



Bestemmingsplan Hoofddorpplein- En Schinkelbuurt 2022

Vastgesteld

Colofon

Opdrachtgever

Opdrachtnemer Ruimte en Duurzaamheid

IMRO_idn NL.IMRO.0363.K1907BPSTD-VG01

Datum print 14 September 2023

Planstatus vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Doel bestemmingsplan	7
1.3	Ligging plangebied en plangrens	7
1.4	Geldende bestemmingsplannen	10
1.5	Totstandkoming bestemmingsplan	10
1.6	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Het plangebied	15
2.1	Historie	15
2.2	Ruimtelijke structuur	16
2.3	Functionele structuur	18
2.4	Openbare ruimte, groen en water	24
Hoofdstuk 3	Uitgangspunten	27
3.1	Algemene uitgangspunten	27
3.2	Uitgangspunten bouwen	28
3.3	Uitgangspunten voorzieningenstructuur	58
3.4	Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden	63
Hoofdstuk 4	Ontwikkelingen	77
4.1	Ontwikkelingen sinds bestemmingsplan 2008	77
4.2	Hogere bouwhoogtes	78
4.3	Initiatieven die niet zijn opgenomen	83
Hoofdstuk 5	Beleidskader	85
5.1	Europees recht	85
5.2	Rijksbeleid	95
5.3	Provinciaal beleid	102
5.4	Regionaal beleid	104
5.5	Gemeentelijk beleid	105
5.6	Stadsdeelbeleid	137
Hoofdstuk 6	Milieuaspecten	143
6.1	Milieueffect	143
6.2	Milieuzonering bedrijven	143
6.3	Luchtkwaliteit	146
6.4	Geluidhinder	148
6.5	Externe veiligheid	156
6.6	Bodemkwaliteit	166
Hoofdstuk 7	Omgevingsaspecten	167
7.1	Mobiliteit	167
7.2	Water	170
7.3	Archeologie	174
7.4	Cultuurhistorie	182

7.5	Natuurbescherming	197
Hoofdstuk 8	Juridische toelichting	201
8.1	Algemeen	201
8.2	Planregels	202
Hoofdstuk 9	Economische uitvoerbaarheid	223
Hoofdstuk 10	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	225
10.1	Opstellen nota van Uitgangspunten	225
10.2	Reacties op het voorontwerp	225
10.3	Zienswijzen op het ontwerp	225
10.4	Ambtshalve wijzigingen	226

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt (vastgesteld in 2008) is bijna 15 jaar oud en is op onderdelen verouderd. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan voor de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt opgesteld.

De actualisatie maakt onderdeel uit van de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam van het college. De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplannen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet actueel en digitaal beschikbaar zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 moet vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet ter inzage worden gelegd. Daarna kan er namelijk geen ontwerpbestemmingsplan meer ter visie worden gelegd.

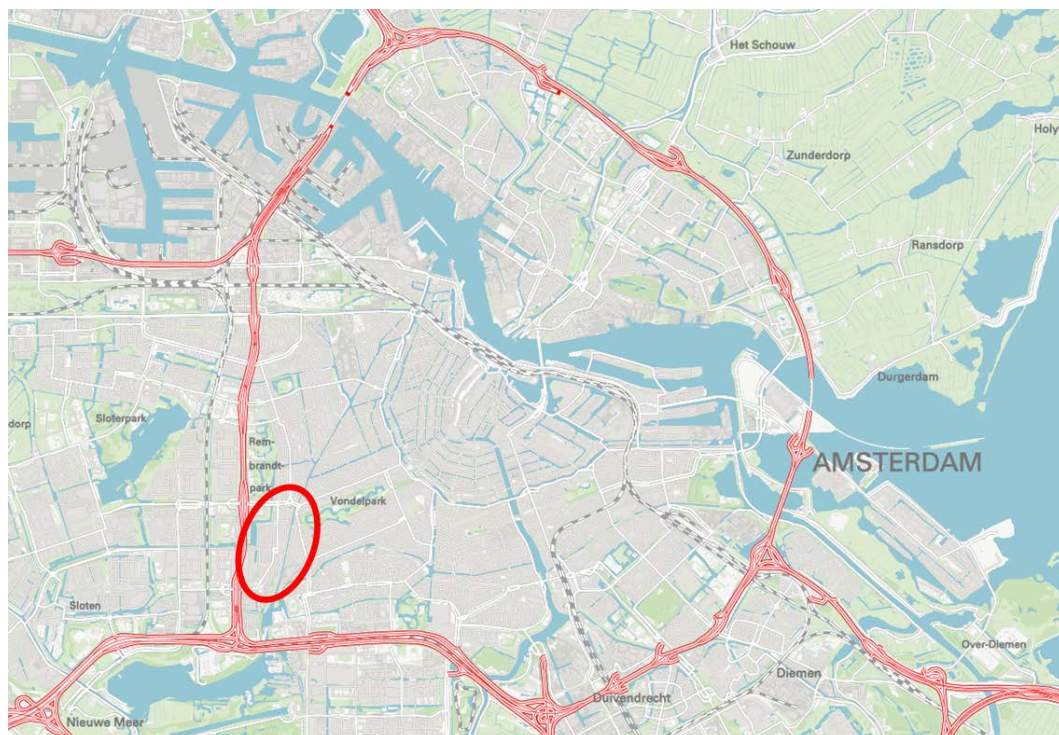
1.2 Doel bestemmingsplan

Met de actualisatie van dit bestemmingsplan streeft de gemeente de volgende doelen na:

1. het komen tot uniformiteit in regels en wijze van bestemmen van de Amsterdamse bestemmingsplannen;
2. het verkrijgen van een actuele planologisch-juridische vertaling van de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik (conserverende bestemmingsplannen) en het eventueel mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen (ontwikkelingsgerichte bestemmingsplannen);
3. het komen tot digitaal raadpleegbare en uitwisselbare bestemmingsplannen.

1.3 Ligging plangebied en plangrens

Het voorliggende bestemmingsplan is opgesteld voor het plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Het plangebied ligt nabij de Ringweg A10-West, direct ten zuiden van het Surnameplein.



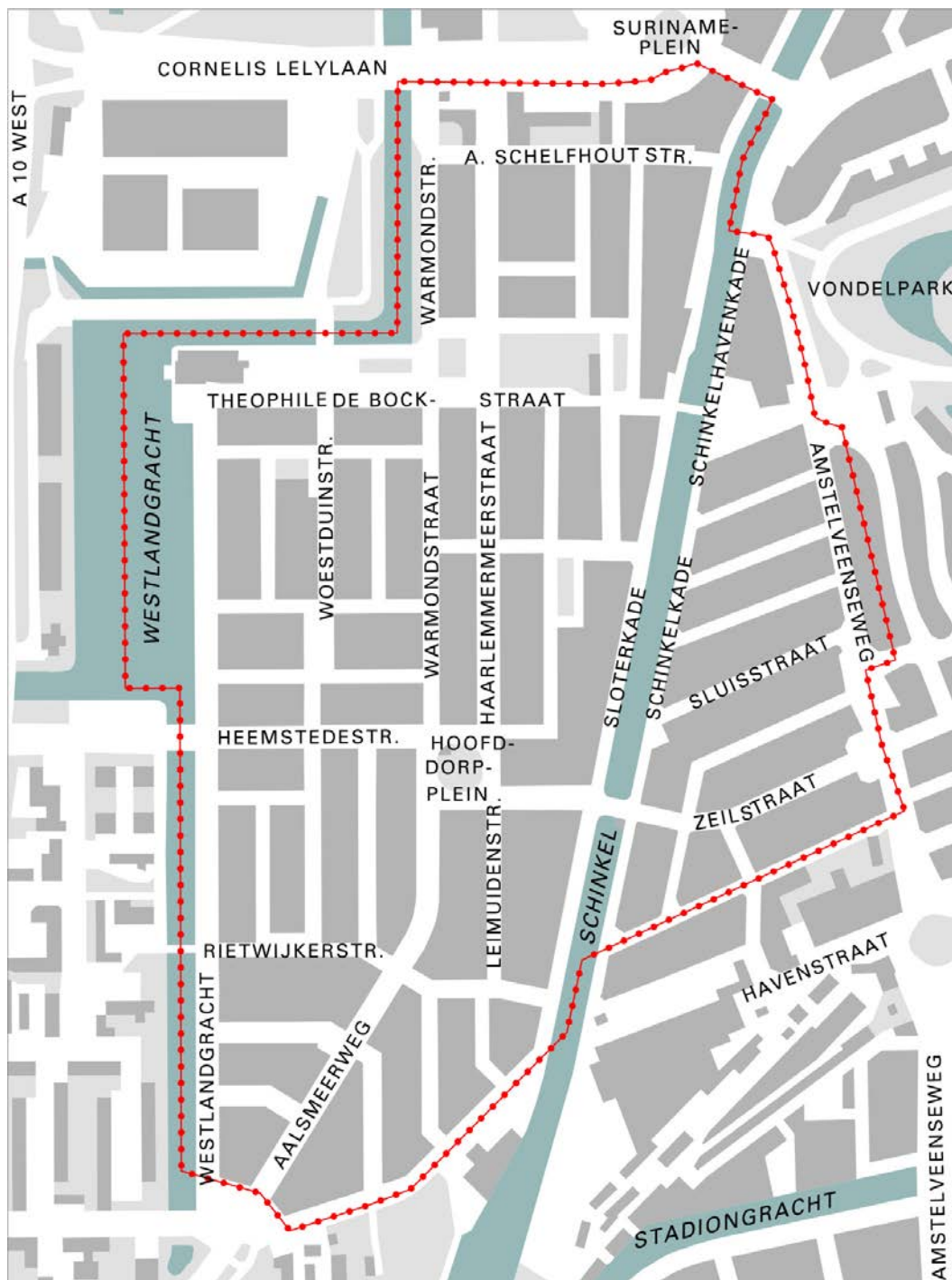
Afbeelding: Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit twee buurten, namelijk de Hoofddorppleinbuurt en de Schinkelbuurt. Deze buurten liggen zuidwestelijk van het stadscentrum, binnen en in de nabijheid van de ring A10. De Schinkel vormt de scheiding tussen de twee buurten. De Schinkelbuurt beslaat het oostelijk deel van het plangebied en maakt deel uit van de zogeheten '19e eeuwse Ring'. De Hoofddorppleinbuurt beslaat het westelijke deel van het plangebied en maakt deel uit van de 'Gordel 20-40'. De strook bebouwing langs de westzijde van de Schinkel is gemengd wat bouwjaar en bouwstijl betreft. In deze strook is pre-stedelijke bebouwing aanwezig uit de tijd dat dit gebied nog onderdeel uitmaakte van de voormalige gemeente Sloten.

De buurten hebben veel ruimtelijke overeenkomsten en zijn in de eerste plaats woonwijken. Vooral op de begane grond bevinden zich echter diverse andere activiteiten zoals winkels, horeca, kantoren en bedrijven. Het Hoofddorpplein, de Hoofddorppweg, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg vormen samen het wijkwinkelgebied van beide buurten. De bebouwing bestaat bijna geheel uit gesloten bouwblokken. Een aantal binnentuinen is grotendeels bebouwd en een aantal binnentuinen is vrijwel onbebouwd gebleven.

Het plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt heeft de volgende plangrenzen:

- aan de noordzijde: het Surinameplein en de Surinamestraat (stadsdeelgrens West);
- aan de oostzijde: de Amstelveenseweg, inclusief de panden aan de oostzijde van de Amstelveenseweg tussen de Oranje Nassaulaan en de Sophialaan;
- aan de zuidzijde: de Vaartstraat, de Rijnsburgstraat en het Aalsmeerplein;
- aan de westzijde: de Westlandgracht (stadsdeelgrens Nieuw West).



Afbeelding: Grenzen bestemmingsplangebied

Enkele 'snippers'

In Amsterdam zijn diverse, vaak zeer kleine stukjes grondgebied waarvoor een verouderd bestemmingsplan geldt. Deze gebieden worden ook wel 'snippers' genoemd. Gebleken is dat er langs de Boelelaan, grenzend aan de Zuidas, nog een aantal locaties ligt waar op dit moment het oude bestemmingsplan Buitenveldert 2001 nog van kracht is. Ook rondom De Nieuwe Meer bevinden zich

enkele snippers waarvoor geen recent bestemmingsplan geldt. Uit het oog van efficiency is ervoor gekozen om géén aparte bestemmingsplanprocedures te gaan starten om deze snippers te actualiseren, maar zijn zij opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. De betreffende locaties grenzen weliswaar niet aan het plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt, maar dat is geen belemmering. De gronden waarvoor een bestemmingsplan wordt vastgesteld hoeven geen aaneengesloten gebied te vormen.

1.4 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan zijn momenteel de volgende, door de stadsdeelraad van stadsdeel Oud-Zuid vastgestelde bestemmingsplannen van kracht:

Bestemmingsplan	Vastgesteld	Onherroepelijk
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt	29 oktober 2008	16 juni 2009
Hoofddorppweg 1-5	16 december 2009	19 februari 2010

Daarnaast zijn de afgelopen tien jaar in afwijking van het bestemmingsplan uit 2008 meerdere omgevingsvergunningen verleend. Deze ontwikkelingen zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

1.5 Totstandkoming bestemmingsplan

Het college van B & W heeft op 16 januari 2018 de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam (hierna: ABA) vastgesteld. De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplannen voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2023) actueel en digitaal beschikbaar zijn. Het doel van de ABA is om de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen te versnellen. Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt is een van de bestemmingsplannen die in het kader van de ABA dient te worden geactualiseerd.

In deze paragraaf wordt toegelicht hoe het nieuwe bestemmingsplan tot stand is gekomen. De totstandkoming bestaat uit vijf fases, te weten: het plan van aanpak, de nota van uitgangspunten, het voorontwerpbestemmingsplan, het ontwerpbestemmingsplan en de vaststelling van het bestemmingsplan. Alle vijf fases worden hieronder toegelicht.

Plan van aanpak

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid (hierna: DB) heeft op 17 juli 2018 het Plan van Aanpak voor de actualisatie van het voorliggende bestemmingsplan vastgesteld. Hierin zijn o.a. de processtappen, de projectorganisatie, de planning en het participatieproces vastgelegd. In het plan van aanpak is ervoor gekozen om eerst een Nota van uitgangspunten op te stellen. Daarnaast is ervoor gekozen om zo vroeg mogelijk in het planproces te starten met de participatie. Aan deze keuzes liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Met het oog op de nieuwe Omgevingswet wordt in het nieuwe bestemmingsplan geanticipeerd op ontwikkelingen die in het gebied spelen. Om een goed afgewogen bestemmingsplan te maken wordt daarom eerst een nota van uitgangspunten opgesteld.

Het is bij de actualisatie van een bestemmingsplan gebruikelijk dat bewoners en ondernemers pas voor het eerst kunnen reageren als het voorontwerpbestemmingsplan ter visie wordt gelegd. Maar dan zijn de keuzes voor de plansystematiek al gemaakt. Bewoners en ondernemers kunnen op dat moment alleen

reageren op de vertaling van die keuzes naar hun perceel of dat van hun burelen.

Bij de actualisatie van het voorliggende bestemmingsplan konden bewoners en ondernemers meepraten over de formulering van de uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan en konden zij zelf ideeën aandragen voor het plan. Hierdoor hebben zij invloed gehad op de keuzes die er in de plansystematiek worden gemaakt.

Nota van uitgangspunten

In de nota van uitgangspunten (hierna: NVU) zijn de keuzes met betrekking tot de systematiek van bestemmen vastgesteld. Bijvoorbeeld over de bouwdiepte van aan- en uitbouwen en over de functies die zijn toegestaan op begane grond van de winkelstraten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmen van alle gronden en gebouwen in het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt toegelicht hoe de NVU tot stand kwam.

Het opstellen van de NVU startte met een participatietraject. Eind 2018 is er een mini-enquête gehouden om de mening van bewoners en ondernemers in het plangebied te peilen over een aantal onderwerpen die een plek krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. Alle bewoners en ondernemers zijn via een huis-aan-huisbrief uitgenodigd om mee te doen. Er zijn ruim 9.000 huis-aan-huisbrieven verstuurd. De mini-enquête is ruim 1.200 keer ingevuld. Hierdoor is een goed beeld ontstaan van de wensen vanuit het plangebied.

In het voorjaar van 2019 zijn er twee buurtgesprekken gehouden in de Schinkelbuurt en de Hoofddorppleinbuurt. Deze buurtgesprekken werden door ca 75 resp. ca 150 mensen bezocht.

De uitkomsten van de mini-enquête en de buurtgesprekken vormden samen met het gemeentelijk beleid en de ambities uit het coalitieakkoord de basis voor het formuleren van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.

De concept uitgangspunten zijn vervolgens vastgelegd in een consultatieversie van de NVU. Deze consultatieversie is op 2 juli 2019 vastgesteld door het DB. De consultatieversie is voor advies aangeboden aan de stadsdeelcommissie. Tevens is de consultatieversie ter kennisname naar de wethouder ruimtelijke ordening gestuurd.

De opmerkingen van de wethouder en de stadsdeelcommissie zijn verwerkt in de definitieve versie van de NVU. Tevens zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Het DB heeft de definitieve NVU vervolgens op 15 oktober 2019 vastgesteld.

Voorontwerpbestemmingsplan

In het najaar van 2019 is gestart met het uitvoeren van alle inventarisaties. De bestaande bouwhoogtes zijn ingemeten. De cultuurhistorische waarden zijn in kaart gebracht. En er is geïnventariseerd welke niet-woonfuncties er in het plangebied aanwezig zijn. Daarbij is tevens nagegaan of deze niet-woonfuncties ook op de betreffende locaties zijn toegestaan conform het huidige bestemmingsplan uit 2008.

Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 opgesteld. Het DB heeft op 26 mei 2020 ingestemd met de ter visie legging van het voorontwerpbestemmingsplan. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni tot en met 13 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een reactie indienen.

Tegelijkertijd is het voorontwerpbestemmingsplan, conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke

ordering, voor een reactie voorgelegd aan de wettelijke (voor)overlegpartners. Dit zijn de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In totaal hebben 10 bewoners en ondernemers een reactie op het voorontwerp ingediend. Daarnaast hebben 2 overlegpartners een reactie ingediend. De ontvangen reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording reacties, die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. In hoofdstuk 10 wordt nader ingegaan op de beantwoording van de reacties op het voorontwerpbestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Vervolgens is het voorontwerpbestemmingsplan omgezet naar een concept ontwerpbestemmingsplan. Daarbij is het voorontwerp op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijzigingen staan beschreven in de notitie wijzigingen plansystematiek die als bijlage 8 bij de toelichting is gevoegd. Voor een overzicht van alle wijzigingen tov het voorontwerpbestemmingsplan, inclusief motivering wordt verwezen naar de nota van wijzigingen, die als bijlage 9 bij de toelichting is gevoegd.

Het DB heeft op 16 februari 2021 ingestemd met het concept ontwerpbestemmingsplan. Het concept ontwerpbestemmingsplan is vervolgens voor een advies aan de Stadsdeelcommissie van Zuid voorgelegd. De stadsdeelcommissie heeft op 7 april 2021 positief geadviseerd op het concept ontwerpbestemmingsplan. Het advies van de stadsdeelcommissie is als bijlage 11 bij de toelichting gevoegd.

Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan overgedragen aan de wethouder Ruimtelijke Ordening. De wethouder Ruimtelijke Ordening besluit namens het college van B & W over de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor een termijn van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan iedereen een zienswijze indienen. Alle zienswijzen zullen in de Nota van beantwoording zienswijzen worden samengevat en beantwoord. In de nota wordt tevens toegelicht tot welke aanpassingen de ingediende zienswijzen hebben geleid.

Vaststellen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt naar verwachting in de eerste helft van 2023 door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Belanghebbenden kunnen tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Nadat de beroepstermijn is afgelopen, treedt het nieuwe bestemmingsplan in werking.

1.6 Leeswijzer

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding met bijbehorende regels, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen en zijn de aan het plan ten grondslag gelegen keuzes en beleidsuitgangspunten beschreven.

De toelichting bestaat uit 10 hoofdstukken.

Hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft aan welke ontwikkelingen zich voordoen in het plangebied.

In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten voor het bestemmingsplan 2021 beschreven. In het daarop volgende hoofdstuk 4 worden de ontwikkelingen beschreven die in het bestemmingsplan een plek krijgen.

De voor het plan relevante beleidskaders van rijk, provincie en regio en het eigen gemeentelijke beleid zijn in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten en hoofdstuk 7 behandelt de relevante omgevingsaspecten. Hierbij vindt er een toets aan de diverse milieu- en omgevingsaspect plaats.

Een toelichting op het juridische systematiek en een omschrijving van de afzonderlijke bestemmingen wordt gegeven in hoofdstuk 8. In hoofdstuk 9 wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven en in hoofdstuk 10 de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de te doorlopen procedures.

Hoofdstuk 2 Het plangebied

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 eerst kort de ontstaansgeschiedenis van het plangebied beschreven. Voor een uitgebreide beschrijving van de ontstaansgeschiedenis wordt verwezen naar de Cultuurhistorische verkenning Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt, die als bijlage 1 bij de toelichting is opgenomen.

In de daarna volgende paragrafen wordt de huidige situatie beschreven. Daarbij komt in paragraaf 2.2 eerst de ruimtelijke structuur aan bod. In paragraaf 2.3 wordt de functionele structuur van het plangebied toegelicht. Een toelichting op de openbare ruimte, het groen en het water in het gebied staat in paragraaf 2.4.

De bereikbaarheid van het plangebied voor de verschillende vervoersvormen (auto, openbaar vervoer, fiets en lopend) is beschreven in paragraaf 7.1 'Mobiliteit'.

2.1 Historie

Het plangebied ligt ten zuidwesten van het historische centrum van Amsterdam en wordt doorkruist door de Schinkel. Van oudsher bevindt het plangebied zich op het grondgebied van verschillende gemeentes, dat door twee opeenvolgende annexaties onderdeel is geworden van Amsterdam.

De eerste bebouwing ontstond in de Middeleeuwen ter hoogte van de overtoom, aan weerszijden van de Schinkel. In de zeventiende eeuw was dit uitgegroeid tot een bedrijvige plek vol met herbergen en tapperijen. Aan het begin van de huidige Sloterkade lag de Overtoomse Buurt en tussen de Schinkelkade en de Amstelveenseweg bevond zich de Dubbele Buurt. In de laatste decennia van de negentiende eeuw kwam de stad steeds dichterbij, wat onder andere leidde tot bijzondere architectuur aan de Amstelveenseweg, tegenover het Vondelpark.

Het gebied waarop de Schinkelbuurt verrees, behoorde tot de annexatie van 1896 bij de gemeente Nieuwer-Amstel. De bebouwing van het noordelijk deel van de Schinkelbuurt kwam niet volgens een uitbreidingsplan tot stand; het stratenverloop volgt de aanwezige slotenverkaveling. Het noordelijk deel van de Schinkelbuurt werd door particuliere partijen (vaak plaatselijke aannemers) gerealiseerd toen het grondgebied nog tot de gemeente Nieuwer-Amstel behoorde. Het zuidelijke deel van de Schinkelbuurt is na de annexatie gebouwd door de aan het eind van de negentiende eeuw opgerichte Amsterdamse woningbouwverenigingen. De bebouwing wordt gerekend tot de 19e-eeuwse Ring.

Het grondgebied waarop de Hoofddorppleinbuurt ligt, behoorde tot de daaropvolgende annexatie van 1921 tot de gemeente Sloten. Een aantal straten was al aangelegd in de jaren ervoor en behoort tot de 19e-eeuwse Ring. Voor de aanleg van de nieuwe wijk werd een plan gemaakt waarvan de bebouwing, die deel uitmaakt de Gordel '20-'40, in verschillende fases tot stand kwam. Hiervoor werd voortgeborduurd op een uitbreidingsplan dat al was vastgesteld door de gemeente Sloten. Middelpunt is het Hoofddorpplein, waaromheen de eerste bebouwing in de jaren '20 werd gerealiseerd. Het deel tussen de Rietwijkstraat, Aalsmeerweg-Warmondstraat en de Theophile de Bockstraat werd tussen 1931 en 1940 gebouwd. Dit gebeurde op basis van een door Cornelis van Eesteren gemaakt ontwerp dat deel uitmaakt van Plan West.

Beide buurten zijn grotendeels herkenbaar gebleven als onderdelen van de 19de-eeuwse Ring en de Gordel '20-'40. Wijzigingen hebben voornamelijk plaatsgevonden in de meest historische delen van het plangebied. De Dubbele Buurt moest in de jaren dertig wijken voor de verbreding van de Schinkel en de Amstelveenseweg en de Overtoomse Buurt sneuvelde grotendeels voor de aanleg van het Surinameplein. Plaatselijk, zoals op verschillende plekken aan de Sloterkade, heeft stadsvernieuwing en

stedelijke vernieuwing plaatsgevonden.

2.2 Ruimtelijke structuur

2.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Schinkelbuurt

De bebouwing van de Schinkelbuurt volgt grotendeels de oude slotenverkaveling. De hoofdader in de buurt wordt bepaald door de drukke Amstelveenseweg, die tevens de oostgrens van het plangebied vormt. Van oudsher is deze woon/winkelstraat een belangrijke verbinding tussen Amsterdam en Amstelveen. Tussen deze weg en de Schinkelkade lopen oost-west georiënteerde dwarsstraten die worden gedomineerd door woningbouw van rond 1910 en bestaat uit aaneengeschakelde gesloten bouwblokken. Deze straten zijn stenig en voorzien van één rij bomen: het meeste groen bevindt zich achter gesloten gevels in de binnentuinen. In de Zeilstraat en Amstelveenseweg bevinden zich op de begane grond van de woonblokken winkel- en horecavoorzieningen. In de Schinkelbuurt werden, verspreid over de dwarsstraten, ook enkele scholen gebouwd waarvan de gevels werden geïntegreerd in de gesloten bouwblokken. Op de plek van de oude Dubbele Buurt, in de 'driehoek' waar de Amstelveenseweg en de Schinkelhavenkade samenkomen, zijn verschillende bouwblokken uit de tweede helft van de twintigste eeuw te vinden die verschillen in grootte en opzet. Ten zuiden van de Vaartstraat bevinden zich publieke en maatschappelijke voorzieningen, maar deze liggen buiten het plangebied.

Hoofddorppeleinbuurt

Het deel van de Hoofddorppeleinbuurt dat behoort tot de Gordel '20-'40 is planmatig tot stand gekomen en kent een duidelijke structuur die bestaat uit een grid van oost-west- en noord-zuidlopende hoofd- en secundaire wegen. De belangrijkste wegen komen samen op het Hoofddorppelein, dat het centrum van de buurt vormt. De bajonetontsluiting van Heemstedestraat, Haarlemmermeerstraat, Hoofddorppweg en Aalsmeerweg is vergelijkbaar met die van het Mercatorplein. Belangrijk voor het karakter van de buurt is het schaalverschil tussen de hoofd- en secundaire wegen. De breedte van de straten varieert van 22 meter voor de hoofdwegen tot 15 à 18 meter voor de buurtstraten. Aan de hoofdwegen telt de bebouwing overwegend vijf lagen, aan de secundaire wegen zijn dat er meestal vier. De bebouwing bestaat uit gesloten bouwblokken voorzien van binnentuinen en was indertijd bedoeld voor de middenklasse. Een aantal (voormalige) schoolgebouwen is te vinden in de secundaire wegen, zoals de Rietwijkerstraat, de Hillegomstraat, de Bennebroekstraat en de Floris Versterstraat. De gevels van de scholen zijn geïntegreerd in de gesloten bouwblokken. Een uitzondering vormt het multifunctionele schoolgebouw aan de Theophile de Bockstraat bij de Westlandgracht dat in 2010 is gerealiseerd. Winkel- en horecavoorzieningen bevinden zich op de begane grond van de blokken aan verschillende hoofdstraten, zoals de Heemstedestraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorppelein. Het Surinameplein begrenst de buurt aan de noordzijde, de Westlandgracht aan de westzijde en de Schinkel vormt de oostgrens. De Jacob Marisbuurt kwam al tot stand voor de annexatie van de gemeente Sloten en behoort nog tot de negentiende-eeuwse ring. Ook deze buurt bestaat uit een rastervormig grid van oost-west en noord-zuidlopende wegen met gesloten bouwblokken. Deze woningen variëren meer in ontwerp en hebben een aanzienlijk lagere en meer diverse bouwhoogte dan het Gordel '20-'40-gedeelte.

Het oudste deel van de Hoofddorppeleinbuurt wordt gevormd door de Sloterkade, die door de verschillende rooilijnen en bebouwingstypes een grillig verloop kent. De (deels pre-stedelijke) bebouwing is hier door de eeuwen heen op een bijna organische manier ontstaan en herinnert aan de tijd van grote bedrijvigheid bij de overtoom. Daarmee is het een belangrijke cultuurhistorische as. De diversiteit aan bebouwing maakt de gelaagde ontwikkelgeschiedenis van de kade afleesbaar. Door de ligging aan de Schinkel kent deze van oudsher een functiemengeling van wonen, werken en (voornamelijk

pre-stedelijke) industrie. Tegenwoordig is hier door de ligging aan het water ook horeca te vinden.

2.2.2 Bebouwingstypologie

Schinkelbuurt

De Schinkelbuurt wordt gedomineerd door gesloten woningbouwblokken van rond 1910 met meestal vier bouwlagen en een kap. De kap is grotendeels parallel aan de straat geplaatst en de blokken hebben karakteristieke verticale ramen en dakkappen met een uitkragende hijsbalk. Qua bebouwingskarakteristiek onderscheid het noordelijk deel van de Schinkelbuurt (Derde Schinkelstraat en noordelijker) zich duidelijk van het zuidelijk deel (Sluisstraat en zuidelijker).

Het noordelijk deel van de buurt kenmerkt zich door kleinere bouweenheden, die in verschillende periodes zijn gebouwd. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een variatie in architectuurstijlen, bouwhoogten en in enkele gevallen een verspringende rooilijn. Enkele panden stammen nog uit de tijd dat de Schinkelbuurt onderdeel uitmaakte van de gemeente Nieuwer-Amstel. Bij sommige blokken is er tussen de lange zijde van een woonblok en de kopbebouwing een opening aanwezig, bedoeld voor lichtinval en luchtdoorstroming. De al eerder genoemde kenmerkende afgeschuinde hoeken zijn vaak voorzien van verbijzonderingen in de architectuur. Aan de Amstelveenseweg zijn de huizen wat rijker gedecoreerd dan in de dwarsstraten. Op de begane grond van deze bouwblokken bevinden zich winkels en horecagelegenheden, die duidelijk herkenbaar zijn aan de verschillende winkelpuien die de plinten sieren. Opvallend is de negentiende-eeuwse paardentramremise, die in Russische stijl is neergezet en een overblijfsel is van de vermaaksarchitectuur bij het Vondelpark. In de jaren tachtig, negentig en nul is her en der wat bebouwing in de dwarsstraten vervangen door moderne woningbouw met een meer eigentijdse architectuur die de aanwezige verkavelingsvormen respecteert. Het noordelijkste deel van de buurt in de 'driehoek' tussen de Amstelveenseweg en de Schinkelhavenkade bestaat voornamelijk uit woningbouw- en appartementenblokken die in de tweede helft van de twintigste eeuw zijn gebouwd.

Het zuidelijk deel van de Schinkelbuurt kent een sterk samenhangend bebouwingsbeeld. Dit deel van de Schinkelbuurt is gebouwd na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel in 1896. De bebouwing bestaat geheel uit panden van vier bouwlagen plus een kap. De bebouwing in de woonstraten en de Zeilstraat is consequent uitgevoerd in de stijl van de overgangsarchitectuur die in zwang was rond de eeuwwisseling. Op de koppen van de Amstelveenseweg is de bebouwing uitgevoerd in de verwante stijl van het rationalisme. De bouwblokken zijn geheel gesloten. Er is nergens een ruimte opengelaten voor lichtinval en luchtdoorstroming. Met uitzondering van de nieuwbouw op de hoek van de Schinkelkade en de Vaartstraat heeft in dit deel van de Schinkelbuurt nergens sloop-nieuwbouw plaatsgevonden.

Hoofddorppleinbuurt

De Hoofddorppleinbuurt wordt gedomineerd door gesloten bouwblokken voor de middenklasse die zijn vormgegeven in een sobere variant van de Amsterdamse School. De hiërarchie tussen de secundaire en hoofdwegen komt tot uiting in de architectuur. Aan de hoofdwegen telt de bebouwing overwegend vijf lagen, aan de secundaire wegen zijn dat er meestal vier. Rond het Hoofddorpplein en langs de hoofdwegen is de architectuur uitbundiger dan de woonbebouwing langs de buurtstraten. In het noordwestelijk gedeelte dat tussen 1932 en 1937 verrees onder de stedenbouwkundige regie van Van Eesteren is de architectuur bewust zeer terughoudend gehouden met erkerpartijen die voor een sterke ritmering van de stedenbouwkundige ruimte zorgen en een ver uitkragende dakgoot die de straat van boven duidelijk beëindigt. Op die manier is de aandacht verschoven van de architectuur naar de vormgeving van de stedenbouwkundige ruimte, die dan ook hoger is gewaardeerd op de ordekaarten (zie hoofdstuk 7.3.3).

De architectuur van de pre-stedelijke bebouwing rondom het Jacob Marisplein bestaat voornamelijk uit

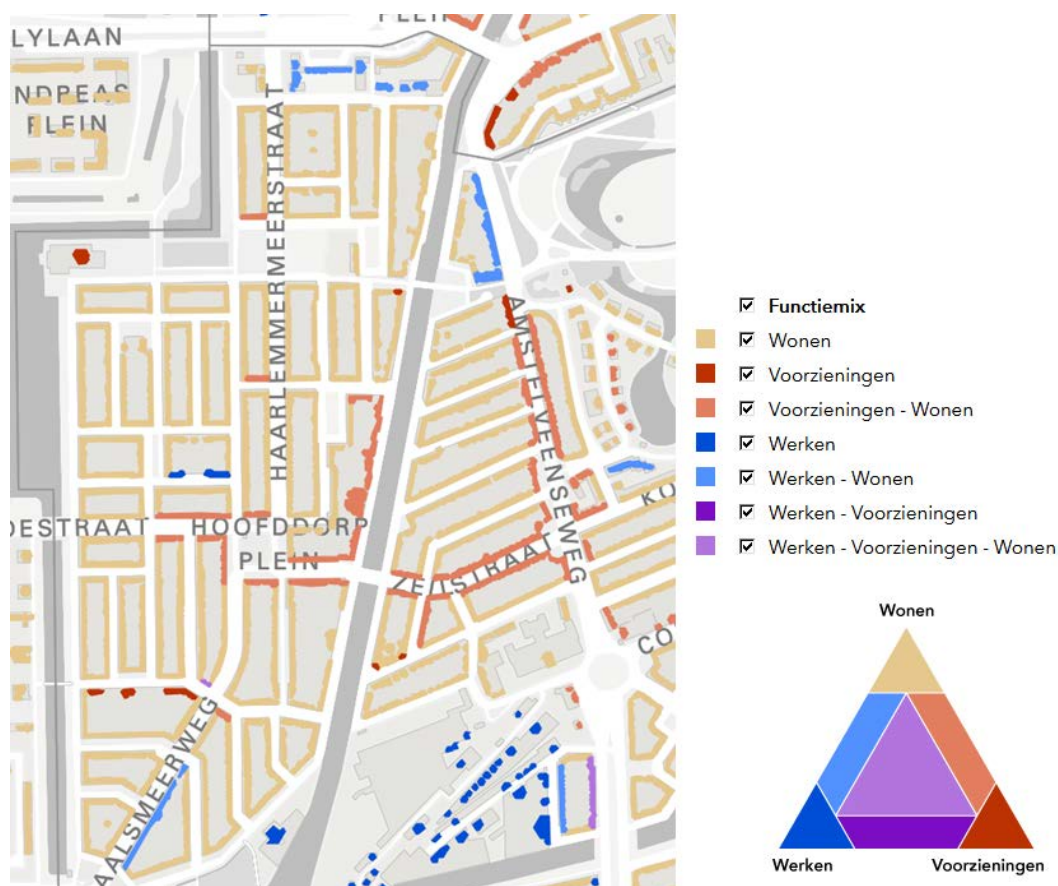
drie bouwlagen en is qua ontwerp zeer divers. Net als in de Schinkelbuurt is hier op meerdere plekken gezorgd voor lichtinval door ruimte open te laten tussen de lange zijde van een woonblok en de kopbebouwing. De Sloterkade kent door het verschil in rooilijnen en bebouwingshoogtes een grillig verloop. Naast het zeventiende-eeuwse Aalsmeerder Veerhuis wordt hier negentiende-eeuwse en begin-twintigste-eeuwse bebouwing afgewisseld met modernere bouwblokken.

2.3 Functionele structuur

De Hoofddorppleinbuurt en de Schinkelbuurt zijn allebei woonbuurten die zich kenmerken door een zekere mate van functiemenging. In veel panden zijn op de begane grond winkels, consumentgerichte dienstverleners, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven gevestigd.

Functiemenging

Functiemenging betekent simpelweg dat een bepaald gebied zich kenmerkt door de aanwezigheid van verschillende functies. Binnen een gebouw, een straat, buurt of wijk en op de hogere schaalniveaus, en steeds weer in een andere verhouding. Het gaat om de menging tussen wonen, werken en voorzieningen, en om de menging binnen deze functies.



Afbeelding: Uitsnede kaart Functiemix Amsterdam

Op de bovenstaande uitsnede van de kaart 'Functiemix Amsterdam' van de gemeente Amsterdam is goed te zien dat de Hoofddorpplein- en de Schinkelbuurt hoofdzakelijk woonbuurten zijn. De meeste publieksgerichte voorzieningen (winkels, consumentgerichte dienstverlening en horeca) zijn gevestigd in

de winkelstraten en de doorgaande straten. In de woonstraten zijn daarnaast ook diverse maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven gevestigd. Onderstaande uitsnede van de 'Functiekaart Amsterdam' van de gemeente geeft hiervan een goede indruk. In de volgende paragraaf wordt de voorzieningenstructuur in het plangebied nader toegelicht.



Afbeelding: Uitsnede Functiekaart Amsterdam

2.3.1 Voorzieningenstructuur

De Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorpplein zijn de winkelstraten en vormen het wijkwinkelgebied van het plangebied. Kenmerkend zijn de vele kleine winkelruimtes (50 tot 100 m²), waardoor er relatief weinig winkelketens zijn gevestigd. In de directe omgeving van het kruispunt Amstelveenseweg/ Zeilstraat bevindt zich een clustering van enkele ketens zoals de Zeeman, Blokker, Etos en Albert Heijn. In de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en op het Hoofddorpplein ligt het accent op detailhandel en consumentgerichte dienstverlening. Langs de Amstelveenseweg is naast detailhandel en consumentgerichte dienstverlening ook sprake van een clustering van horecavoorzieningen.

Langs de Surinamestraat bevindt zich ook een clustering van horeca en winkels. De Surinamestraat maakt echter geen onderdeel uit van het wijkwinkelgebied. Deze straat fungeert als de aanloopstraat naar het winkel- en voorzieningenlint van de Overtoom.

In de overige doorgaande straten zoals de Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat en de Aalsmeerweg bevinden zich in de begane grond zowel woningen als niet-woonfuncties. Het eerste deel van de Heemstedestraat en het eerste deel van de Aalsmeerweg vormen daarbij de aanloopstraten naar

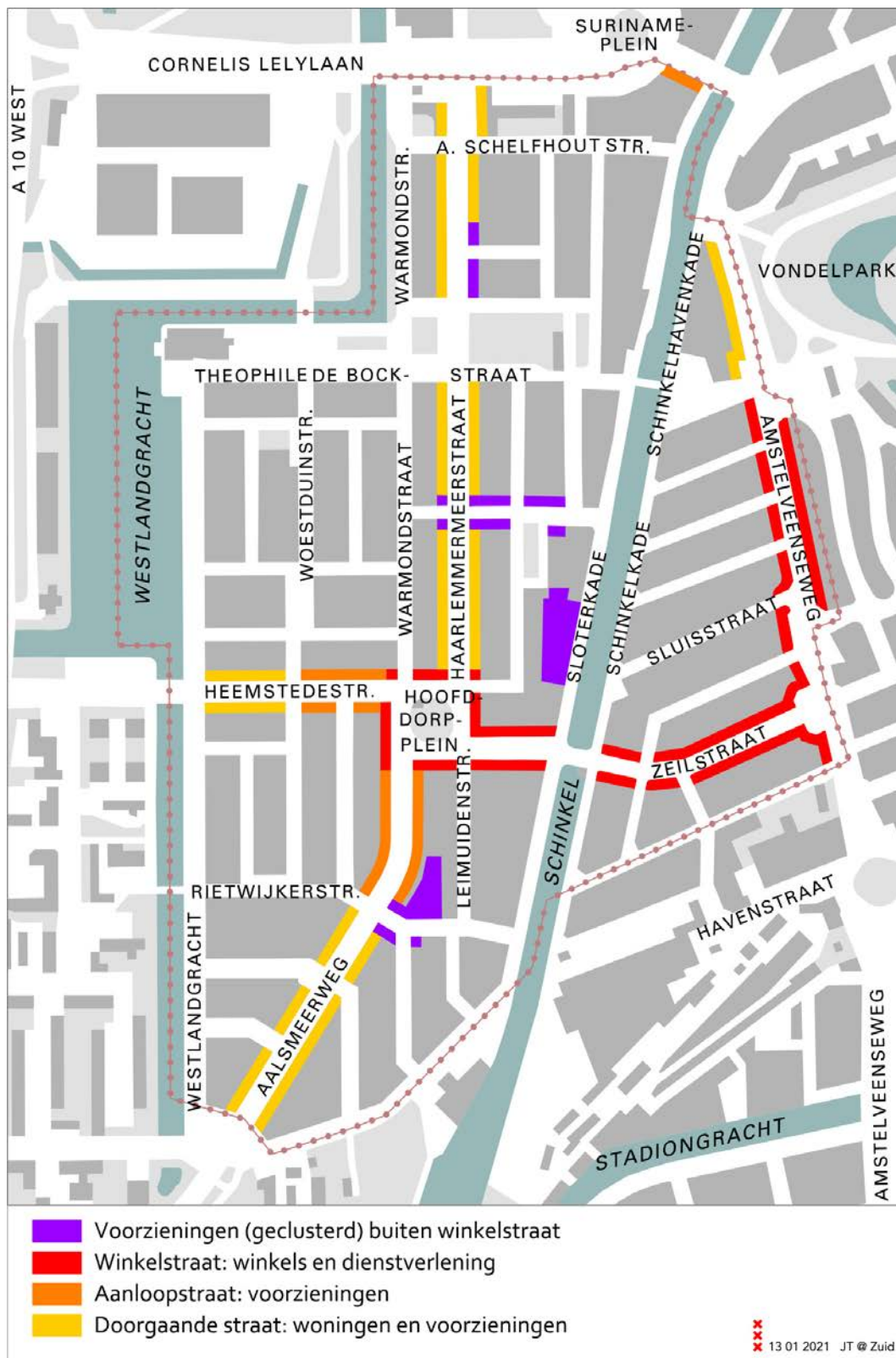
de wijkwinkelstraten. Hier bevinden zich voornamelijk niet-woonfuncties op de begane grond, waarbij het accent op consumentgerichte dienstverlening en horeca ligt.

Langs de Sloterkade (nummer 110 t/m 140) zijn vier winkelketens gevestigd die veel winkelend publiek trekken. De aanwezigheid van winkelketens op deze locatie net buiten het winkellint kan worden verklaard omdat de winkelruimtes hier beduidend groter zijn dan in de winkelstraten.

In het plangebied bevinden zich vier supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 300 m²: een Dirk van den Broek aan de Sloterkade 110-124, een Albert Heijn aan de Amstelveenseweg 186-190, een Marqt aan de Hoofddorppweg 2 en een Deen aan de Rietwijkerstraat 22-24. Daarnaast bevinden zich in het plangebied enkele kleine supermarkten met een verkoopvloeroppervlak van minder dan 300 m².

Van oudsher waren er veel buurtwinkels op de straathoeken van de woonstraten gevestigd. Ook waren er enkele buurtwinkelstrips aanwezig, zoals in de Weissenbruchstraat, het noordelijk deel van de Haarlemmermeerstraat en de Rietwijkerstraat tussen de Stolwijkstraat en de Woubruggestraat. Veel van deze winkels zijn in de loop der jaren omgezet naar andere voorzieningen, zoals een tandartspraktijk, een horecavoorziening of een kantoor. Ook zijn sommige buurtwinkels omgezet naar een woning.

Op onderstaande kaart is aangegeven waar de winkelstraten, de aanloopstraten, de overige doorgaande straten en de clusterpunten met voorzieningen buiten de winkelstraten zich bevinden.



Afbeelding: De voorzieningenstructuur in het plangebied

2.3.2 Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening

Winkels en consumentgerichte dienstverleners worden aangemerkt als 'publieksgerichte voorzieningen'. Dit zijn voorzieningen die zich bij voorkeur vestigen op locaties waar veel publiek aanwezig is, zoals winkelcentra, winkelstraten of stadsstraten. Winkels verkopen vanuit een voor publiek toegankelijke ruimte goederen aan consumenten, terwijl consumentgerichte dienstverleners vanuit een voor publiek toegankelijke ruimte diensten aan consumenten verlenen. Daarbij moet worden gedacht aan kappers, zonnestudio's, schoonheidssalons, wasserettes en dergelijke, maar ook aan reisbureaus, hypotheekkantoren en uitzendbureaus, veelal zaken met een baliefunctie.

De winkelstraten in het plangebied functioneren goed. De bewoners waarderen het ruime en diverse voorzieningenaanbod met veel kleine speciaalzaken en buurtwinkels. Uit de Gebiedsagenda Oud-Zuid blijkt dat het winkelgebied Zeilstraat/Hoofddorpplein door de bewoners met een 7,3 wordt beoordeeld. Men is tevreden over de keuzemogelijkheden voor food en het aanbod van dag-horeca, maar iets minder over keuzemogelijkheden voor non-food en de parkeermogelijkheden.

2.3.3 Maatschappelijke voorzieningen

Bij maatschappelijke voorzieningen gaat het om verschillende vormen van (medische) gezondheidszorg, kunst, (sociaal-)cultureel werk, welzijnsinstellingen, woonzorg (waarbinnen woonzorgcentrum), kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheidsvoorzieningen en dergelijke. Het zijn in de regel non-profit en/of gesubsidieerde voorzieningen. In het plangebied komen verschillende vormen van maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen voor.

De kleinschalige vestigingen van maatschappelijke dienstverlening zijn in het plangebied verspreid te vinden, in de begane grond van zowel de woonstraten als de winkel- en doorgaande straten. Het gaat om praktijkruimtes van huisartsen, tandartsen, fysiotherapeuten en dergelijke. De meeste van deze voorzieningen bevinden zich in de woonstraten.

De grote maatschappelijke voorzieningen zijn meestal gevestigd in een eigen gebouw. In het plangebied zijn meerdere scholen gevestigd. Op de hoek van de Theophile de Bockstraat en de Westlandgracht staat een multifunctioneel gebouw waarin twee basisscholen, kinderopvang en diverse andere maatschappelijke voorzieningen zijn gevestigd. In de Rietwijkerstraat zijn twee scholen voor speciaal basisonderwijs en middelbaar onderwijs gevestigd. In het voormalige schoolgebouw aan de Veerstraat 48 zijn o.a een huiswerkbeleidingsinstituut en een kinderdagverlief gevestigd.

In het plangebied zijn enkele voorzieningen op het gebied van kunst en cultuur gevestigd. Aan de Amstelveenseweg 134 is concertzaal OCCII gevestigd en aan de Schinkelhavenstraat 27-HS is Teatro Munganga gevestigd. Beide voorzieningen maken onderdeel uit van het woon-werkcomplex de Binnenpret aan de Eerste Schinkelstraat 14 en 16. Op het binnenterrein van het bouwblok Aalsmeerweg - Sassenheimstraat - Rijsburgstraat bevindt zich een ateliercomplex voor kunstenaars (Retort Ateliers, Rijsburgstraat 74). Aan de Derde Schinkelstraat 7-9 is De Derde Schinkel gevestigd, een gebouw waar diverse leer-werkbedrijven zijn gevestigd die mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt begeleiden.

Aan de Schinkelkade 26-29 bevindt zich het woonzorgcomplex Schinkelhof. Op de hoek van de Schinkelkade en de Vaartstraat bevindt zich een woonzorgcomplex met maatschappelijke voorzieningen in de plint.

Het aantal religieuze voorzieningen in het plangebied is beperkt tot de moskee aan de Legmeerstraat. De Andreaskerk in de binnentuin van het bouwblok langs de Andreas Schelfhoutstraat is inmiddels verbouwd tot woonappartementen.

2.3.4 Horeca

Horeca wordt onderverdeeld in eet- en drinkgelegenheden enerzijds en logiesfuncties anderszijds. Eet- en drinkgelegenheden zijn publieksgerichte voorzieningen, omdat deze bij voorkeur vestigen op locaties waar veel publiek aanwezig is, zoals winkelcentra, winkelstraten of stadsstraten.

Overnachtingsgelegenheden zijn geen publieksgerichte voorzieningen, omdat deze zich niet richten op langslappend publiek.

Eet- en drinkgelegenheden

De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zitten, net als veel andere wijken binnen de ring, al een jaar of vijftien in de lift. Dit uit zich onder meer in een upgradering van het horeca-aanbod. Er hebben zich in de afgelopen jaren veel nieuwe horeca-inrichtingen gevestigd die zich richten op nieuwe stedelingen. Aan de Amstelveenseweg is sinds 2003 het aanbod aan horecavestigingen gestegen, waarmee hier tevens (in toenemende mate) een clustering is ontstaan. Het merendeel van de horecagelegenheden is gevestigd in de winkelstraten en doorgaande straten. Nieuwe horeca heeft zich niet alleen in de hoofdstraten gevestigd, maar ook in een aantal woonstraten.

Logiesfuncties

In het plangebied zijn twee hotels gevestigd. Aan het Surinameplein 53 is op de begane grond en de 1e etage het Hotel Belfort gevestigd. Het voormalige brugwachterhuisje bij de fietsbrug over de Schinkel naar het Vondelpark (Sloterkade 61K) is het SWEETS hotel Theophile de Bockbrug met één hotelkamer.

2.3.5 Kantoren en zakelijke dienstverlening

Binnen het plangebied staan een aantal kantoorgebouwen. Deze kantoorgebouwen zijn allemaal in gebruik als kantoor-/ bedrijfsverzamelgebouw. Het betreft de volgende adressen: Surinameplein 33-35 (broedplaats SUP), Amstelveenseweg 88-90 (boven de garage van de Kwikfit) en Hillegomstraat 12-14 (voormalig schoolgebouw dat is omgebouwd tot kantoorverzamelgebouw)

Daarnaast bevinden zich diverse kantoorfuncties op de begane grond van panden met daarboven woningen. Tenslotte bevinden zich kantoorfuncties in bedrijfspanden op binnenterreinen, bijvoorbeeld het bedrijfspand aan de Aalsmeerweg 108A.

Niet-publieksgerichte dienstverlening, kantoren zonder inloop- of baliefunctie, wordt ook aangemerkt als kantoorfunctie. Hierbij moet worden gedacht aan kantoren van advocaten, notarissen en dergelijke. Ook creatieve bedrijvigheid, zoals ontwerp bureaus, wordt aangemerkt als kantoorfunctie.

2.3.6 Bedrijven en ateliers

Her en der in het plangebied zijn kleinschalige, al dan niet ambachtelijke bedrijven en ateliers gevestigd. Een lichte concentratie van de bedrijvigheid doet zich voor in de (dwarsstraten van de) Schinkelbuurt met onder andere atelierwoningen. Het gaat vrijwel overal om invulling van de plint, met onder andere een garagebedrijf en wat betreft ambachtelijke bedrijven een kleermakerij en een meubelstofeerderij. Het zijn bedrijvsvormen die passen binnen de woonomgeving, zware bedrijvigheid ontbreekt in het gebied. Verspreid over het gebied zijn tevens meerdere atelierruimtes gevestigd.

2.3.7 Ontspanning en sport

In het plangebied bevinden zich geen vestigingen op het gebied van ontspanning zoals bioscopen. In het plangebied bevinden zich evenmin openbare sportvoorzieningen zoals sportclubs of -velden.

In het plangebied zijn wel vier sportscholen/fitnesscentra gevestigd, maar deze voorzieningen zijn aangemerkt als een bijzondere vorm van consumentgerichte dienstverlening.

2.3.8 Ongewenste voorzieningen

Bepaalde soorten publieksgerichte voorzieningen kunnen het woon- en leefklimaat van een winkelstraat negatief beïnvloeden en hebben geen toegevoegde waarde voor het voorzieningenaanbod in een wijk. De gemeente Amsterdam beschouwt de volgende voorzieningen al sinds jaar en dag als ongewenst in winkelstraten: automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen en smartshops. Er geldt voor dit soort voorzieningen uitsterfbeleid. Bestaande vestigingen zijn toegestaan, maar nieuwe vestigingen zijn verboden.

Sinds in 2018 het bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum is vastgesteld, geldt er een uitsterfbeleid voor toeristenwinkels en eetwinkels in het centrum van Amsterdam. De coalitie wil dit brancheringsinstrument uitbreiden naar de hele stad. Toeristenwinkels en eetwinkels worden daarom tegenwoordig ook als een ongewenste voorziening beschouwd. De regulering van shishalounges is weliswaar nog geen gemeengoed in Amsterdam. Dit is echter eveneens een voorziening die geen toegevoegde waarde heeft voor het wijkvoorzieningenaanbod en het woon- en leefklimaat negatief kan beïnvloeden.

In het plangebied bevinden zich enkele ongewenste voorzieningen, te weten een sexclub, een belwinkel en enkele massagesalons.

2.3.9 Wonen

Vrijwel overal in het plangebied wordt gewoond in etagewoningen. De bevolkingssamenstelling in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt wijkt af van die van geheel Stadsdeel Zuid, in die zin dat er relatief weinig kinderen en jongeren wonen en relatief veel nieuwe stedelingen van westerse afkomst. In de Schinkelbuurt wonen daarnaast relatief meer alleenstaanden. De gemiddelde WOZ-waarde van de woningen ligt iets boven het stedelijke gemiddelde.

Uit de Gebiedsagenda Oud-Zuid blijkt dat in zowel de Hoofddorppleinbuurt als de Schinkelbuurt de tevredenheid van de bewoners met de woning op het stadsgemiddelde ligt. Wel is in de Schinkelbuurt de tevredenheid over het onderhoud van de woning wel relatief laag. De bewoners van de Schinkelbuurt zijn niet erg tevreden met de speel- en fietsparkeervoorzieningen op straat. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de smalle straten in deze buurt. Daarnaast zijn de bewoners van de Schinkelbuurt kritisch over het schoonhouden van de openbare ruimte.

2.4 Openbare ruimte, groen en water

Schinkelbuurt

In de Schinkelbuurt zijn geen echte pleinen aanwezig. Wel zijn verschillende plekken de hoeken van de bouwblokken afgeschuind of de rooilijnen naar achter gelegd, waardoor er toch een soort postzegelpleintje ontstaat. Dergelijke postzegelpleintjes zijn bijvoorbeeld aanwezig op de hoek van de Sluisstraat en de Schinkelkade en op de kruising Amstelveenseweg - Zeilstraat.

Openbare groenvoorzieningen zijn grotendeels beperkt tot boomaanplant in de straten. Zo zijn de dwarsstraten op de Zeilstraat na voorzien van een rij bomen. Ook de Schinkelkade is voorzien van een bomenrij die deze kade een groen karakter geeft. Groene long van deze buurt is het plantsoen aan de Schinkelhavenstraat op de plaats van de voormalige uitspanning Schinkelhaven. Deze maakt onderdeel uit van een groene doorgaande fiets- en wandelroute tussen het Vondelpark en het Rembrandtpark, zoals bedacht in het AUP (algemeen uitbreidingsplan).

Veel privégroen in de buurt is echter niet zichtbaar vanwege de stedenbouwkundige opzet van gesloten bouwblokken. Het groen in de binnentuinen van de Schinkelbuurt is dan ook belangrijk voor de woonkwaliteit in de buurt.

Ten slotte is de Schinkel een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte. Niet alleen speelde deze waterloop een significante rol in de pre-stedelijke ontstaansgeschiedenis van de wijk, het is ook een belangrijke ruimtelijke as. Vroeger een bedrijvige handelsroute, tegenwoordig een aantrekkelijk onderdeel van de leefomgeving vanwege het uitzicht en de recreatiemogelijkheden.

Hoofddorppleinbuurt

In de Hoofddorppleinbuurt is een grote rol voor pleinen weggelegd. Naast het Hoofddorpplein zijn dat het Legmeerplein, de twee pleinen in de Woestduinstraat en het Jacob Marisplein. Op de hoek van de Sloterkade met respectievelijk de Theophile de Bockstraat en de Weissenbruchstraat is de rooilijn bewust naar achter gelegd om meer openbare ruimte te creëren, waardoor ook hier een soort postzegelpleintjes zijn ontstaan.

Groen is volop aanwezig in de buurt. De aanwezige pleinen hebben allemaal een groene inrichting en de beplanting in de buurt werd ook ingezet om de hiërarchische opzet van de straten te onderstrepen. In de hoofdwegen zijn de bomen slank, hoog en statig, in de buurstraten klein en pittoresk. Ook verschilt de keuze van boomsoort waar de boombeplanting van straat- en plein samenkomen, zoals op het Legmeerplein. In enkele van de door Van Eesteren ontworpen straten is een asymmetrisch profiel toegepast om meer ruimte voor groen te creëren. Dit is terug te zien in de Abbenes-, Sassenheim- en Rietwijkerstraat. Het meeste privégroen is te vinden in de binnentuinen achter de gesloten gevels. Een uitzondering hierin vormt het rijtje huizen op het Jacob Marisplein, waar de achtertuinen zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

De twee belangrijkste groenzones in de Hoofddorppleinbuurt zijn het plantsoen tussen de Theophile de Bockstraat en de Albert Neuhuisstraat en de groene oever langs de Westlandgracht. De Theophile de Bockstrook is door Van Eesteren bedoeld als een overgangsstrook tussen het Vondelpark en het Rembrandtpark en ligt dan ook in het verlengde van het Schinkelhavenplantsoen aan de overkant van de Schinkel. Conform het gedachtegoed van de opstellers van het AUP dient deze niet alleen ter ontspanning, maar ook als doorgangsroute van voetgangers en fietsers. De Westlandgracht is naast ontspanningszone ook van stedenbouwkundige betekenis: deze markeert de scheiding tussen de oude stad en de nieuwe uitbreidingswijken, waardoor de bebouwing van de oost en westzijde sterk contrasteert. Het scherm van hoog opgaande platanen langs de gracht geeft het uitzicht over dit unieke waterplein een grote allure. Het water biedt bovendien veel mogelijkheden tot recreatie.

Hoofdstuk 3 Uitgangspunten

De toelichting op de in het bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten bestaat uit vier delen. Begonnen wordt met de algemene uitgangspunten. Vervolgens zijn de uitgangspunten voor het bouwen uiteengezet. Dan worden de uitgangspunten voor de voorzieningencusters beschreven en tot slot worden de uitgangspunten met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden (detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, kantoren, kleinschalige bedrijven, ontspanning & sport en wonen) uiteengezet.

3.1 Algemene uitgangspunten

Een bewoner of ondernemer moet erop kunnen vertrouwen dat hij in zijn pand kan blijven wonen of ondernemen. Deze rechtszekerheid wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door in beginsel alle bebouwing en al het gebruik dat (legaal) aanwezig is toe te staan. Dit wordt "positief bestemmen" genoemd. In de praktijk is de feitelijke situatie vaak al positief bestemd in het huidige bestemmingsplan, tenzij er sprake is van een overgangssituatie.

Het huidige bestemmingsplan 2008

Het huidige bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt uit 2008 is:

- Conserverend van aard als het gaat om de bouwmogelijkheden. Het bestaande bouwvolume is toegestaan. In de meeste gevallen mag de bouwhoogte (bij een plat dak) of nokhoogte (bij een pultdak) niet worden verhoogd. Ook mag de achtergevel in de meeste gevallen niet naar achteren worden verplaatst, vergunningsvrije aan- en uitbouwen uitgezonderd. Als het bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden biedt dan hetgeen feitelijk aanwezig is, dan is dit ook een recht van de eigenaar van het gebouw. Dit worden bouwrechten genoemd.
- Flexibel van aard als het gaat om de gebruiksmogelijkheden. Niet-woonfuncties hebben bijvoorbeeld een gemengde bestemming: er zijn winkels, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toegestaan. De eigenaar van een gebouw met een gemengde bestemming heeft niet alleen recht op de aanwezige functie, maar ook op de andere functies die het bestemmingsplan toelaat. Dit worden gebruiksrechten genoemd.

Toevoegen of ontnemen van rechten

De bouw- en gebruiksrechten hebben invloed op de vastgoedwaarde. Worden daar rechten aan toegevoegd (meer gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan stijgt doorgaans de vastgoedwaarde van het gebouw. Worden rechten ontnomen (minder gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan daalt de vastgoedwaarde meestal. Het toevoegen van bouw- en gebruiksrechten heeft ook ruimtelijke effecten. Zo kunnen de verkeers- en parkeerdruk toenemen. Het toevoegen van bouwrechten kan daarnaast leiden tot minder daglichttoetreding of het verlies van uitzicht voor omliggende panden. Het toevoegen of ontnemen van gebruiks- of bouwmogelijkheden dient daarom altijd zorgvuldig te worden afgewogen.

Dit neemt niet weg dat er aanleiding kan zijn om bouw- en gebruiksrechten uit te breiden of in te perken. Bijvoorbeeld om de gemeentelijke ambities en beleidsdoelen in het bestemmingsplan te vertalen. Of te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen of zullen gaan voordoen. Ook kan er vanuit bewoners en ondernemers een wens bestaan om rechten in te perken of uit te breiden.

Gehanteerde algemene uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 gelden de volgende algemene uitgangspunten:

- De bestaande legaal aanwezige situatie wordt positief bestemd. Alle bebouwing die en al het gebruik dat legaal aanwezig is, wordt in het bestemmingsplan toegestaan;
- Het bestemmingsplan is in de basis conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Voor enkele situaties en locaties worden bouwmogelijkheden gecreëerd. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.2;
- Het bestemmingsplan is in de basis flexibel van aard voor wat betreft gebruik. In hoofdstuk 3.3 en 3.4 wordt voor de meest voorkomende functies toegelicht welke mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is rekening gehouden met actuele wet- en regelgeving, de actuele gemeentelijke beleidskaders en de ambities uit het coalitieakkoord. Deze zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan worden in beginsel geen nieuwe bouwprojecten mogelijk gemaakt. Voor enkele panden en complexen wordt een extra bouwlaag toegestaan. In hoofdstuk 4.2 wordt onderbouwd om welke adressen het gaat. Daarnaast worden initiatieven waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend verwerkt in dit bestemmingsplan. Voorwaarde is wel dat die omgevingsvergunning nog steeds van kracht is en er geen bezwaar of beroep loopt. Indien een omgevingsvergunning weer is ingetrokken, dan wordt het betreffende initiatief niet mogelijk gemaakt in dit bestemmingsplan.

Met het bestemmingsplan worden geen bouwplannen mogelijk gemaakt waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Dit soort bouwplannen wordt alleen opgenomen op het moment dat het kostenverhaal (anderszins dan door een exploitatieplan) verzekerd is (d.m.v. bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer).

3.2 Uitgangspunten bouwen

De uitgangspunten ten aanzien van de bouwmogelijkheden gelden in beginsel voor alle particuliere percelen met hoofdbebouwing. In voorkomende gevallen kan maatwerk worden toegepast voor een bepaald perceel of een bepaalde bestemming.

In dit hoofdstuk worden de uitgangspunten uiteengezet met betrekking tot:

- cultuurhistorische waarden;
- goot- en bouwhoogtes;
- ondergronds bouwen;
- aan- en uitbouwen (op binnenterreinen);
- parkeren op eigen terrein.

3.2.1 Cultuurhistorische waarden

De cultuurhistorische waarden van de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt worden in het bestemmingsplan beschermd. Er geldt daarbij een geleding in de mate van bescherming. Hoe hoger de architectonische en stedenbouwkundige ordewaardering, hoe strenger het beschermingsniveau. Monumenten worden al via wetgeving beschermd, waardoor aanvullende bescherming in het bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Om te borgen dat zorgvuldig wordt omgegaan met waardevolle panden die niet wettelijk beschermd zijn, heeft Amsterdam architectonische waarderingskaarten opgesteld. De architectonische kwaliteit van de bebouwing wordt gewaardeerd in vier opklimmende ordes (basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1). De ordewaardering is gekoppeld aan een opklimmend beschermingsniveau. Daarnaast is het cultuurhistorisch beleid erop gericht om de beeldkwaliteit binnen architectonische eenheden intact te houden, ongeacht de ordewaardering.

Het gaat bij de waardering niet alleen om het individuele gebouw of de architectonische eenheid, maar ook om de stedenbouwkundige samenhang. Daarom is ook aan de stedenbouwkundige kwaliteit een waardering gegeven oplopend van basiszone naar zone C, zone B en zone A. Door de combinatie van deze twee waarderingssystemen kan genuanceerd naar een bepaalde bebouwing worden gekeken. De aanpak van hoog gewaardeerde architectonische eenheden wordt hierbij gebaseerd op de eigen intrinsieke architectonische kwaliteiten, ook al is er sprake van een relatief lage waardering van de stedenbouwkundige zone. Lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone moeten vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld echter zodanig worden behandeld, dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft.

In het bestemmingsplan wordt aangesloten bij deze systematiek van architectonische en stedenbouwkundige waarden en hun onderlinge samenhang. Voor het beschermen van de cultuurhistorische waarden van gebouwen wordt een driedeling gehanteerd.

Orde 1 panden

Voor orde 1 panden geldt het strengste beschermingsregime. Orde 1 panden zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde. Voor deze panden geldt een restauratieve aanpak. Deze panden moeten vanwege hun hoge architectonische en cultuurhistorische waarde worden beschermd en mogen niet zonder meer worden gesloopt. Ook het kapprofiel dient in beginsel te worden beschermd. Om die reden worden er in het bestemmingsplan geen bouwrechten opgenomen om de kappen van orde 1 panden aan de achterzijde uit te bouwen.

Orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B

Voor orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B geldt een iets lichter beschermingsregime. Orde 2 panden zijn monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Voor orde 2 panden geldt een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. Voor orde 3 panden gelegen in zone A en B geldt eveneens een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. Lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone moeten vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld daarom zodanig worden behandeld, dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft. In praktijk betekent dit dat panden met een orde 3 als een orde 2 beschouwd kunnen worden, door de meerwaarde die de Zone A of Zone B-waardering geeft.

Deze panden mogen vanwege hun belangrijke bijdrage aan het straat- en bebouwingsbeeld niet zonder meer worden gesloopt. Het kapprofiel dient aan de straatzijde te worden beschermd. Indien de achterzijde van het pand niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte, hoeft het kapprofiel aan de achterzijde niet te worden beschermd. Omdat het plangebied vrijwel geheel uit gesloten bouwblokken bestaat, is het uitbouwen van de kap in de praktijk nergens zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Om die reden mogen kappen van orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B aan de achterzijde indien mogelijk over één bouwlaag worden uitgebouwd.

Orde 3 panden in zone C en basisorde panden

Voor orde 3 panden in zone C (basiszone komt in dit plangebied niet voor) en basisorde panden geldt een licht beschermingsregime. Orde 3 panden zijn karakteristieke bouwwerken met een architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Voor de aanpak van de voorgevels vormt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen het uitgangspunt. Kleine veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar indien deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek en passend zijn binnen de architectuureenheid. Basisordepanden zijn voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische

meerwaarde hebben verloren. Voor de aanpak van de voorgevels vormt de oorspronkelijke karakteristiek het uitgangspunt. Veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en het straatbeeld.

De cultuurhistorische waarde van orde-3 in zone C en basisordepanden is niet zodanig hoog dat deze panden moeten worden beschermd tegen sloop. Eventuele nieuwbouw dient weliswaar passend te zijn in het straatbeeld. Dit is echter ter beoordeling aan commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Bij orde 3 panden in zone C en basisorde panden zijn wijzigingen in de bouwmassa en het kapprofiel denkbaar indien het straat- en bebouwingbeeld hierdoor kan worden versterkt. Is er in de huidige situatie sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld? Bijvoorbeeld omdat een pand onderdeel is van een architectuureenheid. Dan zal het wijzigen van de bouwmassa of/en het kapprofiel van één individueel pand het straat- en bebouwingsbeeld meestal verzwakken. In deze gevallen worden de bouwmassa en het kapprofiel aan de straatzijde daarom beschermd.

Is er sprake van een variatie in bouwhoogtes, kapvormen en/of bouwstijlen? Dan kunnen wijzigingen het straat- en bebouwingsbeeld in sommige gevallen versterken. Het kapprofiel wordt in deze situatie niet beschermd. Daar waar een hogere bouwmassa het straat- en bebouwingsbeeld versterkt, wordt in het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte toegestaan. Dit wordt nader onderbouwd in hoofdstuk 4.2.

Overige panden

Panden met een kap die geen ordewaardering hebben krijgen hetzelfde lichte beschermingsregime als orde 3 panden in zone C en basisordepanden.

Er geldt geen beschermingsregime voor panden met platte daken die geen ordewaardering hebben.

Beschermd stadsgezicht Oud Zuid

De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt maakt geen onderdeel uit van een beschermd stadsgezicht. De oostzijde van de Amstelveenseweg is echter wel onderdeel van het nog aan te wijzen gemeentelijke beschermd stadsgezicht Oud Zuid. Het college van B & W heeft begin april 2022 ingestemd met de start van de procedure om drie gebieden, waaronder Oud Zuid, aan te wijzen als beschermd stadsgezicht.

Oud Zuid wordt aangewezen omdat de wijk kenmerkend is voor de Nederlandse stedenbouw tussen 1860 en 1910, met gevarieerde bebouwing voor zowel de gegoede burgerij als voor middenstanders en arbeiders. De wijk weerspiegelt de groei van de stad vanaf eind 19e eeuw. De bebouwing is van hoge kwaliteit en goed bewaard gebleven. Zowel de stedenbouwkundige opzet als de bebouwing en de groenaanleg zijn nog goed herkenbaar en kenmerkend voor deze periode in de stadsgeschiedenis.

De definitieve aanwijzing dient plaats te vinden door de gemeenteraad. De verwachting is dat de gemeenteraad in het najaar van 2022 een besluit neemt over de definitieve aanwijzing van Oud Zuid tot beschermd stadsgezicht.

Het voorstel tot aanwijzing van Oud Zuid tot beschermd stadsgezicht wordt als volgt in het bestemmingsplan verwerkt. Voor alle panden aan de oostzijde van de Amstelveenseweg zal een sloopvergunningstelsel worden opgenomen, ongeacht de architectonische waarde van het pand.

Gehanteerde uitgangspunten

Een en ander betekent dat in het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gelden voor het

beschermen van de cultuurhistorische waarden.

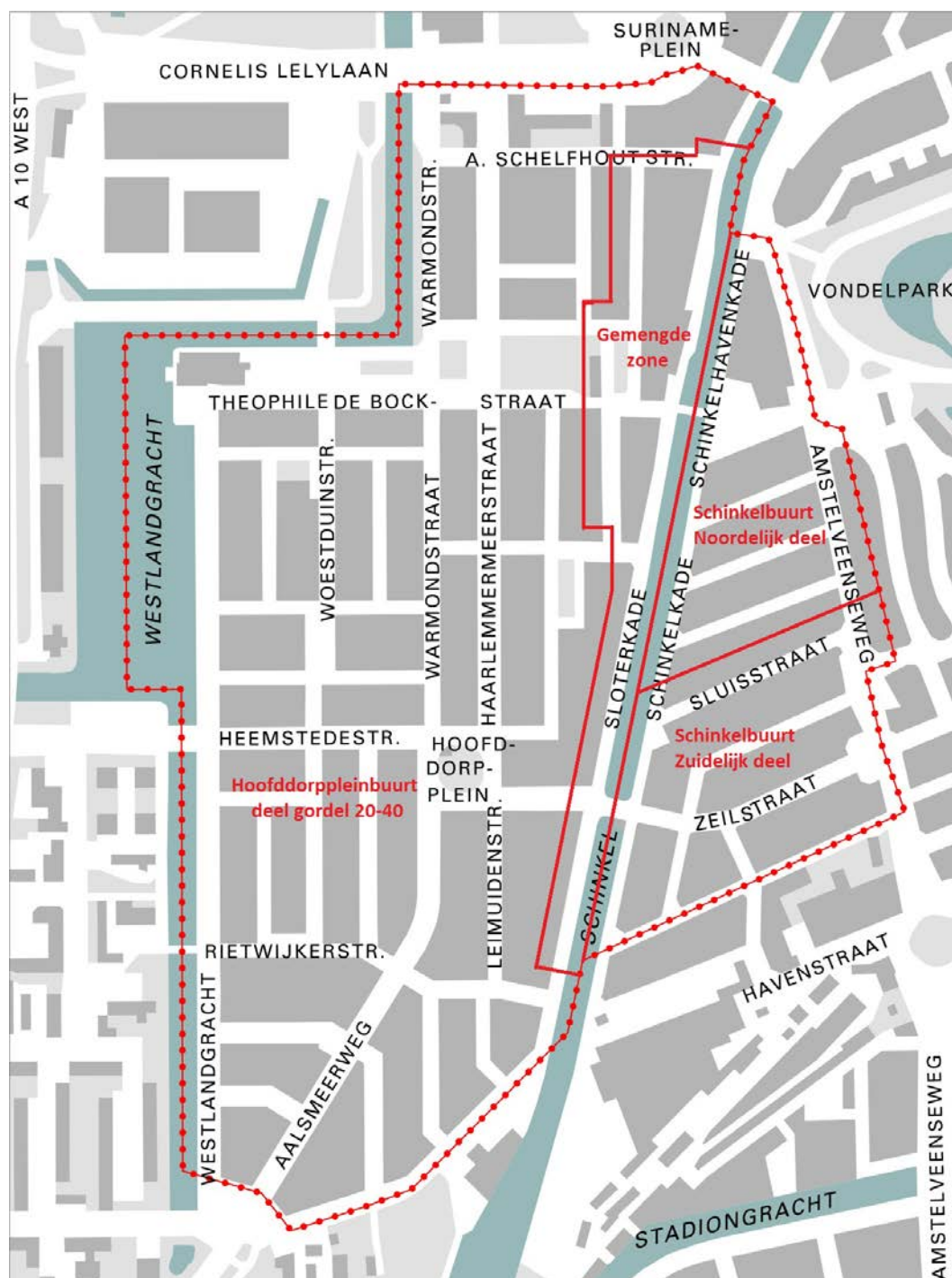
- Het kapprofiel van orde 1 panden mag niet worden gewijzigd. Er is een sloopvergunning nodig om orde 1 panden te vervangen door nieuwbouw.
- Voor orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde mag waar mogelijk één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de schijncap. Er is een sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Voor orde 3 panden in zone C en basisordepanden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde mag waar mogelijk één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de schijncap. Er is geen sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Voor alle panden aan de oostzijde van de Amstelveenseweg is een sloopvergunning nodig om deze te vervangen door nieuwbouw, ongeacht de architectonische waarde van het pand.

3.2.2 Goot- en bouwhoogtes

In Amsterdam is een grote vraag naar woningen. Er worden daarom veel nieuwe woningen gebouwd. Niet alleen op nieuwbouwlocaties, maar ook in bestaande woonwijken worden woningen toegevoegd. Dit wordt onder meer gedaan door bestaande panden op te toppen. Door een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan op plekken waar dit ruimtelijk aanvaardbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is, wordt ruimte gecreëerd voor het toevoegen van woningen in bestaande woonwijken.

Het optoppen van panden heeft ruimtelijke consequenties. Het straat- en bebouwingsbeeld wijzigt. Het uitzicht, de daglichttoetreding en de privacy van omwonenden kunnen aangetast worden. En het toevoegen van woningen leidt tot een hogere verkeers- en parkeerdruk. De consequenties van het optoppen moeten daarom per locatie (pand, gevelwand of bouwblok) zorgvuldig worden afgewogen.

Als het gaat om het optoppen van panden kan binnen het plangebied onderscheid worden gemaakt naar vier deelgebieden. Per deelgebied is bekeken of het optoppen van panden al dan niet aan de orde is en zo ja, waar optoppen onder bepaalde voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. Dit heeft geleid tot de volgende afweging.



Afbeelding: De vier deelgebieden in het plangebied

Het noordelijk deel van de Schinkelbuurt (Derde Schinkelstraat en noordelijker) kenmerkt zich door kleinere bouweenheden, die in verschillende periodes zijn gebouwd. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een variatie in architectuurstijlen, bouwhoogten en in enkele gevallen een verspringende rooilijn. Sommige panden stammen nog uit de tijd dat de Schinkelbuurt onderdeel uitmaakte van de gemeente Nieuwer-Amstel. Veel oorspronkelijke gebouwen zijn echter na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel in 1896 vervangen door nieuwbouw. In dit deelgebied kan op een enkele plek het

ophogen van panden bijdragen aan het versterken van het bebouwingsbeeld. Dit kan bijvoorbeeld indien beide naastgelegen panden al hoger zijn en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast.

Het zuidelijk deel van de Schinkelbuurt (Sluisstraat en zuidelijker) kent een sterk samenhangend bebouwingsbeeld. Dit deel van de Schinkelbuurt is gebouwd na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel in 1896. De bebouwing bestaat geheel uit panden van vier bouwlagen plus een kap. De bebouwing in de woonstraten en de Zeilstraat is consequent uitgevoerd in de stijl van de overgangsarchitectuur die in zwang was rond de eeuwwisseling. Op de koppen van de Amstelveenseweg is de bebouwing uitgevoerd in de verwante stijl van het rationalisme. In dit deel van de Schinkelbuurt dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd.

De meeste bebouwing in de Hoofddorppeleinbuurt is gebouwd na de annexatie van Sloten in 1921. Deze bebouwing uit de jaren '20 en '30 is gebouwd in de Amsterdamse Schoolstijl en kenmerkt zich door een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Het ophogen van panden tast het straatbeeld aan en is daarom niet wenselijk. In het bestemmingsplan 2008 is in veel bouwblokken wel ruimte gecreëerd om de kap aan de achterzijde in één bouwlaag uit te bouwen. Deze ingreep is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en tast het straat- en bebouwingsbeeld niet aan. Het is een effectieve manier om meer woonruimte te creëren. Daar waar de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast (zie hoofdstuk 3.2.1) wordt deze bouwmogelijkheid in dit bestemmingsplan gehandhaafd.

Aan de Sloterkade en in de Jacob Marisbuurt is het bebouwingsbeeld gemengd. Veel panden zijn gebouwd voor 1921, toen dit gebied tot de voormalige gemeente Sloten behoorde. Deze bebouwing heeft een kleinere schaal dan de bebouwing uit de 19e eeuwse schil van Amsterdam. Er was van oorsprong veel bedrijvigheid gevestigd. Veel van deze bedrijvigheid is vervangen door gebouwen met een grotere maat dan de oorspronkelijke pre-stedelijke bebouwing. Gebouwen die na de annexatie van Sloten zijn gebouwd, zijn te herkennen aan de grotere bouwmassa en omdat de rooilijn in veel gevallen terug ligt.

De Sloterkade kent door haar ontstaansgeschiedenis een gevarieerd bebouwingsbeeld, zowel qua bouwstijl en bouwperiode als qua bouwhoogte. Voor een aantal panden is onderzocht of een hogere bouwhoogte mogelijk is. Het verhogen van de bouwmassa van deze panden betekent echter een aantasting van de architectonische ordewaardering en/of de stedenbouwkundige zone. Dit wordt onderbouwd in de cultuurhistorische verkenning die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.

Niet alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen met een direct bouwrecht worden opgenomen in dit bestemmingsplan. Het vervangen van laagbouw door hogere bebouwing is stedenbouwkundig maatwerk. De ruimtelijke effecten van een grotere bouwmassa moeten zorgvuldig worden onderzocht. Bovendien kan het opnemen van een direct bouwrecht in dit bestemmingsplan tot planschade leiden. In veel gevallen kan er beter een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Er kunnen dan voorschriften op maat worden geformuleerd die waarborgen dat het bouwplan het straat- en bebouwingsbeeld versterkt en voorkomen dat het woongenot van omwonenden onevenredig wordt aangetast. Ruimtelijke ontwikkelingen die een beperkte impact op de omgeving hebben kunnen bij rechte of via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4.2 wordt onderbouwd op welke adressen een hogere bouwhoogte bij rechte of via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid wordt toegestaan.

Gehanteerde uitgangspunten

Bovenstaande afweging heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten gelden voor de goot- en bouwhoogtes.

- In het Noordelijk deel van de Schinkelbuurt (Derde Schinkelstraat en noordelijker) wordt in beginsel de bestaande bouwhoogte vastgelegd. In dit plandeel staan een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden. In een aantal gevallen kan een hogere bouwhoogte worden toegestaan. De

plekken waar dit het geval is, zijn nader toegelicht in hoofdstuk 4.2.

- In het Zuidelijk deel van de Schinkelbuurt (Sluisstraat en zuidelijker) wordt voor alle bebouwing de bestaande bouwhoogte vastgelegd.
- In de Hoofddorppleinbuurt wordt voor alle bebouwing die onderdeel uitmaakt van de gordel 20-40 de bestaande bouwhoogte vastgelegd. De mogelijkheid om de kap aan de achterzijde in één bouwlaag uit te bouwen wordt voor alle orde 2, orde 3 en basisorde panden gehandhaafd.
- Langs de Sloterkade en in de Jacob Marisbuurt wordt voor alle bebouwing de bestaande bouwhoogte vastgelegd. In dit plandeel staan een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden. Het toestaan van een hogere bouwhoogte leidt bij deze panden echter tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden.

3.2.3 Bouwen in binnentuinen

let op: nieuwe studie over binnentuinen nog als bijlage 7 toevoegen

Tot en met 2014 was in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat aan een woning een vergunningsvrije aan- of uitbouw van één bouwlaag van maximaal 2,5 meter diep mag worden gebouwd. Sinds 2014 mogen panden (woningen én niet-woonfuncties) maximaal 4 meter vergunningsvrij worden uitgebouwd. Het totale oppervlak aan bijgebouwen (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) per tuin mag niet meer dan 50% van het oppervlak van de tuin bedragen.

Met deze verruiming kan het groene en open karakter van de binnentuinen onder druk komen te staan. Stadsdeel Zuid zoekt daarom naar mogelijkheden om de vergunningsvrije bouw mogelijkheden in te perken tot een voor Amsterdam aanvaardbaar niveau. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dit gedaan door het oppervlak van het erf in te perken. Aan- en uitbouwen zijn in De Pijp toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 2,5 meter. Daarbij geldt de aanvullende eis dat de aan- of uitbouw moet worden voorzien van een groen dak.

Dit hoofdstuk is als volgt opgebouwd. Eerst wordt onderbouwd in hoeverre de binnentuinen in het plangebied zijn verhard en wordt het belang van het mogelijk maken van aan- en uitbouwen uiteengezet. Daarna wordt het belang van het groen en open houden van de binnentuinen uiteengezet en onderbouwd. Vervolgens wordt toegelicht hoe dit wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Aan het eind worden de in dit bestemmingsplan gehanteerde uitgangspunten samengevat.

Groenpercentage plangebied

In de data-analyse "Nederlandse tuin kan bijna drie keer groener, een onderzoek naar het groenpercentage en het vergroeningspotentieel van de Nederlandse particulierentuin" van oktober 2019, is het groenpercentage van Nederlandse tuinen in kaart gebracht. Landelijk zijn particuliere tuinen gemiddeld met 36% bedekt met vegetatie. In Amsterdam zijn particuliere tuinen gemiddeld met 11 % bedekt met vegetatie. Amsterdam behoort daarmee tot de minst groene gemeentes van Nederland. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt ligt het groenpercentage gemiddeld op slechts 7,5%, dat wil zeggen 3,5% lager dan het reeds zeer lage stedelijke gemiddelde.

Aangenomen mag worden dat de druk op de binnentuinen door de heersende bouwdynamiek hoog zal blijven. De vraag naar ruimte in de gebieden rond het centrum van Amsterdam blijft immers onverminderd groot, zowel bij bewoners als bij ondernemers. De verwachting is dat als het aandeel bebouwing en verharding in de binnentuinen niet gereguleerd wordt, het aandeel groen nog verder zal dalen. Dit is ongewenst, aangezien de gemeente Amsterdam juist de ambitie heeft om de stad groener te maken.

Wens tot uitbreiding op de begane grond

De aanwezigheid van groene binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormt één van de kernkwaliteiten van stadsdeel Zuid. De binnentuinen in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurtbuurt zijn van groot belang voor een prettig woon- en leefklimaat van de bewoners. De stedelijke drukte aan de voorzijde van de woning wordt gecompenseerd door de rust en ruimte in de binnentuinen.

In Stadsdeel Zuid bestaat bij veel bewoners en ondernemers de wens om het woonoppervlak respectievelijk bedrijfsvoeropervlak in de begane grond te vergroten door in de binnentuin uit te bouwen.

- Bewoners hebben baat bij een groter woonoppervlak, aangezien veel woningen slechts 50 tot 60 m² groot zijn. Veel bewoners verhuizen daarom zodra ze kinderen krijgen. Als benedenwoningen kunnen worden uitgebouwd, wordt het aantrekkelijker voor gezinnen om in de buurt te blijven wonen. Dit draagt bij aan de Amsterdamse ambitie om gezinnen in de stad te houden en gemengde wijken te creëren. In deze wijk waar huishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd zijn, dragen gezinnen bij het aan het gemengde karakter van de wijk.
- Met een omvang tussen de 50 en 100 m² zijn de meeste winkels en bedrijfsruimtes in dit plangebied relatief klein. Ondernemers kunnen door een vergroting van hun bedrijfsvoeropervlak een hogere omzet behalen en zodoende (meer) rendabel hun onderneming exploiteren. Meestal kijken ondernemers in eerste instantie naar de mogelijkheden om een uitbouw te realiseren. Pas later wordt gekeken naar een mogelijke samenvoeging met een naastgelegen pand of het onderkelderen van een bestaand pand.

Wens tot zo open en zo groen mogelijke binnentuinen

Tegenover de wens tot uitbreiding in de binnentuinen staan belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan. Daarmee wordt maximaal ruimte gegeven om de tuinen groen in te richten, dat wil zeggen in te richten met een variatie aan beplanting (kruiden, planten, struiken, bomen, aangevuld met klimplanten en gevelgroen). De groene binnentuinen hebben een positieve invloed op het woongenot en dragen bij aan de groenopgaven in de stad. Het is daarom van groot belang dat deze kwaliteit behouden blijft.

Bij het behouden van het open en groene karakter van de binnentuinen zijn de volgende aspecten van belang.

1. *Klimaatadaptatie*: Naar verwachting zal het klimaat alleen maar sneller veranderen en worden de gevolgen alleen maar groter. Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. In de 'Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam' zijn de opgaven benoemd om als stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig te zijn. Daarbij gaat het om:
 - a. *Wateroverlast*: Extreme buien kunnen het openbare leven flink beperken en hinderen, zeker als het water niet plaatselijk wordt vastgehouden, snel kan infiltreren of afmoeien. De risico's zijn onder andere het onderlopen van straten met schade aan verharding en verslechterde bereikbaarheid tot gevolg; het afsterven van bomen en planten in parken; schade aan kelders en gebouwen. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Er ontstaat na een regenbui minder snel wateroverlast en de bodem droogte minder snel uit als er juist geen regen valt. Zo wordt een bijdrage geleverd aan een stabiele en evenwichtige grondwaterstand.
 - b. *Overstromingsrisico*: De kans op een overstroming is door reeds getroffen maatregelen klein, maar de gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan maatschappelijke ontwrichting door onbereikbaarheid van de stad of delen ervan, ook voor de nood- en hulpdiensten; uitval van vitale functies; schade aan infrastructuur en bebouwing; lange hersteltijden; economische schade.
 - c. *Droogte*: Door neerslagtekort en verdamping ontstaat droogte. Droogte heeft verschillende

risico's, zoals schade aan het stedelijk groen en de ecologie, funderingsproblemen en beschadigingen aan leidingen en netwerkkabels.

- d. *Hitte*: Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Hitte kan tot verschillende problemen leiden op het gebied van onder andere gezondheid, leefbaarheid, energievraag, arbeidsproductiviteit, biodiversiteit, infrastructuur zoals bruggen, netwerken waaronder elektriciteit, en de kwaliteit van het oppervlaktewater. De aanwezigheid van groen in de binnentuinen zorgt voor een verkoelend effect op warme dagen en vermindert 'hittestress'.
2. *Biodiversiteit*: Groene binnentuinen vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren en vervullen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere groenstructuren in de stad. Zij vervullen een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben.
3. *Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen*: De groene binnentuinen vormen de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte (straten en pleinen), die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. Zicht op groen heeft een positief effect op het welzijn van bewoners en draagt zo bij aan het woongenot. Zicht en op groen geeft hierdoor ook extra waarde aan de woningen.

In de onderstaande paragrafen worden deze aspecten nader toegelicht aan de hand van de situatie in dit plangebied.

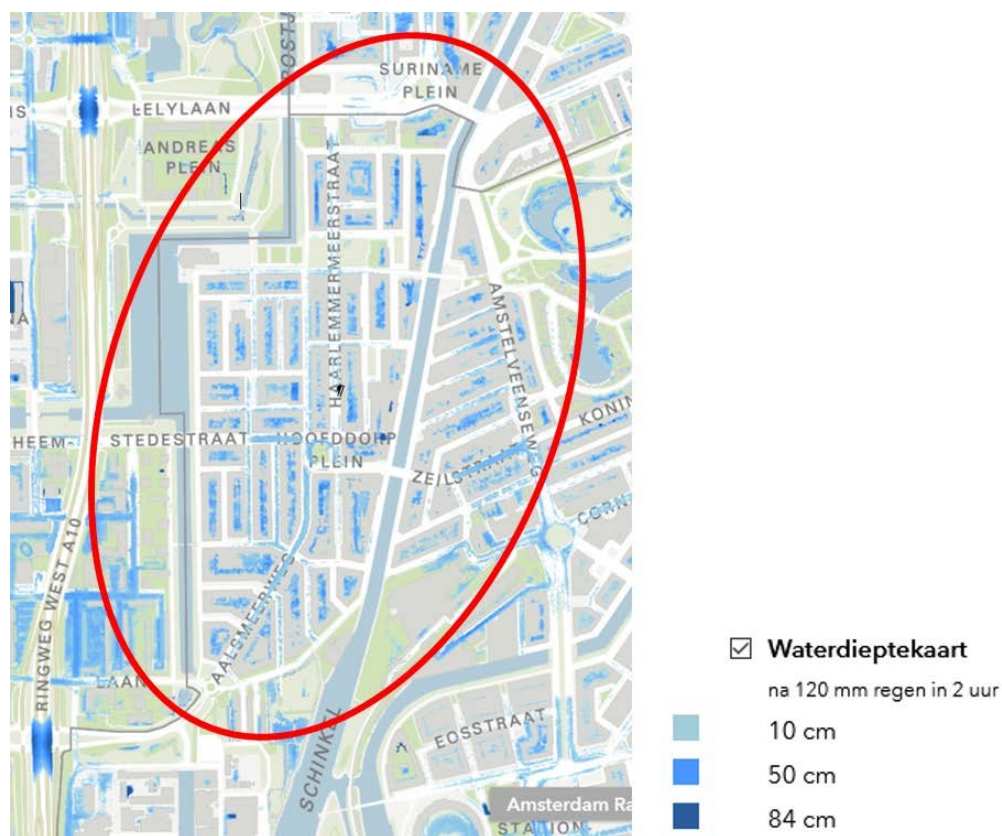
Klimaatadaptatie

Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. Een deel van de opgaven om de stad in 2050 zo goed mogelijk klimaatbestendig maken heeft betrekking op de waterhuishouding: het opvangen van extreme regenbuien, het beperken van het risico op daaruit voortvloeiende overstromingen en het beheersbaar maken en houden van een stabiele grondwaterspiegel. Deze aspecten komen hier eerst aan de orde. Daarna wordt ingegaan op het aspect hittestress.

Wateroverlast bij hevige regenval

Als gevolg van de opwarming van de aarde moet er in de toekomst rekening worden gehouden met heftiger regenbuien die vaker voorkomen. Hierdoor krijgen niet alleen de riolen in de stad veel meer water te verwerken dan voorheen, waardoor de kans op wateroverlast in de openbare ruimte groter wordt, maar wordt ook de kans op wateroverlast in de binnentuinen groter.

De binnentuinen in het plangebied zijn kwetsbaar voor extreme regen. Dat blijkt uit onderstaande Waterdieptekaart. Op de kaart zijn de plekken aangegeven waar zich bij extreme regenbuien knelpunten voordoen en waar zich welke risico's op overlast en schade voordoen. De kaart is gebaseerd op een extreme regenbui waarbij in 2 uur tijd 120 mm regen valt.



Afbeelding: Wateroverlast in de binnentuinen bij een extreme regenbui van 120 mm in 2 uur tijd in het plangebied.

In nagenoeg alle binnentuinen in het plangebied zal het waterpeil na een extreme regenbui tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied. Verwacht kan worden dat als gevolg van deze wateroverlast tevens schade aan de tuinen zal ontstaan als het gaat om de aanwezige beplanting en bebouwing. De wateroverlast in de binnentuinen hangt nauw samen met de hoge mate van verharding in de binnentuinen in het plangebied. Naarmate de hoeveelheid verharding verder toeneemt, zal het risico op wateroverlast na een extreme regenbui ook verder toenemen.

In een stedelijke omgeving leidt hevige regenval sneller tot overbelasting van het rioleringsstelsel. Verharding zorgt ervoor dat regenwater direct naar het riool vloeit. Door het oppervlak te verharden, kan regenwater niet meer in de grond zakken; het natuurlijke systeem van wateropvang is dan onderbroken.

In de Schinkelbuurt bestaat het rioleringssysteem voornamelijk uit een gemengd stelsel. Dat betekent dat onder de straten in één rioolbuis regenwater en afvalwater samenkomen. Wanneer er meer regen valt dan het rioleringsstelsel aan kan, raakt de buis vol. Het regenwater vloeit dan bij een gemengd stelsel via een overstort direct naar het oppervlaktewater, of komt op straat te staan. Dit wordt riooloverstort genoemd. Omdat rioolwater verontreinigd is met ziekteverwekkers kan dit gezondheidsklachten (diarree, overgeven, keelpijn of huidklachten) veroorzaken wanneer mensen met het water in contact komen.

In de Hoofddorppleinbuurt, waar het rioolstelsel voornamelijk bestaat uit een gescheiden stelsel waarbij de afvoer van vuil afvalwater gescheiden plaatsvindt van de afvoer van regenwater, zijn deze gezondheidsrisico's minder aan de orde. Dat neemt echter niet weg dat ook bij een gescheiden rioolstelsel bij een hoosbui wateroverlast en schade van regenwater kan ontstaan.

Het vergroten van rioolbuizen, waardoor extreme piekbuien wél direct verwerkt kunnen worden, is zeer kostbaar. Het heeft daarom de voorkeur om de infiltratiecapaciteit te vergroten, zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen.

Overstromingsrisico

De gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Een overstroming kan leiden tot ontwrichting van het openbare leven doordat de stad (of delen daarvan) onbereikbaar wordt, ook voor de nood- en hulpdiensten, door uitval van vitale functies, door schade aan infrastructuur en bebouwing en daarmee economische schade.

Overstromingen in Amsterdam kunnen optreden vanuit de Noordzee (via IJmuiden), de Lek, het Markermeer en de regionale watersystemen. De kans op een overstroming is door alle reeds getroffen maatregelen (het systeem van waterkeringen, de ingrepen om rivieren de ruimte te geven en dergelijke) weliswaar klein, maar de klimaatverandering zorgt er voor dat de grenzen van het watersysteem sneller bereikt worden. Voor het watersysteem komen de limieten in zicht en er is weinig flexibiliteit over om extremen op te vangen. Aangezien de buffercapaciteit van het watersysteem in dit dichtbevolkte gebied zeer beperkt is, leidt dit sneller tot wateroverlast.

Ook dit draagt bij aan de belangrijke rol die de binnentuinen kunnen hebben voor het opvangen van extreme regenbuien.

Hemelwaterverordening Amsterdam

De gemeente kan in de openbare ruimte maatregelen nemen om de stad regenbestendig te maken, maar in beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam (zie ook paragraaf 5.5.12) vastgelegd dat bij nieuw- en bouwplannen de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m2 bebouwd oppervlak.

Grondwater

In zijn algemeenheid is het grondwaterpeil in dit plangebied reeds hoog. Vanwege de hoge grondwaterstand is het waterbergend vermogen van de binnentuinen beperkt en is er kans op grondwateroverlast. Grondwateroverlast kan zich onder andere uiten in de vorm van wortelrot bij planten en bomen (de wortels komen permanent onder water te staan), vochtproblemen in kruipruimtes en/of optrekkend vocht. Doordat de waterbergingscapaciteit van de binnentuinen reeds beperkt is, zal er bij een hevige regenbui zeer snel wateroverlast en schade ontstaan. Een (verdere) afname van de bergingscapaciteit van de binnentuinen is daarom niet gewenst.

In hete zomers kan het tegenstelde effect ontstaan in de vorm van grondwateronderlast, een te lage grondwaterstand. Grondwateronderlast kan onder andere leiden tot problemen in de vorm van ongelijkmatige maaiveldzettingen (risico op schade aan leidingen en aansluitingen), paalrot (droogvallen van houten paalfunderingen, en het risico op wortelrot als de grondwaterstand weer stijgt is groter).

De hoeveelheid bebouwing en verharding hebben grote invloed op de grondwaterspiegel en de regenbestendigheid van (binnen)tuinen. Bij een hoge grondwaterstand is het vooral van belang om de pieken tijdelijk op te kunnen vangen, bijvoorbeeld op groene daken in combinatie met een voorziening voor het op eigen perceel opvangen en verwerken van regenwater. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen in het plangebied zorgt ook voor een meer stabiele grondwaterstand

en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte. Vooral bomen en struiken (meer dan gras en bloemperken) verdampen het (teveel aan) water en hebben hiermee daarmee tevens een verkoelend effect op de stad.

Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

In paragraaf 5.5.13 'Afwegingskader en paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders' zijn het gemeentelijke beleid en de bijbehorende regels met betrekking tot het bouwen van kelders toegelicht. Uitgangspunt van dat beleid is dat het bouwen van nieuwe kelders geen nadelige gevolgen heeft voor de stand van het grondwater en dat de kans op schade aan aangrenzende terreinen of panden of de openbare ruimte minimaal is. Alleen de aanleg van 'grondwaterneutrale' kelders is daarom nog toegestaan. Dat wil zeggen dat het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen, de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert (en waar mogelijk zelfs verbetert) en als er ook verder geen negatieve gevolgen zijn voor het grondwater. Het bouwen van grondwaterneutrale kelders draagt daarmee ook bij aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Hittestress

Bij klimaatverandering gaat het niet alleen om heftiger regenbuien. Een ander thema dat zich steeds meer manifesteert in de stad is hitteproblematiek en hittestress. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische nachten en meer hittegolven. Hitte heeft invloed op de gezondheid en welzijn van mensen, de leefbaarheid van buurten en comfort in woningen en gebouwen. Hoge temperaturen vormen een risico voor de gezondheid. Als gevolg van klimaatverandering zal het aantal hete dagen (en nachten) per jaar stijgen. Het is daarom waarschijnlijk dat hitte gerelateerde ziekten in de toekomst vaker plaats zullen vinden.

Hittestress manifesteert zich het meest in dichtbebouwd stedelijk gebied. Steden worden warmer gedurende de dag en blijven 's nachts ook langer warm dan het platteland. Problemen met hitte in het stedelijk gebied ontstaan enerzijds door klimaatopwarming, waardoor we steeds vaker te maken hebben met hoge luchttemperaturen: hete dagen en hete nachten. Anderzijds leidt de stedelijke omgeving zelf tot meer hitte: vooral 's nachts zorgt het hitte-eilandeffect ervoor dat de luchttemperatuur in de stad een paar graden warmer is dan in de omgeving. Overdag leiden de stedelijke bebouwing en op sommige plekken het gebrek aan schaduw ertoe dat de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties onaangenaam hoog is.

Uit onderstaande kaart blijkt dat het plangebied onderdeel is van het 'hitte-eiland' dat de stad vormt. De kaart geeft het stedelijk hitte-eilandeffect (UHI) weer in graden Celsius. Dit is het gemiddelde luchttemperatuurverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden. Het stedelijk hitte-eiland effect is het sterkst 's nachts. Het zorgt ervoor dat de luchttemperatuur 's nachts niet daalt waardoor gevoelige bevolkingsgroepen (baby's, kinderen, ouderen) gezondheidseffecten ondervinden.

De waarden op de kaart zijn jaargemiddelden. Het temperatuurverschil tussen stad en omringend gebied blijft daardoor onder de 3 graden Celsius. Op hete zomerdagen kan het verschil echter beduidend verder oplopen dan de waarden in de kaart, zeker tijdens de avonden als het platteland sneller afkoelt dan de stad. In Nederlandse steden is het soms tot 8 graden Celsius warmer dan in de rest van het land.



Afbeelding: Kaart hittestress op stedelijk niveau en het plangebied (Bron: Atlas Natuurlijk Kapitaal)

Het hitte-eilandeffect neemt bovendien toe als gevolg van stadsuitbreiding en -inbreiding. Met name overdag kan de gevoelstemperatuur op bepaalde locaties in de stad onaangenaam hoog worden. Dat komt vooral doordat daar geen schaduw van bomen is of doordat bepaalde materialen veel warmte uitstralen, zoals asfalt en baksteen. De reflectie van zonnestraling door ramen en glazen gevels of zeer lichtgekleurde oppervlakken versterkt dit effect nog.

De grootte van dit stedelijk hitte-eiland effect hangt sterk af van de dichtheid en hoogte van de bebouwing en van de hoeveelheid groen. Donkere oppervlaktes absorberen de hitte namelijk meer dan witte of groene oppervlaktes. Dit speelt des te meer nu de temperaturen door klimaatverandering stijgen. Cijfers laten zien dat in de afgelopen 70 jaar het aantal zomerse dagen in Amsterdam verdubbeld is. Er is een duidelijke stijgende trend.

In versteende gebieden zoals de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de effecten groter dan in meer groene gebieden binnen en buiten de stad. Het plangebied is binnen Amsterdam een versteend gebied met relatief weinig groen. Het is belangrijk dat rekening wordt gehouden met hitteproblematiek en wordt ingespeeld op de te verwachten ontwikkelingen. Het plangebied behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. Door het zogeheten stedelijk hitte-eilandeffect is het vooral in de avond en 's nachts een paar graden warmer dan op het platteland.

Op onderstaande hittekaart is de gemiddelde gevoelstemperatuur (PET) in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt weergegeven voor 1 juli 2015 tussen 12.00 en 18.00 uur. Deze dag is door het RIVM geselecteerd als uitgangspunt voor het uitvoeren van de stresstesten voor hitte, omdat deze dag wordt gezien als de representatieve hittedag voor de zomerperiode april tot en met september. Als indicator voor de invloed van hitte op de menselijke gezondheid is de gevoelstemperatuur gebruikt. Dit is een betere indicator dan luchttemperatuur.



Afbeelding: Hittestress in het plangebied.

De kaart laat zien dat de gevoelstemperatuur in het plangebied op de representatieve hittedag kan oplopen tot 46 graden Celsius. Deze hoge gevoelstemperatuur (hittestress) doet zich met name voor in de versteende openbare ruimte. In het openbaar groen in het plangebied (zoals de groenstroken langs de Westlandgracht en de plantsoenen langs de Theophile de Bockstraat en de Schinkelhavenstraat) en langs delen van de straten langs het water van de Schinkel ligt de gevoelstemperatuur op de representatieve hittedag met 37 graden Celsius aanzienlijk lager. Hetzelfde geldt voor de binnentuinen. De gevoelstemperatuur ligt hier op veel plekken aanzienlijk lager dan in de straten, maar daarbij valt op dat de gevoelstemperatuur hoger ligt naarmate de binnentuin meer verhard is.

Mogelijke maatregelen tegen hittestress

Inrichtingsmaatregelen voor een hittebestendige stad zijn onder te verdelen in:

- maatregelen die stadsbreed zorgen voor een verlaging in de luchttemperatuur;
- maatregelen die lokaal de gevoelstemperatuur verlagen, waarmee op straat- of buurtschaal koele plekken kunnen worden gecreëerd.

Bijna alle maatregelen zijn gebaseerd op vier verkoelende principes: verdamping, beschaduwing, reflectie en ventilatie, die ieder op een eigen manier zijn gekoppeld aan de stedelijke energiebalans en de energiebalans van het lichaam, die de uiteindelijke lucht- en gevoelstemperatuur bepalen.

Van de genoemde principes is schaduw de meest effectieve manier om de gevolgen van hitte tegen te gaan en lokaal koelteplekken te creëren. Dat kan met bomen. Bomen zorgen lokaal voor schaduw en verdampen daarnaast aanzienlijke hoeveelheden water - tot wel 170 liter per dag. De sterkste verkoeling

wordt in een onderzoek van de Hogeschool van Amsterdam waargenomen bij de schaduw van een boom die ook nog de gevel beschaduwde. Op plaatsen waar de ruimte te klein is om bomen te planten, zijn andere schaduw biedende voorzieningen, zoals pergola's, parasols of doeken voorstelbaar.

Daarnaast kan gras de oppervlaktetemperatuur verminderen. Vergeleken met betonnen bestrating kan de oppervlaktetemperatuur van gras 24 graden Celsius lager zijn (Armson et al., 2012). Dit beïnvloedt ook de gevoelstemperatuur.

Groene daken kunnen ook helpen het hitte-eilandeffect te verminderen en zomerse luchttemperaturen direct boven het dak te verlagen. Het effect van individuele en enkele groendaken wordt meestal niet waargenomen op straatniveau. Verschillende modelstudies hebben echter aangetoond dat als elk gebouw in de stad zou worden bedekt met een groen dak, het verkoelend effect op straatniveau tot 4 graden Celsius kan bedragen.

Gevelgroen kan eveneens bijdragen aan het verkoelend effect. Klimplanten die in de volle grond staan zijn het beste bestand tegen weersinvloeden en dragen zowel bij aan een betere regulering van het vocht als aan het geven van schaduw op de gevels van de woningen.

De temperatuur in de stad kan dus verlaagd worden door meer groen en minder bestrating of bebouwing, ook in binnentuinen. Groen zorgt voor schaduw en door verdamping vindt verkoeling plaats. Op een hete zomerse dag kan het wel 10 tot 15 graden koeler zijn onder een boom dan in de zon.

Zoals boven aangegeven kan de gevoelstemperatuur in de versteende openbare ruimte in het plangebied oplopen tot 46 graden Celsius. De gevoelstemperatuur in de binnentuinen ligt op veel plekken aanzienlijk lager (37 graden Celsius), maar de gevoelstemperatuur wordt hoger naarmate de binnentuin meer is verhard. Binnen het stedelijk hitte-eiland waar de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt onderdeel van uitmaakt, kan het open houden en (verder) vergroenen van de binnentuinen een bijdrage leveren aan het bieden van koelte-eilandjes. Daarmee bieden de binnentuinen meer tegenwicht aan de hittestress in de versteende openbare ruimte.

Biodiversiteit

Biodiversiteit is gebaseerd op een voedselketen. Die begint in de bodem waar bodemleven (schimmels/ongewervelden/insecten) een voedselbron vormt voor planten, insecten en hogere levensvormen als vogels en zoogdieren. Meer groen in de binnentuinen betekent ook een gezondere bodem en meer ruimte voor flora en fauna, en daarmee meer biodiversiteit. Dit levert tevens een bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Eén van de doelstellingen in de stedelijke 'Groenvisie 2020-2050' (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2020) is het zo ecologisch mogelijk inrichten en beheren van de stad, gericht op een grote biodiversiteit. Daarmee streeft de stad naar het vergroten van de biodiversiteit en krijgt de flora en fauna de kans zich te ontwikkelen door middel van natuurlijke processen.

Deze opgave speelt op alle niveaus, van stads-, wijk- en buurtniveau tot het niveau van straten en individuele tuinen. Bewoners, bedrijven en organisaties worden aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt. Door natuurinclusief te bouwen worden specifieke stadsoorten geholpen. Nestkasten voor gierzwaluwen, huismussen, slechtvalken en spreeuwen kunnen in gevels worden gemetseld. Vleermuisbussen in en aan gebouwen bieden slaapplekken voor deze zoogdieren. Natuurinclusief bouwen houdt ook in dat het daklandschap en de gevels groen worden gemaakt. Dat is vooral belangrijk voor planten en voor insecten zoals vlinders en wilde bijen.

Groene binnentuinen spelen een wezenlijke rol in het verbinden van de parken en andere grootschalige(r) groenstructuren in de stad en vervullen in die zin een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de rest van de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. In deze rol kunnen de binnentuinen een wezenlijke bijdrage leveren aan de biodiversiteit binnen de stad. Zij vormen een goede basis voor het in stand houden en ontwikkelen van een groen en biodivers netwerk.

Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Diergroepen als kleine zangvogels, vleermuizen, vlinders en bijen kunnen niet zonder biodiverse stapstenen / stepping stones tussen deze groenstructuren.

In het plangebied zelf is slechts in zeer beperkte mate groen in de openbare ruimte aanwezig. De meeste straten zijn volledig verhard. Datzelfde geldt voor veel pleinen. In veel binnentuinen is wel groen aanwezig, maar zoals aangegeven eveneens slechts in zeer beperkte mate. Daar staat tegenover staat dat het in de binnentuinen stiller en rustiger is dan in het vaak druk gebruikte groen in de openbare ruimte. Dat maakt de binnentuinen zeer geschikt om de rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen. Daarmee staat een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad.

Stedenbouwkundige kwaliteiten en beleving van de binnentuinen

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd nadat de Woningwet (1901) in werking trad. Het doel van de Woningwet was om ongezonde woonomstandigheden tegen te gaan en de bouw van goede woningen en prettige wijken te bevorderen. Gemeenten met meer dan 10.000 inwoners waren verplicht om een uitbreidingsplan op te stellen. Op die manier moest de stedelijke ontwikkeling in goede banen worden geleid. Amsterdam maakte overigens al voor de inwerkingtreding van de woningwet gemeentelijke uitbreidingsplannen.

Bij het opstellen van de Amsterdamse uitbreidingsplannen werd een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Het was belangrijk dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen. De bouw van nieuwe wijken werd vooraf gegaan door uitgebreide stedenbouwkundige studies, waarbij werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Tot en met de Tweede Wereldoorlog is het gesloten bouwblok de dominante verkavelingsvorm geweest. Het binnenterrein vormt daarbij de stedenbouwkundige contramale van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn.

Groene en rustige binnentuinen vormen nog altijd een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

Door de relatief hoge dichtheid van de bebouwing in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn de binnentuinen meestal de enige rustige en deels nog groene plekken in de directe woonomgeving. In de openbare ruimte zijn groenvoorzieningen beperkt aanwezig op enkele grotere groenstroken en pleintjes na. De bebouwing in het plangebied wordt gekenmerkt door gesloten bouwblokken met 3 à 4 bouwlagen met een kap en over het algemeen langgerekte, ondiepe binnentuinen. In enkele, meestal wat diepere bouwblokken staat in de binnentuinen bedrijfsbebouwing of een maatschappelijke voorziening. De buitenruimte bij deze bedrijven en voorzieningen toont vaak veel verharding.

In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar zoals boven aangegeven slechts in zeer beperkte mate. Het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk beoogde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Open, groene en rustige binnentuinen dragen bij aan het woon- en leefklimaat voor alle bewoners. Dit geldt zowel voor de bewoners met een eigen binnentuin als voor de bewoners rondom de binnentuin die op de eerste verdieping of hoger wonen. In het plangebied, waar aan de voorzijde van de (woon)bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is en de mogelijkheden tot recreëren in een rustige omgeving zich op enige afstand van de woning bevinden, dient de rust en ruimte aan achterzijde van de woning als compensatie. Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de stille beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

Samenvatting

Samengevat geldt ten aanzien van de belangen om de tuinen zo onbebouwd mogelijk te houden en verharding tegen te gaan het volgende.

Het meeste (potentiële) groen in het plangebied bevindt zich in de binnentuinen. Deze vormen de stedenbouwkundige contramal van de straten en pleinen, die in dit plangebied vaak volledig verhard zijn. In praktijk geldt voor de binnentuinen echter dat deze in hoge mate eveneens reeds zijn verhard. Het gemiddeld groenpercentage ligt in de binnentuinen in het plangebied zeer laag, op slechts 7,5%.

Bij zware regen ontstaat in nagenoeg het gehele plangebied in het plangebied wateroverlast in de binnentuinen. Bij een extreme regenbui zal het waterpeil tot 10 cm boven tuinniveau staan, en in veel binnentuinen zelfs tot 50 cm hoog. Wateroverlast in de binnentuinen is daarmee een probleem voor het gehele plangebied.

Om de stad, en daarmee dit plangebied, klimaatbestendig te maken en te houden, is het belangrijk de binnentuinen in het plangebied zo groen en open mogelijk te maken en hemelwaterbestendig in te richten. Groene binnentuinen kunnen veel regenwater opnemen en houden het regenwater ook langer vast. Het realiseren van groene daken op de bebouwing in de binnentuinen (conform de Hemelwaterverordening Amsterdam) draagt bij aan het bevorderen van het waterbergend vermogen van de binnentuinen. Het verwijderen van verharding en de aanleg van groen in de binnentuinen zorgt ook een meer stabiele grondwaterstand en maakt de binnentuinen beter bestand tegen zowel hevige regenbuien als droogte.

Vooraf bomen en struiken verdampen het (teveel aan) water en hebben daarmee tevens een verkoelend effect op de stad. Groene binnentuinen zijn dan ook tevens belangrijk om bij het warmer wordende klimaat hittestress op te vangen. Klimaatverandering leidt tot hetere zomers, meer warme en tropische nachten en meer hittegolven, waarbij de gevoelstemperatuur oploopt tot (zeer) onaangename hoogte en kan leiden tot gezondheidsproblemen en oversterfte. Het gehele plangebied is onderdeel van het hitte-eiland dat de stad ten opzichte van het landelijke gebied vormt. De hoeveelheid groen in het plangebied (zowel in de openbare ruimte als in de binnentuinen) is laag tot zeer laag, terwijl groen juist bijdraagt aan de hittebestendigheid van de stad en daarmee aan het reduceren van hittestress. Door hun schaduwwerking dragen bomen het meeste bij aan het reduceren van de gevoelstemperatuur, maar ook laag groen, gras, en groene daken dragen daaraan bij.

Groene, open en rustige binnentuinen dragen tevens bij aan het bevorderen van de biodiversiteit van de stad. Groene binnentuinen vormen de belangrijkste schakels binnen het netwerk van biodiversiteit. Zij vormen een natuurlijke biotoop voor planten en dieren in de stad en een belangrijke aanvulling ten opzichte van openbaar groen en vervullen zo een rol als stapstenen/stepping stones van groen. Hier kunnen zich plant- en diersoorten vestigen die in de 'openbare' stad veel meer moeite hebben. Het plangebied ligt tussen de belangrijke groene zones van het Vondelpark en het Rembrandtpark en het

heeft een directe relatie met het water van de Schinkel, die als landschappelijke lijn dwars door het plangebied loopt. Het stillere en rustiger karakter van de binnentuinen maakt dat de binnentuinen zeer geschikt zijn om voor deze dier- en plantensoorten een rol als groene stapstenen/stepping stones te vervullen tussen deze groenstructuren.

Een teveel aan verharding en bebouwing in de binnentuinen staat op gespannen voet met de gewenste instandhouding en ontwikkeling van het groene en biodiverse netwerk in de stad. Bewoners, bedrijven en organisaties worden bovendien aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Bij (ver)bouwen bij renovatie, transformatie en nieuwbouw van gebouwen geldt als norm dat dit op een 'natuurinclusieve' wijze gebeurt.

Het grootste deel van het plangebied is gerealiseerd tussen de inwerkingtreding van de Woningwet (1901) en de Tweede Wereldoorlog. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de bebouwing werd al een prettig woon- en leefklimaat nagestreefd. Om er voor te zorgen dat er voldoende licht en frisse lucht in de woningen kon komen, werd gezocht naar een goede verhouding tussen bouwhoogtes, straatbreedtes en blokdieptes. Het binnenterrein vormde daarbij de stedenbouwkundige contramal van de openbare ruimte. De openbare ruimte is druk en verhard, terwijl de binnentuinen privacy bieden en groen zijn. Vandaag de dag vormen groene en rustige binnentuinen nog steeds een belangrijke kwaliteit ter compensatie van de drukte in de versteende openbare ruimte.

De binnentuinen in het plangebied zijn over het algemeen langgerekt en ondiep van karakter. In het plangebied is in veel binnentuinen nog groen aanwezig, maar het merendeel van de binnentuinen is in hoge mate verhard in de vorm van betegeling en bebouwing. Deze verharding tast niet alleen het groene karakter, maar ook de oorspronkelijk bedoelde stedenbouwkundige kwaliteit van rustige binnentuinen aan.

Dit geldt voornamelijk voor de bewoners op hogere verdiepingen. Zij hebben immers niet de baten die de ondernemers en bewoners op de begane grond wel hebben van de tuinbebouwing. Om de rustige beleving van de binnentuinen kracht bij te zetten en daarmee het verblijfsklimaat aangenaam te houden, is een verregaande verdichting van de binnentuinen niet wenselijk.

De verschillende belangen om de binnentuinen zo open en groen mogelijk te maken en houden, zijn ingegeven door problematiek op verschillende schaalniveaus. De gevoeligheid voor wateroverlast in de binnentuinen geldt voor alle binnentuinen in het plangebied. Dit hangt samen met de hoge mate van verharding van de binnentuinen en de hoge grondwaterspiegel in het gebied. En op stedelijk en regionaal niveau maakt het plangebied deel uit van het veel grotere stedelijke hitte-eiland waarbinnen de problematiek van het voorkomen van hittestress speelt. Daarnaast zijn veel beleidsuitgangspunten van toepassing op de gehele stad. Dat geldt bijvoorbeeld voor de stedelijke Groenvisie 2020-2050, de stedelijke Hemelwaterverordening en de verplichting om in de gehele stad alleen nog kelders te bouwen die grondwaterneutraal zijn. Op de plekken in de stad die erg versteend zijn en waar weinig schaduw is, wordt ook gestimuleerd om gevels, daken en tuinen groener te maken. Deze stedelijke beleidsuitgangspunten, maatregelen en belangen zijn vanzelfsprekend tevens van toepassing op dit plangebied.

3.2.4.4 Doorvertaling in het bestemmingsplan

Uit de bovenstaande analyse blijkt het belang van het behoud van het open en groene karakter van de binnentuinen. Het groen vergroot de sponswerking en vertraagt de afvoer van regenwater, reduceert de gezondheidsrisico's van hittestress, draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat voor bewoners rondom binnentuinen en bevordert de biodiversiteit.

Naarmate de verharding toeneemt komen deze belangen meer onder druk te staan. Daarmee is het

gewenst om aan- en uitbouwen in de binnentuinen in beperkte mate toe te staan. Voor dit bestemmingsplan wordt als richtlijn gehanteerd dat bij voorkeur maximaal een kwart van de binnentuin mag worden bebouwd. En dat maximaal de helft van de binnentuin mag worden verhard (dit is inclusief bebouwing). Het percentage verharding mag iets hoger zijn, zodat bewoners de mogelijkheid houden om bijvoorbeeld een terras aan te leggen zonder dat dit ten koste gaat van de hoeveelheid bebouwing die wordt toegestaan.

Omdat het uitbouwen van woningen ten koste gaat van het waterbergend vermogen van zowel de onder- als bovengrond van de binnentuinen zijn compenserende maatregelen gewenst. Het niet-bebouwde oppervlak en het groen nemen af, terwijl de afvoer van regenwater vanaf het extra dakoppervlak juist toeneemt. De verplichting uit de hemelwaterverordening om een groen dak met hemelwaterberging aan te leggen op nieuwe bijbehorende bouwwerken is daarom in het bestemmingsplan 2021 doorvertaald.

Het beperken van het vergunningvrij bouwen en het verplichten van groene daken is niet de enige manier om het waterbergend vermogen en de hittebestendigheid van de tuinen zoveel mogelijk in stand te houden. Het verharden van het achtererfgebied leidt eveneens tot een verslechtering van het waterbergend vermogen van hemelwater in de binnentuinen en een verhoging van de hittestress. Daarom worden er in het bestemmingsplan 2021 ook voorwaarden gesteld aan het verharden van de binnentuinen.

De verharding van een tuin mag maximaal 50% van het oppervlak van de tuin bedragen. Daarbij wordt het grondoppervlak van de bebouwde gronden meegerekend. Indien de verharding meer dan 50% van het totale oppervlak van de tuin bedraagt, dan is het aanleggen of toevoegen van nieuwe verharding in de vorm van betegeling alleen toegestaan met een omgevingsvergunning. Hiervoor dient een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Er is gekozen om geen regeling in het bestemmingsplan 2021 op te nemen voor het verharden van meer dan 50 % van de tuin, omdat dit maatwerk is.

Indien meer dan 50 % van de tuin wordt verhard, dan geldt in ieder geval de voorwaarde dat het waterbergend vermogen van de tuin in de nieuwe situatie een capaciteit heeft van tenminste 60 mm hemelwater per uur. Daarmee kan bij een zware regenbui het regenwater op eigen terrein worden verwerkt. Dit waterbergend vermogen kan op meerdere manieren worden gerealiseerd, bijvoorbeeld middels waterdoorlatende verharding, het leggen van tegels met een open voeg, het plaatsen van een regenton, het aanleggen van een vijver en dergelijke, al dan niet in verschillende combinaties.

Wettelijk is het toegestaan om in de begane grond aan de oorspronkelijke achtergevel aan- en uitbouwen tot maximaal 4 meter diep vergunningsvrij te realiseren. Gezien de ondiepe binnentuinen in het plangebied zouden aan- en uitbouwen van deze diepte het groene karakter van de woonbuurt, en daarmee de waterbergende capaciteit en de hittebestendigheid, te veel aantasten. Veel binnentuinen zijn slechts 20 m diep van achtergevel tot achtergevel. Met aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep blijft er slechts 12 meter open binnentuin over. De meeste tuinen hebben achterin ook nog een schuurtje / berging staan en tegen de achtergevel is er meestal een verhard terras. Dan blijft er weinig over van het groene karakter van de binnentuinen.

Ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt'

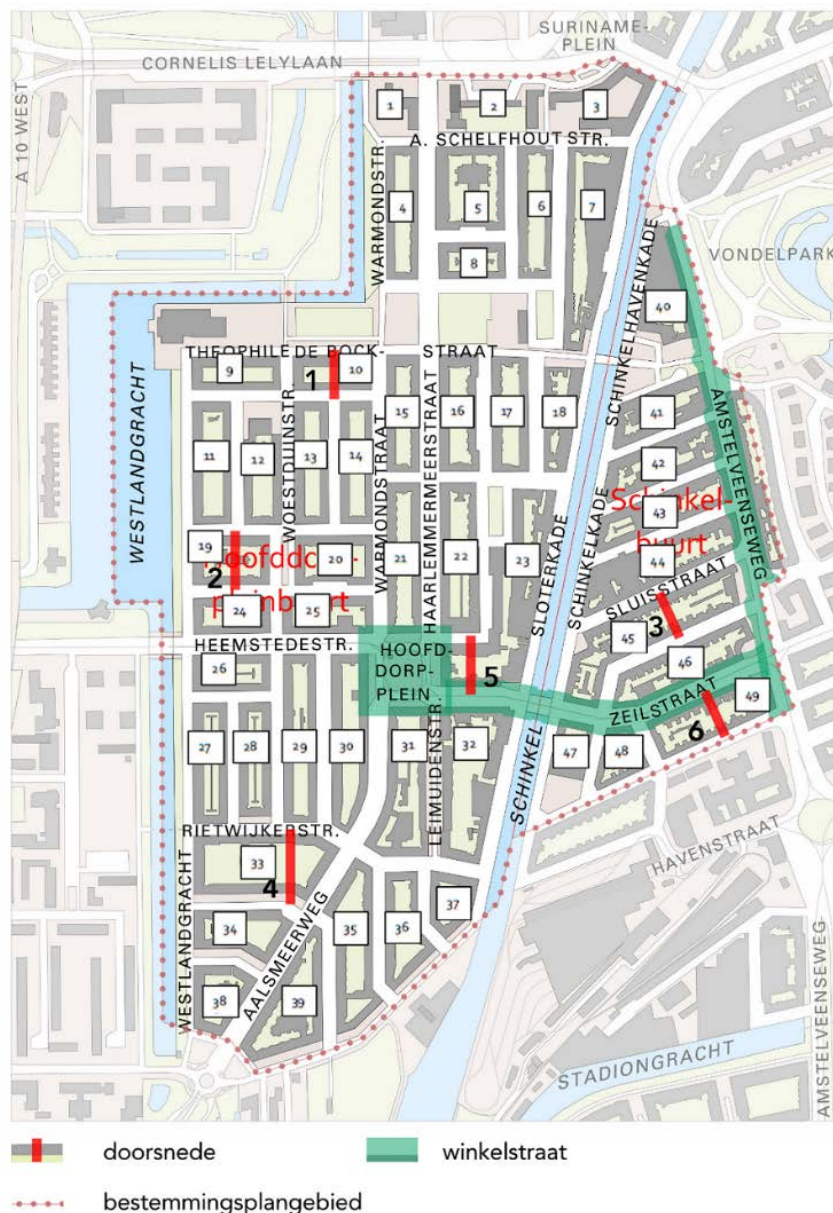
In de ruimtelijke studie 'Aan- en uitbouwen in binnentuinen Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt' (september 2021) is aan de hand van uiteenlopende voorbeelden inzichtelijk gemaakt wat de ruimtelijke effecten zijn op de binnentuinen van het inperken van de maximale diepte van aan- en uitbouwen. De studie ligt mede ten grondslag aan de regelingen voor de bebouwingsmogelijkheden van de binnentuinen.

De studie is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting.

In de studie is onderscheid gemaakt naar:

- bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (blok 1 tot en 4);
- bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (blok 5 en 6).

De voorbeeld-bouwblokken die voor deze twee typen bouwblokken zijn onderzocht staan in rood aangegeven op onderstaande overzichtskaart. De onderzochte bouwblokken aan woon- en doorgaande straten zijn blok 1 tot en met 4. De onderzochte bouwblokken aan hoofdwinkelstraten zijn blok 5 en 6. De voorbeeld-blokken zijn vergeleken met de alle bouwblokken in het plangebied. Zo is bepaald welke bouwblokken vergelijkbaar zijn met een voorbeeld-blok en dezelfde regeling behoren te krijgen als het voorbeeld-blok.



Afbeelding: Overzichtskaat onderzochte voorbeeld-bouwblokken (1 tot en met 6) en de nummering van alle bouwblokken in het plangebied.

Tot slot is in de studie gekeken op welke wijze in hoekpercelen het open houden van de tuin voldoende kan worden gegarandeerd. Deze hoektuinen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en wijken daar ook wat betreft vorm (de tuinen op de lange en korte zijden zijn veelal rechthoekig) vaak in hoge van af. Daarmee is de regeling die is opgenomen voor de tuinen op de lange en korte zijden van de bouwblokken niet toepasbaar op de tuinen bij de hoekpercelen.

1. Bouwblokken aan woon- en doorgaande straten (voorbeeld-blokken 1, 2, 3, 4)

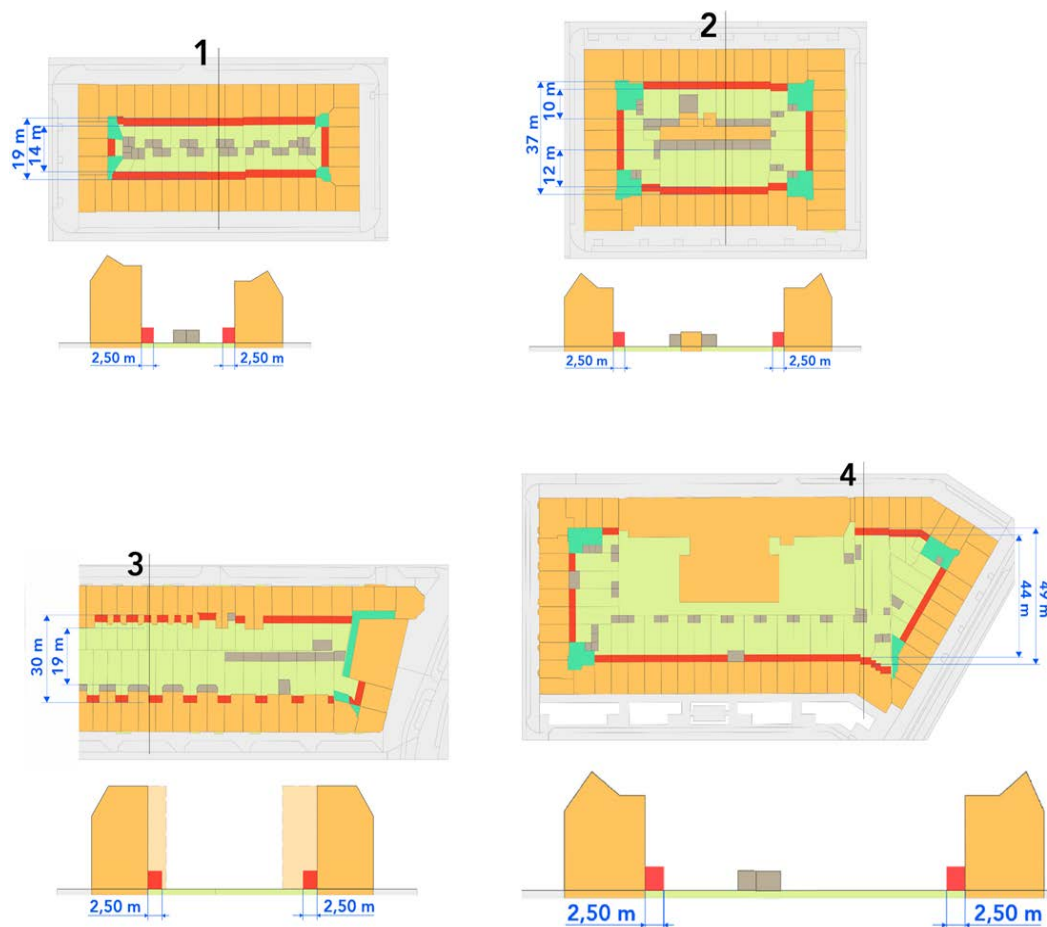
Door de maximaal toegestane bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen in ondiepe binnentuinen terug te brengen tot 2,5 meter, blijft de open en groene kwaliteit van de binnentuinen zo veel mogelijk gehandhaafd zonder de uitbreidingsmogelijkheden van de woningen op begane grond volledig te beperken.

Aan de hand van onderstaande uitgangspunten is onderzocht bij welke bouwblokken een beperking van de maximale diepte van aan- en uitbouwen nodig is om het groene karakter van de binnentuinen te behouden en waar mogelijk diepere aan- en uitbouwen aanvaardbaar zijn.

Voor bouwblokken in woonstraten zijn hiervoor de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Maximaal 25 % van de binnentuinen mag worden bebouwd en minimaal 50 % dient open en onverhard te blijven.
- Per straatfront van een bouwblok dient eenzelfde maximale diepte van aanbouwen aangehouden te worden zodat er zo veel mogelijk een rechte lijn aan de achterkant van de bebouwing op begane grond ontstaat. Het verspringen van de diepte van aanbouwen in eenzelfde straatfront zou ten kosten gaan van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen.
- Bij de beoordeling van de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling van de binnentuinen zijn niet alleen de diepte van de individuele kavels van belang maar de maat van de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels. Om de open en groene kwaliteit te behouden is de onbebouwde ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels, inclusief de aan-/uitbouwen op de eerste bouwlaag, bij voorkeur minimaal 25 m diep.

De ruimtelijke effecten van deze uitgangspunten zijn onderzocht voor een viertal binnen het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken langs woon- en doorgaande straten



Abbeelding: Voorbeelden van in het plangebied voorkomende varianten van bouwblokken aan woon- en doorgaande straten.

Voorbeeld-blok 1: Bouwblok met alleen woningen

Als voorbeeld van een bouwblok met alleen woningen is het bouwblok Theophile de Bockstraat / Vogelenzangstraat in de Hoofddorpsebuurt onderzocht.

Deze bouwblokken zijn kenmerkend voor een groot deel van het plangebied. Ze beschikken over ondiepe binnentuinen van ca. 19 tot 25m diepte tussen de tegenover elkaar liggende vlakke achtergevels. In deze ondiepe bouwblokken gaan aan-/uitbouwen altijd ten kosten van de open en groene kwaliteit van de binnentuinen (zie uitgangspunt 3). Om het vergunningsvrije bouwen echter niet helemaal in te perken wordt hier gekozen voor een (smalle) balans tussen uitbreidingswensen en groene binnentuinen. De diepte van aan-/uitbouwen dient hier beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplan met de daarbij behorende onderbouw, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 1 t/m 2, 4, 6, 8, 9 t/m 18, 21 (noord), 22,26 t/m 28, 29 t/m 30 (zuid), 34 t/m 37 en 42 (west).

Bouwblokken 1 en 2 wijken af van dit voorbeeldblok. Het gaat hier om gestapelde bouw in een

betrekkelijk groene en open setting, grenzend aan de openbare ruimte. Dit maakt terughoudendheid in de aanbouwmogelijkheden ook hier wenselijk. Daarom dient ook hier de diepte van aan-/uitbouwen beperkt te blijven tot max. 2,5 m.

Voorbeeld-blok 2: Bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin

Naast bouwblokken met alleen woningen op de begane grond zijn er ook wat diepere bouwblokken met voorzieningen- /bedrijfsgebouwen in het binnenterrein. Als voorbeeld van een bouwblok met woningen op begane grond en voorziening in de binnentuin is het bouwblok Bennebroekstraat / Hillegomstraat in de Hoofddorpleinbuurt onderzocht.

De afstand tussen de tegenover elkaar gelegen vlakke achtergevels is weliswaar meer dan 32 meter, maar door de aanwezigheid van bedrijfsbebouwing zijn de tuinen van de woningen ook in deze bouwblokken relatief ondiep. Diepe uitbouwen zouden hier tot kosten gaan van het open en groene karakter van de binnentuinen. Daarom wordt de mogelijkheid voor vergunningsvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 5, 7, 19,23 (noord), 38 t/m 39, 40, 41 (oost).

Voorbeeld-blok 3: Bouwblok met keukenuitbouwen

Als voorbeeld van een bouwblok met keukenuitbouwen is het bouwblok Sluisstraat / Veerstraat in de Schinkelbuurt onderzocht. In sommige bouwblokken, vooral in de Schinkelbuurt, hebben de woongebouwen kenmerkende keukenuitbouwen. Deze bouwvolumes steken uit in de binnentuinen waardoor de achtergevellijn verspringt. Dit gaat ten koste van de openheid van de sowieso al ondiepe binnentuinen. Diepe uitbouwen zouden leiden tot nog verdere inperking van de openheid. Daarom dienen vergunningvrije aan- en uitbouwen tot maximaal 2,5 m beperkt te worden om de kwaliteit van open en groene tuinen te waarborgen. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen alleen toegestaan aan de oorspronkelijke vlakke achtergevel. Achter de keukenuitbouwen zijn geen verdere aan-/uitbouwen toegestaan om de al beperkte open ruimte te behouden. De grijs gemarkeerde aanbouwen in dit voorbeeld zijn bestaande aanbouwen die bij de oorspronkelijke bebouwing behoren.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 41 (west), 42 (oost) en 43 t/m 45.

Voorbeeld-blok 4: Bouwblok met veelhoekige vorm en verschillend diepe tuinen

Door een verdraaiing in het stratenpatroon ontstaan deels bouwblokken met een veelhoekige vorm. Hierdoor hebben de panden soms zeer verschillend diepe tuinen. Diepere kavels liggen tussen minder diepe kavels. Dit is onder andere het geval in het onderzochte bouwblok Rietwijkerstraat / Sassenheimstraat in de Hoofddorpleinbuurt, in het oostelijke deel van de Rietwijkerstraat (boven rechts in voorbeeld 4). Aan de Sassenheimstraat (onder) en de Westlandgracht (links) hebben de meeste kavels weliswaar eenzelfde relatief diepe maat maar zijn de tuinen in de hoeken van het bouwblok juist zeer ondiep.

Indien er in eenzelfde straatfront diepere aan-/uitbouwen (4 m) bij langere kavels zouden worden gerealiseerd naast panden met ondiepe kavels, zou de aanbouwdiepte verspringen en zouden de diepe aanbouwen grote impact hebben op de naastgelegen benedenwoningen. Conform de boven benoemde uitgangspunten is dit niet wenselijk. Daarnaast is de impact van aan-/uitbouwen op de groene uitstraling

van de binnentuinen in een bouwblok niet alleen op basis van de diepte van de individuele kavels te beoordelen maar wordt de gehele open ruimte tussen de tegenover elkaar liggende gevels beschouwd.

Om deze redenen worden vergunningvrije aan- en uitbouwen ook bij diepere kavels tot maximaal 2,5 m beperkt.

De in dit voorbeeld-blok onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 3, 20 + 33.

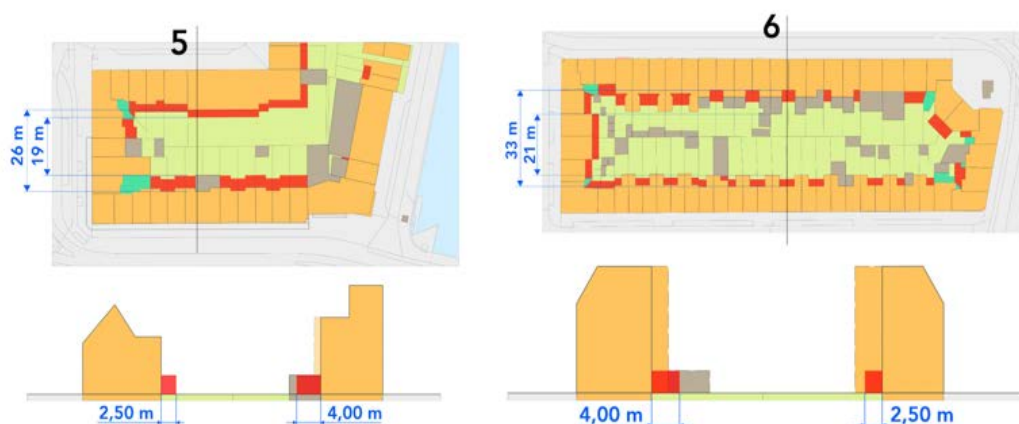
Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de woon- en doorgaande straten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 2,5 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. Deze bestemming voorziet in het mede bestemmen van alle binnentuinen voor het instandhouden en ontwikkelen van het waardevolle karakter van de (binnen)tuinen. Op deze manier krijgen de binnentuinen een bestemming die een hoger belang dient dan alleen het gebruik als verblijfsgebied voor de bewoners en ondernemers op de begane grond. Hierdoor zijn de binnentuinen niet langer aan te merken als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht en is het vergunningsvrij bouwen op grond van artikelen 2 en 3 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht uitgesloten.

2. Bouwblokken aan hoofdwinkelstraten (voorbeeld-blokken 5, 6)

In de bouwblokken langs winkelstraten is het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkter. Veel winkelpanden in de winkelstraten (Hoofddorpplein, Hoofddorpweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg) hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. De binnentuinen aan de zijde van de winkelpanden hebben daarmee meestal geen groen karakter. Het achtererf van een winkelpand is bijna altijd verhard en wordt gebruikt om bijvoorbeeld afvalcontainers te stallen of als opslagruimte.

Alle bouwblokken langs winkelstraten grenzen aan de andere kanten aan woonstraten met woningen op de begane grond van de panden. De tuinen aan deze kant van het bouwblok waarborgen de groene kwaliteit binnen deze bouwblokken. Door aan de zijde van de woningen vergunningsvrije aan- en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 m diep blijft het groene karakter van de binnentuin aan deze zijde behouden.

De ruimtelijke effecten van het in de hoofdwinkelstraten toestaan van aan- en uitbouwen van 4 m diep is aan de hand van twee voorbeelden geschetst. Deze voorbeelden zijn hieronder weergegeven.



Afbeelding: In het plangebied onderzochte varianten van bouwblokken aan winkelstraten.

Voorbeeld-blok 5: Bouwblok Legmeerstraat / Hoofddorppweg in de Hoofddorppleinbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan het Hoofddorpplein (links) en de Hoofddorppweg (onder) en woningen aan de woon- en doorgaande straten Legmeerstraat (boven) en Sloterkade (rechts).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Hoofddorpplein en Hoofddorppweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 21 + 23 (zuid), 31 + 32 (noord) en 47.

Voorbeeld-blok 6: Bouwblok Zeilstraat / Vaartstraat in de Schinkelbuurt

Dit is een bouwblok met op begane grond winkels aan de Zeilstraat (boven) en de Amstelveenseweg (rechts) en woningen met keukenuitbouwen aan de Vaartstraat (onder) en de Baarsstraat (links).

Bij de gebouwen aan de hoofdwinkelstraten (Zeilstraat en Amstelveenseweg) zijn aan- en uitbouwen tot 4m diepte toegestaan. Bij de gebouwen aan de overige kanten, langs woon- en doorgaande straten, zijn aan- en uitbouwen beperkt tot 2,5 m diepte.

De in dit voorbeeld onderzochte situatie en de hierbij gemaakte keuze voor de binnentuinenregeling in dit bestemmingsplankeuze met de daarbij behorende onderbouwing, geldt voor de volgende bouwblokken in het plangebied: 45 (west), 46 en 48 t/m 49.

Dit leidt ertoe dat in de binnentuinen achter de hoofdwinkelstraten het vergunningsvrij bouwen van aan- en uitbouwen is beperkt tot 4 meter achter de oorspronkelijke achtergevel. Dit deel van de tuin heeft op de verbeelding de enkelbestemming 'Tuin' gekregen en mag op grond van de regels voor 100% worden bebouwd. Het deel van de tuin dat dieper ligt dan 4 meter uit de oorspronkelijke achtergevel heeft op de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde landschap -1' gekregen. De regeling voor die delen van de tuin is gelijk aan de regeling zoals die geldt voor de tuinen achter de woon- en doorgaande straten.

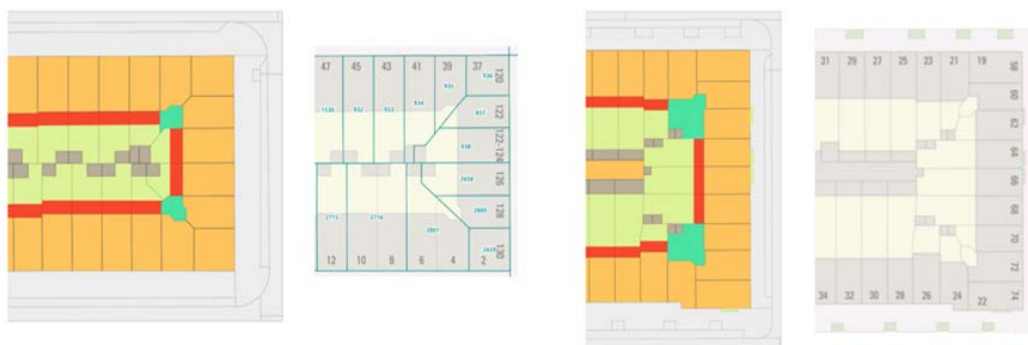
3. Afwijkende regeling hoekbebouwing

Woon- en doorgaande straten

Aan de hand van voorgaande voorbeeldblokken zijn per bouwblok de gemaakte keuzes belicht voor de binnentuinenregeling. De daarin gemaakte keuzes zijn van toepassing voor de lange en korte zijden van de bouwblokken. Door voor deze tuinen te regelen dat voor alle tuinen in dezelfde straatwand dezelfde regeling van toepassing is, wordt in deze tuinen in dezelfde mate bijgedragen aan de leefbaarheid (waaronder rust, groen/groenbeleving), het waterbergend vermogen, ecologie et cetera.

Deze regeling biedt echter onvoldoende garantie dat de tuinen in de hoekpercelen in voldoende mate open kunnen worden gehouden. De tuinen op de hoekpercelen zijn nagenoeg altijd kleiner dan de percelen op de lange en korte zijden van de bouwblokken en deze kleine tuinen wijken wat betreft vorm (sterk) af van die op de lange en korte zijden van de bouwblokken. Deze laatste zijn veelal rechthoekig van vorm. De kleine(re) tuinen op de hoekpercelen hebben daarentegen in de regel een drie- en soms veelhoekige vorm en in meerdere gevallen gaat het om situaties waarbij een of twee (en soms zelfs drie) achter elkaar gelegen tuintjes 'schuin' de hoek in lopen.

In de afbeelding hieronder is de sterk afwijkende situatie voor de tuinen op de hoekpercelen aangegeven aan de hand van de uitsnede van twee voorbeeldblokken. De hier bedoelde hoektuinen zijn hierop indicatief opgenomen met een groene kleur. Daarnaast is de werkelijke (kadstrale) perceelsindeling weergegeven.



Afbeelding: Indicatieve weergave van de kleine tuinen op de hoekpercelen

Op de afbeeldingen van de voorbeeldblokken in de paragrafen hierboven zijn de hoektuinen eveneens indicatief opgenomen met een groene kleur. Te samen geven de afbeeldingen aan dat de tuinen op de hoekpercelen zowel wat betreft grootte als vorm niet vergelijkbaar zijn met de tuinen langs de lange en korte zijden van bouwblokken. Tevens blijkt uit de diverse afbeeldingen dat er in het plangebied wat betreft grootte en vorm van de hoektuinen een zeer grote variatie aanwezig is. Er zijn nagenoeg geen situaties die een-op-een met elkaar te vergelijken zijn.

De tuinen op de hoekpercelen liggen vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van 2,5 meter achter de achtergevel waarvoor in het bestemmingsplan is bepaald dat deze voor 100% mag worden bebouwd. Dat betekent dat, indien de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken ook hier zou worden toegepast, deze tuinen geen of in veel beperktere mate een bijdrage leveren aan het open houden van de binnentuinen. Het toepassen van de regeling voor de lange en korte zijden van de bouwblokken betekent bovendien dat in de hoektuinen meer bouwrechten zouden

worden gecreëerd dan er in de huidige situatie bestaan. Nu kan in de hier bedoelde situaties slechts de helft van het achtererfgebied (per perceel) worden bebouwd. Dit wordt bepaald in het Besluit omgevingsrecht (Bor) dat bepaalt dat maximaal de helft van het bebouwingsgebied mag worden gebouwd.

Het gegeven dat in de hoektuinen meer (zelfs tot 100%) mag worden gebouwd dan in de huidige situatie, en ook nog eens vergunningsvrij, is niet te rijmen met de beleidsuitgangspunten achter de regeling. Die uitgangspunten zijn immers gericht op het beperken van het vergunningsvrij bouwen in woonbuurten, ten gunste van (onder meer) het bevorderen het waterbergend vermogen, de ecologische waarde en de leefbaarheid (in de vorm van groen ingerichte, rustige binnentuinen).

Ruimtelijk gezien zou het daarmee het meest wenselijk zijn om de hoektuinen, die vaak ook nog eens donker zijn vanwege hun ligging in een hoek, juist geheel onbebouwd te laten. Echter, Het bieden van beperkte bouw mogelijkheden ten dienst van het individuele woongenot (wooncomfort, ruimte voor gezinnen) is óók een van de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Daarom is voor de hoeken van de bouwblokken langs de woon- en doorgaande straten de keuze gemaakt om voor de bedoelde hoektuinen te bepalen dat zij voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. Met maximaal 50% bebouwing wordt aangesloten op de huidige regeling omtrent het vergunningsvrij bouwen uit het Bor.

De koppeling van de bouw mogelijkheden in de hoeken van bouwblokken aan een maximumpercentage, leidt ertoe dat in vrijwel elke hoektuin minder mogelijkheid tot bebouwen wordt geboden dan bij een regel om in de hoektuinen tot maximaal 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel te mogen aanbouwen.

Vanwege de zeer grote variatie in zowel de grootte als de vorm van de betreffende hoektuinen, is per hoeklocatie gekeken op welke tuinen de regeling van toepassing hoort te zijn. De precieze keuze is per hoeksituatie opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, door de betreffende hoektuinen op te nemen met de dubbelbestemming 'Waarde landschap – 2'.

Hoofdwinkelstraten

In de tuinen achter de hoofdwinkelstraten bevinden zich op de hoeken van bouwblokken, net als in de tuinen achter de woon- en doorgaande straten, hoektuinen en -tuintjes die wat betreft grootte en vorm sterk afwijken van de tuinen achter de lange en korte zijden van de bouwblokken. Ook voor deze hoektuinen geldt dat zij vaak geheel of voor een aanzienlijk deel (meer dan de helft) binnen de erfzone van de in de hoofdwinkelstraten gehanteerde 4 meter liggen, en op grond daarvan voor 100% mogen worden bebouwd. Hierboven is echter aangegeven dat in de bouwblokken langs winkelstraten niet alleen het ruimtelijk effect van aan- en uitbouwen van 4 meter diep beperkt is, maar dat veel winkelpanden in de winkelstraten reeds een uitbouw van vier meter of dieper hebben.

Daarmee ligt het niet voor de hand om voor de hoekpercelen achter de hoofdwinkelstraten dezelfde regeling op te nemen als voor de hoekpercelen achter de woon- en doorgaande straten. Indien het te bebouwen deel op de betreffende hoektuinen zou worden beperkt tot 50%, zouden daarmee de geboden ruimere bouw mogelijkheden in de tuin (tot 4 meter diep) teniet worden gedaan. Door in de betreffende hoektuinen de bebouwingsmogelijkheden tot 100% in stand te houden, wordt bij alle winkellocales tevens recht gedaan aan de achter de winkelpanden reeds bestaande grotere uitbouwen.

Tenzij deze bestaande grotere uitbouwen reeds beschikken over een groen dak, dragen zij niet bij aan de doelstellingen om de tuinen zo klimaatbestendig mogelijk te maken. Echter, de bestemmingsplanregels schrijven voor dat alle nieuwe bijbehorende bouwwerken voorzien moeten zijn van de groen dak met een hemelwaterberging. Op grond daarvan zullen de daken van de uitbouwen bij winkels op termijn (op het moment van het vernieuwen van een uitbouw) op termijn groener worden ingericht.

Overigens is het aantal straten dat is als hoofdwinkelstraat, vergeleken met het aantal woon- en doorgaande straten, relatief beperkt. Daarmee is ook het aantal hoeksituaties achter winkels beperkt. Van de naar schatting circa 200 hoeklocaties in het plangebied betreft het aantal hoeksituaties achter de hoofdwinkelstraten nog geen 10%.

Gehanteerde uitgangspunten

De gemeente Amsterdam wil het bouwen van aan- en uitbouwen bij woningen en ondernemingen niet verbieden, maar hecht tegelijkertijd aan de belangen die spreken vóór het open en groen houden van de binnentuinen.

Uit het voorgaande blijkt dat er in het plangebied meerdere belangen spelen als het gaat om bebouwing in de binnentuinen. Er is een uitbreidingswens van bewoners en ondernemers in de begane grond. Deze wens staat in bepaalde gevallen haaks op de andere belangen die worden gevormd door de belevingswaarde van de binnentuinen, het behoud van een stedenbouwkundig waardevolle verhouding tussen groen en bebouwing en het anticiperen op klimaatveranderingen door het waterbergend vermogen van de binnentuinen op peil te houden en het beperken van hittestress. Deze belangen zijn allemaal gediend bij het tegengaan van verregaande verdichting van de binnentuinen.

Echter, in het kader van de afweging van alle belangen, is ervoor gekozen om enige ruimte voor uitbreiding te blijven toestaan voor de bewoners en ondernemers in de begane grond in een mate waarin het groene en open karakter en het waterbergend vermogen van de binnentuinen niet onevenredig wordt aangetast.

Deze afweging heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 2021 de volgende uitgangspunten gelden voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen) in de binnentuinen.

- In de woon- en doorgaande straten wordt in de binnentuinen per straatfront eenzelfde maximale diepte voor aan- en uitbouwen aangehouden zodat één maximale achterkant van de bebouwing op de begane grond in stand blijft. Het verspringen van de diepte van aanbouwen gaat ten koste van het woongenot van de woningen op begane grond met ondiepe tuinen. Aan- en uitbouwen mogen maximaal 2,5 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woonfuncties;
- Indien bovenstaande regeling in woon- en doorgaande straten in onvoldoende mate zorg draagt voor het openhouden van de hoektuinen, dan geldt een afwijkende regeling. Daarbij bedraagt het bebouwingspercentage van de hoektuin maximaal 50%;
- In de winkelstraten mogen aan- en uitbouwen in de binnentuinen maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel;
- In elke tuin mag een vrijstaande berging van maximaal 9 m² worden gebouwd;
- Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) mag per tuin niet meer dan 25 % van het oppervlak van de tuin bedragen;
- Het verharden van de tuin is toegestaan, mits het totale oppervlak aan verharding (inclusief de bebouwde gronden) niet meer bedraagt dan 50% van het totale oppervlak van de tuin;
- Alle nieuwe bijbehorende bouwwerken moeten voorzien zijn van een groen dak met een hemelwaterberging.

3.2.4 Parkeren op eigen terrein

Het uitgangspunt van het Amsterdamse parkeerbeleid is dat bij nieuwbouw de auto's van bewoners en werknemers op eigen terrein worden geparkeerd, conform de in het parkeerbeleid gestelde normen. Deze normen zijn bindend. Alle nieuwbouw van woningen, kantoren en voorzieningen wordt bovendien uitgesloten van parkeervergunningverlening. Dit geldt ongeacht of bij de nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Bij de transformatie van een pand (bijvoorbeeld van een school naar woningen) wordt naar de parkeerdruk in het gebied gekeken. De Hoofddorpplein- en de Schinkelbuurt zijn gebieden met een hoge parkeerdruk. In gebieden met een hoge parkeerdruk worden bij transformaties nieuwe functies in principe ook uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Ook voor fietsen en scooters geldt het uitgangspunt dat deze op eigen terrein moeten worden geparkeerd. De parkeernormen voor fietsen zijn eveneens bindend. De parkeernormen voor scooters zijn niet bindend.

In het parkeerbeleid wordt niet voorgeschreven hoe het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit wordt in het bestemmingsplan, dan wel op projectniveau bepaald.

Het parkeren op eigen terrein kan op het maaiveld in de tuin, in een garagebox of in een parkeergarage worden opgelost. Fietsparkeren is in beginsel een vorm van functioneel ondergeschikt gebruik, dat in dit bestemmingsplan niet wordt gereguleerd. Autoparkeren wordt in dit bestemmingsplan wel gereguleerd. Nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's worden nergens bij rechte toegestaan. Dit wordt hieronder toegelicht.

Vrijwel het gehele plangebied bestaat uit gesloten bouwblokken. De achtertuinen bevinden zich vrijwel allemaal aan de binnenzijde van een gesloten bouwblok. De aanwezigheid van parkeerplaatsen, garageboxen of parkeergarages tast het groene en stille karakter van de binnentuinen aan en zorgt ervoor dat hemelwater minder goed kan wegstromen. Daarnaast zorgt gemotoriseerd verkeer voor veel overlast, omdat de binnentuinen als een klankkast fungeren. Om die reden is het ongewenst om in de binnentuinen nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's te realiseren. De bestaande, legaal aanwezige parkeervoorzieningen in de binnentuinen worden op de verbeelding vastgelegd. Uitbreiding is niet toegestaan.

De realisatie van een inpandige parkeergarage kan eveneens veel impact hebben om de leefbaarheid en de beeldkwaliteit. De realisatie van een parkeergarage op de begane grond van een gebouw kan de leefbaarheid en het straatbeeld aantasten. De realisatie van een parkeergarage onder een pand kan echter weer een negatieve impact hebben op het grondwater. Om die reden wordt de realisatie van nieuwe inpandige parkeergarages niet bij rechte toegestaan. De bestaande, legaal aanwezige inpandige parkeergarages worden op de verbeelding vastgelegd. Uitbreiding is niet toegestaan.

Dit laat onverlet dat bij transformatie of nieuwbouw parkeervoorzieningen moeten worden gerealiseerd om aan de parkeernormen voor auto's te voldoen. Daarvoor zijn in de praktijk uiteenlopende oplossingen denkbaar, met elk hun eigen voor- en nadelen als het gaat om de ruimtelijke inpassing, afhankelijk van de specifieke locatie en situatie. Daarmee is het inpassen van nieuwe parkeergarages maatwerk.

Het realiseren van nieuwe parkeervoorzieningen in de binnentuinen is in beginsel ongewenst, omdat de binnentuinen groen en open moeten blijven. Nieuwe inpandige parkeervoorzieningen kunnen onder voorwaarden wel worden toegestaan. Hieronder wordt toegelicht welke overwegingen daarbij van belang zijn.

Zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte

Een parkeergarage die zichtbaar is vanaf de straat heeft een negatieve impact op de leefbaarheid en het straat- en bebouwingsbeeld. Een verblijfsfunctie die zorgt voor sociale controle, ontbreekt. De auto's staan in het zicht of er is een blinde gevel om de auto's uit het zicht te houden. Dit tast het straatbeeld aan. Daarom geldt in dit bestemmingsplan de voorwaarde dat inpandige parkeervoorziening niet zichtbaar mogen zijn vanaf de openbare ruimte. Aan de straatzijde is uitsluitend een in- en uitrit voor de parkeergarage toegestaan.

Dit laat weliswaar onverlet dat de parkeervoorziening aan de achterzijde van de hoofdbouw op de begane grond kan worden gerealiseerd. De bouwdiepte van de panden in het plangebied is echter niet diep genoeg om een parkeergarage op de begane grond te realiseren die niet zichtbaar is vanaf de straat. De inpandige parkeervoorziening mag immers niet worden uitgebouwd in de tuin. De consequentie van deze voorwaarde is dat inpandige parkeervoorzieningen in de praktijk alleen in een kelder onder het hoofdgebouw kunnen worden gerealiseerd.

Onderbreking van de plint

Een parkeergarage heeft altijd een in- en uitrit op de begane grond, eventueel gecombineerd met een toegangsdeur voor voetgangers. Dit zorgt voor een onderbreking van de plint. De in- en uitrit is doorgaans afgeschermd met een (rol)deur of een (rol)hek en heeft daarmee een uitgesproken gesloten karakter. Omdat daarmee afbreuk wordt gedaan aan het straatbeeld, is het gewenst dat het aantal toegangen voor auto's tot parkeerkelders wordt beperkt tot een minimum. Daarom geldt de voorwaarde dat per parkeergarage maximaal één gecombineerde in- en uitrit is toegestaan.

Op sommige locaties is een onderbreking van de plint door een gecombineerd in- en uitrit niet wenselijk. Dit wordt hieronder toegelicht.

- *Winkelstraten:* de winkelstraten in dit plangebied kenmerken zich door een aaneengesloten front met publieksfuncties (detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en horeca). Een gecombineerde in- en uitrit neemt al snel de breedte van één pand in beslag en leidt daarom tot een ongewenste onderbreking van het winkellint. Om die reden zijn in- en uitritten naar parkeergarages niet toegestaan in de winkelstraten.
- *Aanloopstraten en de buurtvoorzieningenclusters:* in de aanloopstraten en in de buurtvoorzieningenclusters geldt als uitgangspunt dat de begane grond is bestemd voor niet-woonfuncties. In een aantal gevallen is er sprake van een aaneengesloten front met niet-woonfuncties. In ander gevallen worden niet-woonfuncties afgewisseld met woningen. Ook hier geldt dat in- en uitritten naar parkeergarages tot een ongewenste onderbreking van het voorzieningenlint of -cluster leiden. Om die reden zijn in- en uitritten naar parkeergarages in beginsel niet toegestaan in de aanloopstraten en buurtvoorzieningenclusters.
- *Doorgaande straten en woonstraten:* In het algemeen wordt in de overige straten in het plangebied gewoond. De niet-woonfuncties in de begane grond van de woonstraten worden bovendien niet beschermd. De aanwezigheid van een in- en uitrit heeft in doorgaande straten en woonstraten een minder grote impact op het straatbeeld. Om die reden heeft het de voorkeur dat bij de realisatie van een nieuwe parkeergarage een in- en uitrit wordt gerealiseerd in een woonstraat of in het deel van een doorgaande straat waar zich geen voorzieningen bevinden. Dit laat onverlet dat een in- en uitrit om architectonische redenen ongewenst kan zijn. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Gehanteerde uitgangspunten

Een en ander leidt tot de volgende regeling voor het parkeren op eigen terrein.

- Bestaande parkeervoorzieningen voor auto's worden op de verbeelding vastgelegd. Uitbreiding is niet toegestaan.
- Bij nieuwbouw en bij transformatie van bestaande panden dient het fiets-, scooter- en autoparkeren conform de gemeentelijke parkeernormen op eigen terrein te worden opgelost.
- Nieuwe inpandige parkeervoorzieningen voor auto's zijn onder voorwaarden toegestaan.
- Nieuwe inpandige parkeervoorzieningen voor auto's mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van de in- en uitrit;
- Het realiseren van een in- en uitrit naar een inpandige parkeervoorziening voor auto's is niet toegestaan in de winkelstraten, de aanloopstraten en buurtvoorzieningencusters.

3.3 Uitgangspunten voorzieningenstructuur

In deze paragraaf worden de algemene uitgangspunten voor het voorzieningenaanbod beschreven. Daarbij wordt gemotiveerd waarom bepaalde voorzieningen in bepaalde straten wel of niet worden toegestaan. In de hierna volgende paragraaf 3.4 'Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden' worden gebruiksmogelijkheden per functie toegelicht.

In beginsel gelden de hier aangegeven uitgangspunten voor alle percelen die als zodanig worden gebruikt. Indien de situatie daarom vraagt, is voor een bepaald perceel of een bepaalde functie maatwerk toegepast.

In hoofdstuk 2 is toegelicht waar de winkelstraten, de aanloopstraten, de buurtvoorzieningencusters en de publiekstrekkingen buiten de winkelstraten zich bevinden. Het detailhandelsbeleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om winkels en voorzieningen te clusteren langs de winkelstraten en de stadsstraten. De gemeente Amsterdam wil de uitrol van het centrumgebied via de stadsstraten kanaliseren. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen voldragen stadstraten en stadsstraten in ontwikkeling.

Typen straten

In het bestemmingsplan zijn vier typen straten onderscheiden die hieronder per type worden beschreven. Daarbij komt ook aan bod in hoeverre deze straten functioneren als stadsstraat. De onderscheiden typen straten zijn:

- winkelstraten;
- doorgaande straten;
- buurtvoorzieningencusters;
- woonstraten.

Winkelstraten

In het bestemmingsplan zijn de Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorpplein aangemerkt als winkelstraat. De winkelstraten in het plangebied functioneren als voldragen stadstraten. De Surinamestraat fungeert ook als een winkelstraat, maar maakt geen onderdeel uit van het wijkwinkelgebied Hoofddorpplein - Zeilstraat - Amstelveenseweg.

Doorgaande straten

De Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat, de Aalsmeerweg, de Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenstraat en het Surinameplein vormen de overige doorgaande straten in het

plangebied. Deze straten functioneren niet of nog niet als voldragen stadsstraten. Voor de Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenstraat en de Aalsmeerweg liggen er kansen voor een kwaliteitsimpuls. Door om een verruiming en diversifiëring van het voorzieningenaanbod zouden deze straten kunnen uit- en doorgroeien tot voldragen stadsstraten.

In het noordelijk deel van de Amstelveenseweg zijn op dit moment voornamelijk niet-publieksgerichte functies zoals kantoren en bedrijven gevestigd. Het bestemmingsplan laat echter ook publieksgerichte functies toe. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van dit deel van de Amstelveenseweg tot een voldragen stadsstraat dus al mogelijk.

De Aalsmeerweg fungeert op dit moment als een aanloopstraat naar het wijkwinkelgebied. Deze straat heeft echter de potentie om zich op termijn te ontwikkelen tot een voldragen stadsstraat. Dit wordt hieronder toegelicht.

Aalsmeerweg als potentiële stadsstraat

De ontwikkeling van het Schinkelkwartier, waar ruimte wordt gezien voor de bouw van meer dan 10.000 woningen, is een kans om het winkel- en voorzieningenaanbod in de wijk te versterken en vorm te geven aan de ontwikkeling van de Aalsmeerweg tot stadsstraat. Bewoners en bezoekers fietsen vanuit het Schinkelkwartier via de doorgaande straten in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt naar het Centrum en de stadsdelen Zuid en West en vice versa. Met name de Aalsmeerstraat maakt kans om te 'profiteren' van deze nieuwe verkeersstroom. Voor fietsers vanuit het Schinkelkwartier wordt dit één van de verbindingroutes naar Zuid, West en het centrum. Op langere termijn kan de ontwikkeling van de OV-as Zuidas - Schiphol - Hoofddorp deze verkeersstroom nog verder versterken.

Het zal echter nog een aantal jaar duren voordat met de bouw van de woningen in het Schinkelkwartier wordt gestart. Als zich voor die tijd al nieuwe winkels aan de Aalsmeerweg vestigen, dan kan dit een negatieve invloed hebben op het functioneren van de winkels in de huidige winkelstraten. Mogelijk is er niet genoeg economisch draagvlak om zonder substantiële toevoeging van woningen de bestaande winkelstraten economisch gezond te houden én ruimte te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe detailhandel. Het versterken van bestaande winkelgebieden heeft in het detailhandelsbeleid prioriteit boven het realiseren van nieuwe winkelgebieden in de stadsstraten.

Het karakter van de Aalsmeerweg als stadsstraat kan ook versterkt worden door andere voorzieningen dan winkels. Te denken valt aan kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg en welzijn en andere vormen van dienstverlening. Op die manier kan worden bijgedragen aan de ambitie om van de Aalsmeerweg een stadsstraat te maken zonder dat dit een negatieve invloed heeft op het functioneren van de winkelstraten. Voorwaarde is uiteraard dat de ruimtelijke gevolgen dermate beperkt zijn, dat de niet-woonfunctie op pandniveau kan worden gemengd met de woonfunctie.

Daarom is de Aalsmeerweg niet als winkelstraat bestemd, maar als doorgaande straat. In een doorgaande straat zijn naast detailhandel en consumentgerichte dienstverlening ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan. Het eerste deel van de straat (t/m de kruising met de Rietwijkerstraat) wordt daarbij bestemd als aanloopstraat: hier wordt in alle panden op de begane grond een niet-woonfunctie toegestaan. De rest van de straat wordt bestemd als een doorgaande straat: dit betekent dat alleen bestaande niet-woonfuncties een gemengde bestemming krijgen. De bestaande woningen op de begane grond worden bestemd als woning.

Buurtvoorzieningenclusters

Buiten het wijkwinkelgebied bevinden zich vier kleinere clusters met publieksgerichte voorzieningen:

1. Sloterkade 110 – 140;

2. Haarlemmermeerstraat 45 – 75;
3. Weissenburgstraat tussen de Haarlemmermeerstraat en de Jacob Marisstraat;
4. Rietwijkerstraat 22-24 (Deen supermarkt) en omgeving.

De Sloterkade 110 - 140 is onderdeel van het wijkwinkelgebied. Hier zijn vier winkelketens gevestigd die veel winkelend publiek trekken. Dit cluster bevindt zich echter niet aan het winkellint, maar net om de hoek daarvan aan de Sloterkade. Daarom hoeven deze vestigingen niet exclusief te worden bestemd voor publieksgerichte voorzieningen, maar zouden zich hier ook maatschappelijke voorzieningen, kantoren of kleinschalige bedrijven kunnen vestigen.

De andere drie clusters zijn stroken waar van oudsher buurtwinkels waren gevestigd. Deze worden daarom aangeduid als buurtvoorzieningenclusters. In deze clusters bevinden zich nog steeds publieksgerichte voorzieningen, maar een deel van de winkelpanden is omgezet naar bijvoorbeeld een kantoor of woning. Aan de Rietwijkerstraat 22-24 bevindt zich een supermarkt die als publiekstrekker voor dit buurtvoorzieningencluster fungeert.

Het bestemmingsplan 2008 staat toe dat niet-woonfuncties in deze clusters worden omgezet naar woningen. Dit is een onwenselijke ontwikkeling. De buurtvoorzieningenclusters dragen bij aan het gemengde karakter van het plangebied. De huren liggen bovendien lager dan in het wijkwinkelgebied. De buurtvoorzieningenclusters zijn daarom een interessante vestigingslocatie voor speciaalzaken zich niet per se hoeven te vestigen op een locatie waar veel publiek is of voor buurtwinkels met een dagelijks aanbod (bijvoorbeeld een groenteboer of een buurtsuper). Om die reden komt de mogelijkheid om niet woonfuncties in de buurtvoorzieningenclusters om te zetten naar woningen te vervallen.

Woonstraten

In de woonstraten waren van oudsher veel buurtwinkels op de straathoeken gevestigd. Ook waren er in de Schinkelbuurt van oudsher veel bedrijven gevestigd in de plint van woonstraten. Veel van deze winkels en bedrijven zijn in de loop der jaren omgezet naar andere voorzieningen, zoals een tandartspraktijk, een horecavoorziening of een kantoor. De laatste jaren is er tevens een trend zichtbaar dat niet-woonfuncties in woonstraten worden omgezet naar woningen. Het omzetten naar een woning levert vaak meer rendement op dan het opnieuw verhuren als winkel- of bedrijfsruimte. Het bestemmingsplan 2008 staat toe dat niet-woonfuncties in de woonstraten worden omgezet naar woningen.

In 2020 is het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes vastgesteld. Hierin is bepaald dat bedrijfsruimtes in woonstraten mogen worden omgezet naar woningen indien is aangetoond dat deze onverhuurbaar zijn als bedrijfspand. Dit houdt in dat de bedrijfsruimte tenminste twee jaar te huur heeft gestaan voor een marktconforme prijs. Omdat kleinschalige bedrijfsruimtes in het bestemmingsplan 2008 bij rechte mochten worden omgezet naar woningen, is ervoor gekozen om deze gebruiksrechten in het bestemmingsplan 2021 te handhaven. De voorwaarde van onverhuurbaarheid wordt niet doorvertaald in het bestemmingsplan. Hierdoor ontstaat het risico dat een bedrijfsruimte onnodig lang leeg staat. Dat is niet goed voor de leefbaarheid in de buurt. De eigenaar krijgt daarom de ruimte om afhankelijk van o.a. de marktomstandigheden een eigen afweging te maken of hij de bedrijfsruimte bij mutatie opnieuw wil verhuren of wil ombouwen tot een woning.

In het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes is bepaald dat kleinschalige bedrijfsruimtes die zijn gevestigd in een structuurbepalend pand niet mogen worden omgezet naar woningen. Een structuurbepalend pand is een pand op een zichtlocatie, een pand dat onderdeel is van een bedrijven- of voorzieningenstrook of een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw. Om die reden mogen niet-woonfuncties in buurtvoorzieningenclusters en in bedrijfsverzamelgebouwen niet worden omgezet naar een woning. Met een zichtlocatie wordt een hoekpand of een pand aan een plein bedoeld.

Hoekpanden en panden aan pleinen in woonstraten mogen in dit plangebied echter wel worden omgezet naar een woning. In de woonstraten is er namelijk onvoldoende langslopend of langsfietsen publiek om een hoekpand of een pand aan een pleintje als een aantrekkelijke vestigingslocatie te beschouwen.

Het detailhandelsbeleid er op gericht is om winkels te clusteren in de winkelstraten, de vestiging van solitaire winkels in woonbuurten wordt als onwenselijk gezien. Daarom worden in de voormalige buurtwinkels en andere bedrijfsruimtes in de woonstraten maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven in de begane grond bij rechte toegestaan en worden uitsluitend bestaande winkels en consumentgerichte dienstverlening positief bestemd. Daarmee is een uitbreiding van detailhandel en consumentgerichte dienstverlening niet mogelijk.

De mogelijkheid om niet-woonfuncties in woonstraten om te zetten naar woningen blijft gehandhaafd, behalve in de volgende situaties:

1. Niet-woonfuncties in buurtvoorzieningenclusters. Dit is toegelicht onder het kopje 'buurtvoorzieningenclusters'.
2. Indien er een maatschappelijke voorziening is gevestigd. Dit wordt toegelicht onder het kopje 'maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven';
3. Indien er een kleinschalige bedrijf is gevestigd. Dit wordt toegelicht onder het kopje 'maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven'.

Maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven

In het plangebied is het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen gevestigd in de woonstraten. In heel Oud-Zuid is behoefte aan meer ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen, waaronder huisartsenpraktijken. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn juist veel zorg- en welzijnsvoorzieningen gevestigd op de straathoeken. Het is niet gewenst dat deze worden verdrongen door woningen en andere niet-woonfuncties. Maatschappelijke voorzieningen worden als een aparte functiecategorie bestemd. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 3.4 onder het kopje de maatschappelijk voorzieningen.

Een andere trend is dat kleinschalige (vaak ambachtelijke) bedrijven zoals fietsenmakers, meubelmakers en kleermakers in voormalige volksbuurten binnen de ring worden verdrongen naar buiten de ring. Deze kleinschalige bedrijvigheid is waardevol voor de buurt. Ze voorzien in een behoefte en passen bij het gemengde karakter dat met name het noordelijk deel van de Schinkelbuurt van oudsher heeft. Om te voorkomen dat deze bedrijvigheid als gevolg van de gentrificatie verdwijnt, is een uitwisseling met andere niet-woonfuncties niet direct mogelijk.

Het gevolg van het planologisch beschermen van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven is dat het risico op leegstand bij bedrijfsbeëindiging groter wordt. De verhuurder heeft immers minder potentiële huurders aan wie hij het pand kan verhuren. Leegstand kan de leefbaarheid aantasten en zorgt voor een minder goede uitstraling van een straat. In de winkelstraten wordt aan dit bezwaar een zwaarder gewicht toegekend dat in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningenclusters en de woonstraten. De winkelstraten hebben namelijk een meer representatieve functie dan de doorgaande straten en woonstraten. Daarom is ervoor gekozen om alleen maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven die in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningenclusters en de woonstraten in de begane grond zijn gevestigd te beschermen.

Uitgesloten gebruik

Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan een regeling bevat om ongewenst gebruik tegen te gaan vanwege de negatieve effecten op het woon- en leefklimaat. Zo worden in ieder geval bedrijven, genoemd in het Inrichtingen- en vergunningenbesluit behorend bij de Wet milieubeheer, uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

In Amsterdam worden bepaalde soorten publieksgerichte voorzieningen eveneens expliciet uitgesloten als gebruiksmogelijkheid. Het betreft de volgende gebruikstypen: automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen en smartshops. Dit zijn voorzieningen met een ruimtelijk ongewenste uitstraling die het woon- en leefklimaat van een winkelstraat negatief kunnen beïnvloeden en geen toegevoegde waarde hebben voor het voorzieningenaanbod in een wijk. Deze worden in de algemene gebruiksregels van Amsterdamse bestemmingsplannen dan ook expliciet uitgesloten. De regulering van shishalounges is weliswaar nog geen gemeengoed in Amsterdam. Dit is echter eveneens een voorziening met een ruimtelijk ongewenste uitstraling die geen toegevoegde waarde heeft voor het wijkvoorzieningenaanbod en het woon- en leefklimaat negatief kan beïnvloeden. Om die reden worden shishalounges in dit bestemmingsplan ook expliciet uitgesloten.

Ook toeristische voorzieningen en eetwinkels worden in dit bestemmingsplan uitgesloten. Toeristische voorzieningen zijn vormen van detailhandel en dienstverlening waarbij de exploitatie gericht is op dagjesmensen en toeristen, zoals souvenirwinkels, fietsverhuur of ticketshops. Een eetwinkel is een vorm van detailhandel die zich richt op de verkoop van etenswaren en/of dranken die in hoofdzaak worden meegegeven om direct te worden geconsumeerd. In 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan winkeldiversiteit Centrum vastgesteld. Hierin is bepaald dat in het centrum geen nieuwe eetwinkels en voorzieningen die zich uitsluitend op toeristen richten zijn toegelaten. Het stadsbestuur wil dit brancheringsinstrument uitbreiden naar de hele stad om een monocultuur in het winkelaanbod tegen te gaan.

In de gebiedsagenda wordt geconstateerd dat in Oud-Zuid steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen. In sommige straten dreigt hierdoor een monocultuur te ontstaan. Om dit te voorkomen, worden deze voorzieningen uit voorzorg uitgesloten. Hiermee wordt ook voorkomen dat er het 'waterbedeffect' ontstaat doordat deze functies in omliggende gebieden zijn uitgesloten.

Gehanteerde uitgangspunten

Samengevat zijn voor het beschermen en waar mogelijk versterken van de voorzieningenstructuur in het plangebied voor de verschillende typen straten de volgende uitgangspunten gehanteerd.

Winkelstraten (bestemming 'Gemengd - 1')

- De Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorpplein vormen de wijkwinkelstraten. In alle panden wordt op begane grond detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond. Omzetting van de begane grond naar andere niet-woonfuncties en wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca, maatschappelijke dienstverlening, kantoren en woningen in de begane grond worden positief bestemd.

Doorgaande straten (bestemming 'Gemengd - 2')

- Niet-woonfuncties in de overige doorgaande straten (Surinamestraat, Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenstraat, Haarlemmermeerstraat inclusief het buurtvoorzieningencluster op nummer 45 tot 75, Heemstedestraat en Aalsmeerweg) worden als volgt bestemd: op de begane grond zijn detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca wordt positief bestemd.
- In de Aalsmeerweg ten noorden van de Rietwijkerstraat en in de Heemstedestraat ten oosten van de Woestduinstraat wordt in alle panden op de begane grond detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond. Omzetting van de begane grond naar wonen is

niet toegestaan. Bestaande horeca en woningen op de begane grond worden positief bestemd.

- In het clusterpunt aan de Sloterkade 110 – 140 en de panden in de buurtvoorzieningenclusters aan de Weissenburgstraat (tussen de Haarlemmermeerstraat en de Jacob Marisstraat), de Rietwijkerstraat (Deen supermarkt en omgeving) en worden op de begane grond detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca en woningen op de begane grond worden positief bestemd.

Woonstraten (bestemming 'Gemengd - 3')

- Niet-woonfuncties de woonstraten worden als volgt bestemd: op de begane grond zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren, kleinschalige bedrijven en woningen toegestaan. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond. Omzetting van de begane grond naar detailhandel en consumentgerichte dienstverlening is niet toegestaan. Bestaande winkels, consumentgerichte dienstverlening en horeca in de begane grond worden positief bestemd.

Maatschappelijke voorzieningen (bestemming 'Gemengd - 4')

- Maatschappelijke dienstverleners op de begane grond in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningenclusters en de woonstraten krijgen een eigen bestemming en worden gereserveerd voor maatschappelijke dienstverlening. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond.

Maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid (bestemming 'Gemengd - 5')

- De hierboven genoemde functies zijn in het gehele pand toegestaan. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties dan benoemd en wonen is niet mogelijk.

Kleinschalige bedrijvigheid (bestemming 'Gemengd - 6')

- Kleinschalige bedrijven op de begane grond in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningenclusters en de woonstraten krijgen een eigen bestemming en worden daarmee gereserveerd voor bedrijven. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond.

Uitgesloten gebruik

De volgende soorten publieksgerichte voorzieningen worden expliciet uitgesloten: automatenhallen, belwinkels, eetwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges, smartshops en toeristische voorzieningen. Bestaande, legale vestigingen worden met een functieaanduiding opgenomen in het bestemmingsplan. Het betreft de onderstaande vestigingen:

- Haarlemmermeerstraat 42: sexclub;
- Amstelveenseweg 218-220: eetwinkel;
- Hoofddorpplein 28 / Warmondstraat 201: massagesalon;
- Sassenheimstraat 48 H: massagesalon;
- Zeilstraat 22: massagesalon.

3.4 Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden

De functiemenging in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt wordt vooral gekenmerkt door het fijnmazige voorzieningenaanbod in de begane grond waarboven wordt gewoond. Daarnaast komen in het plangebied diverse panden voor die geheel in gebruik zijn bij een of meerdere niet-woonfuncties, zoals (basis)onderwijs en kantoor/bedrijfsverzamelgebouwen.

In deze paragraaf worden de specifieke uitgangspunten uiteengezet voor de achtereenvolgende functies:

detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, horeca, kantoren, bedrijven en ateliers, ontspanning en sport en wonen.

3.4.1 Detailhandel

Kleinschaligheid

Het Amsterdamse detailhandelsbeleid biedt ruimte voor uitbreiding in 'toekomstbestendige' of kansrijke winkelgebieden. In deze winkelgebieden zijn er - onder voorwaarden - mogelijkheden voor uitbreiding van het winkelloppervlak, zodat in Amsterdam de winkelleegstand laag blijft. Het loslaten van het maximale vloeroppervlak van 300 m² in de clusterpunten (delen van de winkelstraat waar de dagelijkse winkels zijn gevestigd) is op zich een kans om het aanbod in het winkelgebied te versterken. Het kan echter ook een bedreiging zijn voor de diversiteit van het winkelaanbod. Mogelijk leidt dit tot verdringing van kleine speciaalzaken en buurtwinkels door winkelketens. De winkels met dagelijkse boodschappen zijn verspreid over het gehele wijkwinkelgebied. Een aantal publiekstrekkingen ligt juist net buiten de winkelstraten. Er is daarom geen aanleiding om het maximale vloeroppervlak van 300 m² in dit bestemmingsplan los te laten.

Een andere manier om de kleinschaligheid te waarborgen, is het beperken van het samenvoegen van panden. Een winkelloppervlak van 300 m² kan in veel gevallen pas gerealiseerd worden door vier panden samen te voegen. Dit zorgt voor langgerekte winkelpuien voor één winkel. Hierdoor verdwijnt het fijnmazige karakter van het voorzieningenaanbod. Dit is onwenselijk. Daarom wordt het samenvoegen van panden beperkt. Overal mogen maximaal twee panden worden samengevoegd. Zowel het maximum aantal samen te voegen panden als het maximum van de vestigingsgrootte zijn beide van kracht. Het is niet toegestaan om het ene maximum te overschrijden om het andere maximum te kunnen behalen.

Supermarkten

Een bijzondere categorie binnen detailhandel zijn supermarkten, vanwege hun effecten op het woon- en leefklimaat en op de winkelstructuur. In het bestemmingsplan zijn de bestaande supermarkten die groter zijn dan het maximale vloeroppervlak voor detailhandel (300 m²) als zodanig bestemd. Uitbreiding is niet toegestaan.

Door de grote aantallen mensen die op supermarkten afkomen, de frequente laad- en losactiviteiten en de bijbehorende verkeersbewegingen onderscheiden supermarkten zich van andere winkels. De effecten die supermarkten op het woon- en leefklimaat hebben, zorgen ervoor dat er terughoudend omgegaan dient te worden met het aantal supermarkten in een dicht bebouwde woonomgeving waar reeds een druk op de openbare en bebouwde ruimte bestaat. Op grond van het detailhandelsbeleid is uitbreiding van bestaande supermarkten als belangrijke trekkers mogelijk in kansrijke winkelgebieden. Indien een supermarkt in een bestaand winkelgebied wil uitbreiden, moet eerst aan de hand van een concreet plan worden beoordeeld of een uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarom niet wenselijk om op voorhand voor supermarkten extra vierkante meters in het bestemmingsplan mogelijk te maken. De twee grootste supermarkten (Deen aan de Rietwijkerstraat 22-24 en Dirk van den Broek aan de Sloterkade 110-127) liggen net buiten de winkelstraten en zijn vanuit het perspectief van het detailhandelsbeleid solitair gelegen. Uitbreiding van deze supermarkten is beleidsmatig gezien niet wenselijk.

Mengformules

Door de groei van het aantal bestedingen op het internet en de daarmee samenhangende verminderde omzetten in winkels, zijn winkeliers genooddaakt hun omzetten op een andere manier te verkrijgen. Winkels moeten zich nu meer van elkaar onderscheiden en de consument iets extra's kunnen bieden,

zodat ze eerder in de winkel hun aankopen doen dan op internet. Het winkelen wordt daarmee steeds meer een beleving, waarbij de consument verleid wordt om langer in de winkel te verblijven dan voorheen. Dit kan door unieke artikelen aan te bieden, de inrichting van de winkel te upgraden of het winkelen te veraangename door iets te eten en drinken aan te bieden.

In Amsterdam wordt ruimte geboden aan winkeliers om in hun onderneming een beperkt deel te benutten voor horeca die ondersteunend is aan de winkel. Winkels met dergelijk horeca-activiteiten worden mengformules genoemd. In dit bestemmingsplan is vanwege de druk op het woon- en leefklimaat aangesloten bij het beleid van mengformules zoals dat in het gemeentelijk detailhandelsbeleid is geformuleerd. Binnen winkels zijn ondersteunende horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 20% van de winkel met een maximum van 20 m². Een mengformule is alleen toegestaan indien de niet-zelfstandige horeca past bij de horecacategorie 4.

Met de vaststelling van de beleidsregels voor mengformules (juli 2006) mogen winkels een ondergeschikt horecadeel hebben. Daarvoor geldt wel een aantal voorwaarden, zoals bovenstaande maximale oppervlaktes. In het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum" is aangegeven dat in de praktijk blijkt dat het voornamelijk winkels met een voedselwarenassortiment zijn die van deze regeling gebruik maken. Daarbij kan soms worden gevraagd wat nu feitelijk het winkelconcept is. Bij winkelconcepten zoals een traiteur met een mengformule is in de praktijk vaak nauwelijks nog onderscheid te maken met een horecazaak. Om te voorkomen dat door middel van een mengformule in feite een horecazaak wordt gerealiseerd, zijn in het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum" mengformules in winkels die voedselwaren verkopen uitgesloten. Voorbeelden van winkels met een voedselwarenassortiment zijn onder andere een (banket-) bakker, slager, vis- en groenteboer, maar ook een traiteur. In navolging van het bestemmingsplan "Winkeldiversiteit Centrum" en voortbouwend op de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan "De pijp 2018", is het gewenst om in dit bestemmingsplan mengformules in detailhandel met een voedselwarenassortiment uit te sluiten.

Galerieën

In het plangebied bevinden zich in de Hoofddorppleinbuurt enkele galerieën. Een galerie functioneert zowel als tentoonstellingsruimte als verkoopruimte. Vanwege dat laatste aspect zijn galerieën in dit bestemmingsplan aangemerkt als detailhandel. De vestiging van galerieën is daarmee overal toegestaan waar detailhandel is toegestaan. Voor galerieën gelden dezelfde uitgangspunten als voor winkels.

Gehanteerde uitgangspunten

In het bestemmingsplan gelden voor detailhandel volgende uitgangspunten:

- Panden die zijn bestemd voor detailhandel hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m². Bestaande, legale vestigingen groter dan 300 m² mogen wel worden voortgezet, maar niet verder worden vergroot. Tevens mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot één vestiging;
- Detailhandel is alleen toegestaan in de begane grond, in het souterrain en in de kelder;
- Er wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe supermarkten die groter zijn dan 300 m². Evenmin wordt ruimte geboden voor het vergroten van het vloeroppervlak van bestaande supermarkten die groter zijn dan 300 m²;
- Mengformules worden bij rechte toegestaan in detailhandel. Maximaal 20 % van het netto verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt voor horeca tot maximaal 20 m². In detailhandel met een voedselwarenassortiment worden mengformules uitgesloten;
- Galerieën worden aangemerkt als detailhandel.

3.4.2 Consumentgerichte dienstverlening

Diverse vormen dienstverlening

Ten aanzien van dienstverlenende functies kunnen diverse vormen worden onderscheiden:

1. *Publieksgerichte dienstverlening*: persoonlijke verzorging van consumenten, zoals kappers, schoonheidsspecialisten, zonnestudio's, nagelstudio's en dergelijke, alsmede reisbureaus, hypotheekkantoren, uitzendbureaus en dergelijke. Deze vormen van dienstverlening zijn allemaal gericht op consumenten en zijn in dit bestemmingsplan benoemd als 'consumentgerichte dienstverlening';
2. *Niet-publieksgerichte dienstverlening*, waarbij twee vormen kunnen worden onderscheiden:
 - a. *Maatschappelijke dienstverlening*: activiteiten die een maatschappelijk belang dienen, zoals gezondheidszorg, onderwijs, religie, kunst & cultuur en welzijnsvoorzieningen en dergelijke;
 - b. *zakelijke dienstverlening*: zoals advocaten- en notariskantoren. Deze hebben geen inloop- of baliefunctie en zijn vaak uitsluitend toegankelijk op afspraak. Deze vorm van dienstverlening wordt beschouwd als kantoorfunctie.

In deze paragraaf komen de uitgangspunten voor de consumentgerichte dienstverlening aan bod. De uitgangspunten voor de twee vormen van niet-publieksgerichte dienstverlening worden toegelicht in de paragrafen 'Maatschappelijke voorzieningen' en 'Kantoren'.

Consumentgerichte dienstverlening

Bij consumentverzorgende dienstverlening gaat het om dienstverlening die gericht is op langlopend publiek, waarbij het publiek rechtstreeks of via een balie te woord wordt gestaan en/of geholpen. Het vestigingsbeleid van de gemeente is erop gericht om publieksgerichte dienstverlenende functies alleen toe te staan in doorgaande straten en winkelstraten. De ruimtelijke uitstraling (denk aan uithangborden en gevelreclame) en verkeersaantrekkende werking van deze dienstverlenende functies maakt dat deze functie vaak niet passend is in een woonstraat. Consumentgerichte dienstverleners vestigen zich overigens bij voorkeur in doorgaande straten en winkelstraten, omdat ze hier meer zichtbaar zijn voor hun klanten.

Sportscholen

In het plangebied zijn vier sportscholen/fitnesscentra gevestigd. Sportscholen worden niet gerekend tot de categorie maatschappelijke dienstverlening of zakelijke dienstverlening, maar zijn tevens niet 1-op-1 vergelijkbaar met consumentgerichte dienstverlening. Ze zijn namelijk niet zonder betaling (abonnement) toegankelijk en vestigen zich niet per se in winkelstraten (twee van de vier sportscholen in het plangebied zijn gevestigd in woonstraten). Sportscholen kunnen bovendien overlast veroorzaken voor de omgeving in de vorm van veel geparkeerde fietsen op straat en geluidsoverlast (muziek) voor omwonenden. Sportscholen zijn daarom aangemerkt als een bijzondere vorm van consumentgerichte dienstverlening. De bestaande sportscholen zijn in dit bestemmingsplan opgenomen met een specifieke aanduiding. Een toename van het aantal sportscholen is niet toegestaan. Voor het overige gelden voor sportscholen dezelfde voorwaarden als voor consumentgerichte dienstverlening.

Gehanteerde uitgangspunten

Het gebruik als consumentgerichte dienstverlening komt vrijwel overeen met het gebruik als detailhandel. Consumentgerichte dienstverlening heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en hetzelfde ruimtelijke effect als detailhandel, is net als detailhandel gericht op consumenten en vestigt zich net als detailhandel bij voorkeur in doorgaande straten en winkelstraten. Daarom gelden voor consumentgerichte dienstverlening dezelfde uitgangspunten en voorwaarden als voor detailhandel:

- Panden die zijn bestemd voor consumentgerichte dienstverlening hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m². Bestaande, legale vestigingen groter dan 300 m² mogen wel worden voortgezet, maar niet verder worden vergroot. Tevens mogen maximaal twee panden worden

samengevoegd tot één vestiging;

- Consumentgerichte dienstverlening is alleen toegestaan in de begane grond, in het souterrain en in de kelder;
- Mengformules worden bij rechte toegestaan in consumentgerichte dienstverlening. Maximaal 20 % van het netto verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt voor horeca tot maximaal 20 m².
- Sportscholen worden aangemerkt als een bijzondere vorm van consumentgerichte dienstverlening. Er wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van nieuwe sportscholen.

3.4.3 Maatschappelijke voorzieningen

Sinds het einde van de crisis wordt er weer volop gebouwd in Amsterdam. Het beleid van de gemeente is gericht op het verdichten van de bestaande stad. Bijna alle nieuwbouw vindt plaats in de bestaande stad. Dit betekent meer druk op de maatschappelijke voorzieningen in bestaande wijken.

Vastgoedprijzen zijn sinds het einde van de crisis ook sterk gestegen. Hierdoor staan minder kapitaalkrachtige niet-woonfuncties onder druk.

Maatschappelijke voorzieningen sluiten in Oud-Zuid niet altijd goed aan op de vraag. Het wordt voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen bovendien lastiger om zich in Oud-Zuid te vestigen vanwege de stijgende huurprijzen. Gemeente en bewoners delen de wens om het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te behouden. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om maatschappelijke voorzieningen te beschermen.

Heel pand is maatschappelijk

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben in het bestemmingsplan 2008 de bestemming Maatschappelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat maatschappelijke functies worden omgezet naar functies die meer rendement opleveren, zoals bijvoorbeeld woningen. Deze panden hebben in dit bestemmingsplan wederom de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

Begane grond is maatschappelijk

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is echter gevestigd op de begane grond van een pand met een gemengde bestemming. De meeste van deze voorzieningen met een gemengde bestemming (circa 50 van de 55) bevinden zich in de woonstraten. De wens is om deze maatschappelijke voorzieningen beter te beschermen. Er moet worden voorkomen dat ze worden verdrongen door functies die meer huur opleveren. Daarom wordt ervoor gekozen om de maatschappelijke voorzieningen in panden met een gemengde bestemming waar mogelijk ook een maatschappelijke bestemming te geven.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de winkelstraten. Hier krijgen maatschappelijke voorzieningen op de begane grond een gemengde bestemming en kunnen deze voorzieningen dus worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie. De overwegingen die aan deze uitzondering ten grondslag liggen staan hierboven in het hoofdstuk 'uitgangspunten voorzieningenstructuur'.

Kinderopvang

In het plangebied bevinden zich meerdere vestigingen voor kinderopvang. Kinderopvang is een vorm van maatschappelijke dienstverlening. Kinderopvang omvat dagopvang (0-4 jaar) en buitenschoolse opvang (4-12 jaar). De Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen verplicht dat bij iedere locatie waar kinderopvang wordt aangeboden voldoende buitenruimte aanwezig is. Kinderopvang vindt in het plangebied voor het grootste deel plaats in zelfstandige kinderdagverblijven, maar kinderopvang vindt ook plaats binnen de in het plangebied aanwezige schoolpanden.

Kinderopvang in scholen

De scholen in het plangebied hebben de bestemming Maatschappelijk gekregen. Binnen deze bestemming is het gebruik voor kinderopvang zowel in de schoolgebouwen zelf als op de bijbehorende schoolpleinen toegestaan.

Zelfstandige kinderopvang in de begane grond

Maatschappelijke dienstverlening is niet bij rechte toegestaan in de winkelstraten. Daarom worden bestaande kinderdagverblijven in de winkelstraten met een functieaanduiding bestemd. Een toename van kinderdagverblijven is in de winkelstraten niet gewenst en daarom niet toegestaan.

In de niet woon-functies in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningenclusters en de woonstraten is maatschappelijke dienstverlening bij rechte toegestaan. Buiten de winkelstraten is het bovendien gewenst de aanwezige maatschappelijke dienstverlening (waaronder kinderdagverblijven) als zodanig te beschermen. Daartoe hebben de aanwezige maatschappelijke dienstverleners een aparte bestemming gekregen, waarmee de begane grond van deze panden gereserveerd voor maatschappelijke dienstverlening.

In stadsdeel Zuid, en zo ook in dit plangebied, wordt de buitenruimte bij kinderopvang vaak gerealiseerd in de binnentuin behorende bij de vestiging. Omdat de meeste binnentuinen zich in een gesloten bouwblok bevinden, kunnen de bewoners van het betreffende bouwblok te maken krijgen met buitenspelande kinderen (met het daarbij behorende stemgeluid en het geluid van vallende objecten). Dit kan worden ervaren als hinderlijk, met name als er meerdere kinderdagverblijven in hetzelfde bouwblok zijn gevestigd.

Strikt genomen is het bedrijfsmatig gebruiken van de tuin in strijd met het bestemmingsplan. De tuinen in Zuid vormen de stiltegebieden van de bewoners op hoger gelegen bouwlagen. Het toestaan van een kinderdagverblijf en het daarbij behorende gebruik van de tuin staat hier haaks op. Echter, kinderopvang wordt eveneens gezien als een belangrijke functie voor de stad, die ook in het onderhavige plangebied ruimte moet houden voor uitbreiding. Dit houdt in dat er per geval een belangenafweging gemaakt moet worden tussen enerzijds het kinderdagverblijf en anderzijds de rust van de bewoners. Deze afweging zal niet in het kader van dit bestemmingsplan gemaakt worden, omdat ieder bouwblok andere (akoestische) eigenschappen heeft. Zo is het denkbaar dat in grote bouwblokken met grote binnenterreinen twee of meer kinderdagverblijven kunnen komen, terwijl in kleine binnentuinen maximaal één kinderdagverblijf gewenst is. Tevens kan de reeds aanwezige bebouwing een rol spelen, maar ook de grootte van het kinderdagverblijf en het beleid dat de organisatie voert ten aanzien van buitenspelen. Er zal per geval beoordeeld moeten worden of het betreffende bouwblok ruimte kan bieden voor een kinderdagverblijf met buitenruimte.

Dit leidt tot het niet zonder meer toestaan van het gebruik van de tuin als buitenruimte bij kinderopvang. Daar waar in de binnentuin reeds buitenruimte bij kinderopvang aanwezig is, is deze buitenruimte positief bestemd met een functieaanduiding in de bestemming Tuin. Dat geldt zowel voor de buitenruimten bij kinderdagverblijven in de winkelstraten als in de doorgaande straten en woonstraten.

Is deze aanduiding niet aanwezig, dan kan een buitenruimte bij kinderopvang alleen gerealiseerd worden als afgeweken wordt van de bestemming Tuin. Hiervoor is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen, met de volgende voorwaarden:

1. het gebruik is ten dienste van de functie in het hoofdgebouw;
2. het woon- en leefklimaat ter plaatse wordt niet onevenredig aangetast.

De eerste voorwaarde zorgt ervoor dat uitsluitend het gebruik van de tuin als buitenruimte bij

kinderopvang wordt toegestaan en niet wordt gebruikt voor andere doeleinden. De tweede voorwaarde betreft de belangenafweging die per geval gemaakt moet worden. Hierbij worden alle aspecten betrokken die een rol kunnen spelen in dat specifieke bouwblok met de komst van de betreffende nieuwe kinderopvang.

Ondersteunende horeca

De mengformules hebben een ondersteunende functie aan de winkels en andere publieksgerichte voorzieningen met een commerciële invalshoek. Er zijn echter ook voorzieningen die minder commercieel zijn en meer gericht zijn op het verlenen van diensten, al dan niet tegen een (kostendeekkende) vergoeding. Bij dergelijke voorzieningen kan horeca ervoor zorgen dat de exploitatie financieel beter sluitend kan worden gemaakt. Het gaat met name om maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlak van de voorziening gebruikt wordt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijsen voor directe consumptie. Bijvoorbeeld een sportkantine of een museumrestaurant voor bezoekers. In het horecabeleid van Stadsdeel Zuid is aangegeven dat ondersteunende horeca 20% van de betreffende voorziening mag bedragen. Ook bij sportscholen is ondersteunende horeca op grond van het beleid toegestaan. In maatschappelijke voorzieningen en sportkantines mag overigens ook alcohol worden geschonken, mits er een vergunning op grond van de drank- en horecawet is verleend.

Gehanteerde uitgangspunten

Samengevat gelden in het bestemmingsplan de volgende uitgangspunten voor maatschappelijke voorzieningen:

- Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening krijgen in beginsel een maatschappelijke bestemming en kunnen niet worden omgezet naar een andere functie;
- Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de begane grond van een winkelstraat krijgen een gemengde bestemming. Op deze locaties is uitwisseling tussen maatschappelijke voorzieningen en publieksgerichte voorzieningen mogelijk. Voor maatschappelijke voorzieningen in de begane grond gelden verder dezelfde voorwaarden als voor publieksgerichte voorzieningen op de begane grond:
 1. panden die zijn bestemd voor maatschappelijke dienstverlening hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m². Bestaande, legale vestigingen groter dan 300 m² mogen wel worden voortgezet, maar niet verder worden vergroot. Tevens mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot één vestiging;
 2. maatschappelijke dienstverlening is alleen toegestaan op de begane grond, in het souterrain en in de kelder;
- Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de begane grond van een doorgaande straat, een buurtvoorzieningencluster of een woonstraat krijgen een eigen bestemming en worden gereserveerd voor maatschappelijke dienstverlening. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk. Op de hogere etages mag alleen worden gewoond.
- Binnen de bestemming Maatschappelijk wordende volgende functies toegelaten: onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, culturele voorzieningen, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, buurthuizen en welzijnsvoorzieningen, overheidsvoorzieningen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen (sportschool uitgezonderd). De bijbehorende buitenruimten met de bestemming Maatschappelijk mogen worden gebruikt als buitenruimte bij kinderopvang;
- Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van nieuwe buitenruimte in de binnentuin bij kinderdagverblijven. Deze worden alleen toegestaan indien er geen onevenredige geluidsoverlast ontstaat op het binnenterrein van het betreffende bouwblok;
- Ondersteunende horeca wordt bij recht toegestaan in maatschappelijke voorzieningen. Maximaal

20% van het vloeroppervlak mag worden gebruikt voor ondersteunende horeca.

3.4.4 Horeca

Eten en drinken

Het Horecabeleid 2011 van Stadsdeel Zuid is gericht op het bieden van ruimte voor nieuwe zelfstandige horecavestigingen. Het doel hiervan is om de hoofdstraten te verlevendigen en om consumenten de gelegenheid te bieden om in deze straten iets te eten of te drinken. In de doorgaande routes in de wijk waar winkels en andere voorzieningen zijn gevestigd (Zeilstraat, Hoofddorppweg, Aalsmeerweg, Hoofddorpplein, Heemstedestraat en Haarlemmermeerstraat) biedt het bestemmingsplan 2008 daarom ruimte om het aantal horecavestigingen uit te breiden. De afgelopen jaren is het aantal horecavestigingen in het plangebied ook daadwerkelijk toegenomen.

In de Amstelveenseweg is al jarenlang sprake van een clustering van horeca inrichtingen. Een verdere uitbreiding van het aantal horeca inrichtingen aan de Amstelveenseweg is niet gewenst. Daarom biedt het bestemmingsplan geen ruimte om het aantal horecavestigingen in deze straat uit te breiden. Ook in het horecabeleid wordt geen ruimte geboden om in deze straat nieuwe horecavestigingen te realiseren.

De laatste jaren is er meer aandacht voor de keerzijde van het succes van de populaire wijken binnen de ring. Zo is er meer aandacht voor de overlast van populaire horecagelegenheden. Het draagvlak om het aantal horecavestigingen uit te breiden is ook beperkt. Uit de mini-enquête blijkt dat een grote groep bewoners het huidige aanbod voldoende vindt of van mening is dat er teveel horecavestigingen zijn. Daar komt bij dat elk stadsdeel op dit moment nog zijn eigen horecabeleid heeft. De gemeente Amsterdam wil daarom een nieuw stedelijk beleidskader horeca en terrassen opstellen. De Het is nog niet bekend wanneer het nieuwe horecabeleid in werking zal treden.

Een (verdere) uitbreiding van het aantal horecapanden in het plangebied is daarom in beginsel niet gewenst. Het bestemmingsplan biedt dan ook geen ruimte om het aantal horecavestigingen of het vloeroppervlak uit te breiden. Indien het stadsdeel in een voorkomend geval wil meewerken aan een nieuwe horeca-inrichting, dient er een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan te worden verleend. Met een buitenplanse afwijking is het makkelijker om op maat gemaakte voorwaarden te stellen aan het horecaconcept.

In het bestemmingsplan worden de bestaande, legale horecavestigingen positief bestemd door deze op de verbeelding op te nemen met de bijbehorende categorie. Daarbij is onderscheid gemaakt naar de volgende categorieën (zie ook paragraaf 5.6.1 'Horecabeleid'):

- *Categorie 1:* fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop, shoarmazaken;
- *Categorie 2:* dancings/discotheken, zaalverhuurbedrijven, sociëteiten, (dance)clubs;
- *Categorie 3:* cafés, bars, cocktailclubs;
- *Categorie 4:* restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons, juicebars.

In het algemeen mogen zwaardere horeca categorieën worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca categorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere. Hierdoor blijft het mogelijk om het bestaande horecaaanbod te vernieuwen en kan de horeca sector blijven inspelen op veranderende behoeftes van het horecapubliek. Er kunnen zich echter geen nieuwe horeca-inrichtingen vestigen die onevenredig veel overlast veroorzaken voor direct omwonenden.

Terrassen

De terrassen bij de horecavoorzieningen worden toegestaan in de bestemming waarin de terrassen zijn gesitueerd. Dit komt in praktijk neer op het toestaan van terrassen in de Verkeer-bestemming.

Coffeeshops

Coffeeshops vormen een aparte categorie horeca-inrichtingen waarvoor een specifieke exploitatievergunning wordt verleend. Coffeeshops vallen planologisch gezien in de categorie horeca IV (restaurant, lunchroom, koffie- of theehuis). De verkoop van hasj wordt niet in bestemmingsplan geregeld. Hiervoor geldt stedelijk beleid. Indien een coffeeshop zijn deuren sluit, is in dat pand horeca-exploitatie mogelijk binnen de ter plekke geldende horecacategorie.

Hotels

Het onderhavige plangebied is in het gemeentelijke overnachtingsbeleid onderdeel van het gebied waar hotelontwikkeling niet is toegestaan (zie paragraaf 5.5.13 'Overnachtingsbeleid Amsterdam'). In het bestemmingsplan zijn daarom alleen de twee bestaande hotelvestigingen toegestaan: Hotel Belfort in de begane grond en de 1e etage aan het Surinameplein 53 en SWEETS hotel (met één hotelkamer) in het voormalige brugwachterhuisje bij de fietsbrug over de Schinkel naar het Vondelpark. Deze hotels zijn positief bestemd. Uitbreiding van hotels in aantal of in oppervlak is niet mogelijk.

Gehanteerde uitgangspunten

In het bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten voor horeca:

- De bestaande, legale horecavestigingen zijn positief bestemd in de betreffende horeca-categorie; het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horeca;
- Horeca inrichtingen hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m2. Bestaande legale vestigingen groter dan 300 m2 zijn positief bestemd. Tevens mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot één vestiging;
- De horecafunctie is alleen toegestaan op de begane grond, in het souterrain en in de kelder;
- Zwaardere horeca categorieën mogen worden omgezet naar lichtere. Lichtere horecacategorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere;
- Bestaande coffeeshops worden niet apart bestemd. Zij zijn in het bestemmingsplan opgenomen als de lichtste horeca-categorie;
- De bestaande hotels zijn positief bestemd. Uitbreiding van hotels in aantal of oppervlak is niet mogelijk.

3.4.5 Kantoren

Heel pand is kantoor- en/of bedrijfsverzamelgebouw

Het economisch beleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om de gemengde woon-werkmilieus in de wijken binnen de ring A10 te behouden en waar mogelijk te versterken. Bedrijven uit de hedendaagse kenniseconomie vestigen zich graag in gemengde woon-werkmilieus. De aanwezigheid van kantoorruimte en ruimtes voor creatieve bedrijven draagt bij aan de aantrekkingskracht van wijken als vestigingsmilieu voor bedrijven uit de kenniseconomie. Omdat creatieve bedrijven geen hinder voor de omgeving veroorzaken, kunnen zij zich zonder problemen vestigen in wijken waar ook wordt gewoond.

De gemeente Amsterdam onderscheidt een aantal typen gemengde woon-werkmilieus. De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn benoemd als 'Creatieve wijk'. Dit zijn woon-werkwijken in het bestaande centrummilieu binnen de Ring A10, die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan een informeel stedelijk werkmilieu.

De beschikbare ruimte voor kantoren in stadsdeel Zuid is de afgelopen jaren echter afgenomen. Veel

kantoren zijn bijvoorbeeld omgebouwd tot hotels en appartementen. Het uitgangspunt van het gemeentelijke kantorenbeleid is om binnen de ring A10 functiemenging te stimuleren en ruimte te (blijven) bieden aan kantoren.

Zoals aangegeven in hoofdstuk 2, staan verspreid in het plangebied enkele panden die geheel in gebruik zijn als kantoor-/bedrijfsverzamelgebouw. Deze panden krijgen een eigen bestemming. Binnen deze bestemming zijn kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid in alle bouwlagen toegestaan. Er geldt geen maximum vloeroppervlak voor deze functies.

Voor zover kantoor-/bedrijfsverzamelgebouwen zijn gesitueerd in een woonstraat zijn woningen bij rechte toegestaan in alle bouwlagen. Kleinschalige bedrijfsruimtes (waar kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen toe worden gerekend) in woonstraten mogen namelijk op grond van het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes worden omgezet naar woningen indien is aangetoond dat deze onverhuurbaar zijn als bedrijfspand. Omdat kantoor/ bedrijfsverzamelgebouwen die zijn gesitueerd in een woonstraat in het bestemmingsplan 2008 bij rechte mochten worden omgezet naar woningen, is ervoor gekozen om deze gebruiksrechten in het bestemmingsplan te handhaven. Het laten vervallen van de woonrechten leidt bij deze panden namelijk tot een onevenredige inperking van gebruiksrechten.

De consequentie is wel dat er in potentie een groot vloeroppervlak aan kantoorruimte uit de markt kan worden gehaald. Dit past niet bij het streven om binnen de ring A10 ruimte te bieden aan kantoren, zoals verwoord in het kantorenplan. Aan het belang van het handhaven van de gebruiksrechten voor wonen wordt in dit bestemmingsplan echter een zwaarder gewicht toegekend dan aan het belang van het beschermen van het vloeroppervlak voor kantoren.

In kantoorpanden en kantoor/ bedrijfsverzamelgebouwen die zijn gesitueerd langs een doorgaande straat en in een winkelstraat zijn geen woningen toegestaan. In het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes is namelijk bepaald dat kleinschalige bedrijfsruimtes in een stadsstraat of winkelstraat niet mogen worden omgezet naar woningen. Kantoor/ bedrijfsverzamelgebouwen die zijn gesitueerd langs een doorgaande straat of winkelstraat mochten in het bestemmingsplan 2008 overigens ook niet worden omgezet naar woningen. Er is bij deze panden dus geen sprake van inperken van gebruiksrechten.

In kantoor/ bedrijfsverzamelgebouwen die zijn gevestigd op een binnenterrein zijn geen woningen toegestaan, ook niet als het een binnenterrein achter een woonstraat betreft. De gemeente Amsterdam staat het omzetten van bedrijfsruimtes op binnenterreinen in beginsel niet toe, omdat het woongenot van de zittende bewoners rondom het binnenterrein hierdoor kan worden aangetast. Het toevoegen van woningen op een binnenterrein kan tot extra geluidsoverlast aan de stille zijde van een blok leiden. Daarnaast hebben de nieuwe bewoners weinig privacy, omdat de zittende bewoners op het binnenterrein uitkijken.

In kantoor/ bedrijfsverzamelgebouwen mogen zich in beginsel ook bedrijven uit milieucategorie B vestigen. Voor categorie B-bedrijven gelden de maximum vloeroppervlakten uit de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' voor B-bedrijven (zie de paragraaf 3.4.6 'Kleinschalige bedrijven' hierna). Indien het kantoor/ bedrijfsverzamelgebouw deels wordt omgebouwd tot woningen, dan mogen zich de resterende bedrijfsruimtes alleen bedrijven uit milieucategorie A vestigen.

Daarnaast zijn ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Door deze toe te laten in kantoorpanden en bedrijfsverzamelgebouwen worden de vestigingsmogelijkheden voor maatschappelijke voorzieningen vergroot. Maatschappelijke voorzieningen hebben een vergelijkbare impact op het woon- en leefklimaat als kantoren. Het zijn allebei functies die niet publieksgericht zijn en een beperkte verkeersaantrekkende werking hebben.

Kantoren op de begane grond

Niet-publieksgerichte dienstverlening, zoals een advocaten- en notariskantoor, functioneert op vergelijkbare wijze en heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling als een 'regulier' kantoor. Om die reden is deze vorm van dienstverlening aangemerkt als kantoorfunctie.

Vanwege het gesloten karakter van dit soort dienstverlening, zijn nieuwvestigingen in de begane grond van winkelstraten ongewenst en daarom niet toegestaan. De bestaande vestigingen in winkelstraten zijn als zodanig vastgelegd met een functieaanduiding op de verbeelding. Omzetting naar de andere in de winkelstraten mogelijk gemaakte niet-woonfuncties is wel toegestaan.

In de doorgaande straten en woonstraten is vestiging van niet publieksgerichte dienstverlening wel overal toegestaan. Net als voor alle vormen van dienstverlening in de begane grond gelden voor deze vorm van dienstverlening dezelfde specifieke voorwaarden ten aanzien van het maximum vloeroppervlak (300 m²) en maximum aantal samen te voegen panden (maximaal twee panden).

Gehanteerde uitgangspunten

In het bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten voor kantoren:

- Panden die geheel in gebruik zijn als kantoor en/of bedrijfsverzamelgebouw krijgen een gecombineerde kantoor-, bedrijfs- en maatschappelijke bestemming. Het vloeroppervlak van de niet-woonfuncties in deze panden wordt niet gelimiteerd;
- Kantoor en/of bedrijfsverzamelgebouw die zijn gesitueerd in een woonstraat mogen worden omgezet naar woningen;
- Kantoor en/of bedrijfsverzamelgebouwen die zijn gesitueerd in een doorgaande straat, in een winkelstraat of op een binnenterrein mogen niet worden omgezet naar woningen;
- Kantoren die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen krijgen een gemengde bestemming. Voor kantoren die zijn gevestigd op de begane grond geldt een maximaal bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Tevens mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot één vestiging.

3.4.6 Kleinschalige bedrijven

In het plangebied is een aantal kleinschalige, vaak ambachtelijke bedrijven gevestigd. Het betreft een aantal schoen- en sleutelmakers, een fietsenmaker aan de Aalsmeerweg, een meubelstoffeerder aan de Andreas Schelfhoutstraat, een kleermaker aan de Haarlemmermeerstraat en twee garagebedrijven (in de Legmeerstraat en aan de Schinkelhavenkade).

Van oudsher zijn er in de meeste wijken binnen de ring A10 veel ambachtelijke en kleinschalige bedrijven gevestigd. Dit type bedrijvigheid staat binnen de ring A10 echter onder druk, omdat ze de hoge huren voor bedrijfsruimten vaak niet kunnen opbrengen. Kleinschalige en ambachtelijke bedrijven zijn waardevol voor de buurt. Ze voorzien in een behoefte en passen goed in het gemengde woon-werkmilieu van de vooroorlogse wijken, waarin van oudsher veel kleinschalige productiebedrijven waren gevestigd.

De gemeente wil voorkomen dat kleinschalige en ambachtelijke bedrijvigheid als gevolg van de gentrificatie uit de vooroorlogse wijken verdwijnt. In het bestemmingsplan zijn daarom alle kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in de woonstraten en doorgaande straten beschermd met een eigen bestemming. In de winkelstraten zijn (ambachtelijke) bedrijven niet beschermd. Het detailhandelsbeleid is er namelijk op gericht om publieksgerichte functies, zoals detailhandel en consumentgerichte dienstverlening, te clusteren in de winkelstraten. Het beschermen van ambachtelijke bedrijven in de winkelstraten past niet bij deze doelstelling.

Voor de kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in het plangebied geldt dat zij geen onaanvaardbare overlast mogen veroorzaken voor het woon- en leefmilieu. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Dit wordt nader toegelicht in hoofdstuk 6.2 (Milieuzonering).

Nutsvoorzieningen

In het plangebied staan twee nutsgebouwen die in gebruik zijn bij Waternet. Het betreft een rioolgemaal aan het Surinameplein 165 en een poldergemaal aan het Legmeerplein 34. In deze gebouwen vindt geen productie van goederen plaats, maar het past in de algemene bestemmingsplansystematiek om deze gebouwen de aparte bestemming te geven.

Gehanteerde uitgangspunten

In het bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven:

- Kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven die zijn gevestigd in een doorgaande straat, een buurtvoorzieningencluster of een woonstraat hebben ter bescherming van dat gebruik een eigen bestemming gekregen;
- Kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m². Bestaande legale vestigingen groter dan 300 m² zijn positief bestemd. Tevens mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot één vestiging;
- Kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid is alleen toegestaan voor zover deze goed inpasbaar is in het woon- en leefklimaat;
- Alleen bedrijvigheid in de woonstraten en doorgaande straten wordt beschermd. Kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven worden in de winkelstraten niet beschermd;
- De gebouwen van Waternet die dienst doen als gemaal, krijgen in het bestemmingsplan een aparte bestemming.

3.4.7 Ontspanning en sport

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven, bevinden zich in het plangebied geen vestigingen op het gebied van ontspanning, zoals bioscopen, of (stedelijke) openbare sportvoorzieningen, zoals sportparken. Het bestemmingsplan bevat daarom geen regelingen voor dit soort voorzieningen.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.2 'consumentgerichte dienstverlening', zijn de sportscholen in het bestemmingsplan aangemerkt als een bijzonder vorm van consumentgerichte dienstverlening.

3.4.8 Wonen

In het plangebied is wonen de meest voorkomende functie. In het bestemmingsplan wordt de woonfunctie beschermd door de panden die geheel worden bewoond de bestemming 'Wonen' te geven en de panden waar in de plint niet-woonfuncties (winkels, horeca, bedrijven en dergelijke) zijn gevestigd de bestemming 'Gemengd' te geven. In dat laatste geval mag op de etages uitsluitend worden gewoond.

In het bestemmingsplan 2008 zijn woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen bestemd. Hierdoor is een woning voor iedere gewenste woonvorm en doelgroep te gebruiken. Ook is het mogelijk om woningen te splitsen, samen te voegen of een zolderetage om te zetten naar een woning zonder dat hiervoor een planologisch besluit nodig is.

Deze wijze van bestemmen geeft veel flexibiliteit. Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen tot op zekere hoogte worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Bewoners kunnen bijvoorbeeld

de zolderetage bij hun woning voegen. Hierdoor ontstaan grotere woningen, waardoor gezinnen in de wijk kunnen blijven wonen of wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Maar het is ook mogelijk om woningen te splitsen, waardoor er kleinere woningen ontstaan voor starters en alleenstaanden. Tevens kunnen woningen worden verbouwd tot zorgwoningen. De bevolking vergrijsst en ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. De behoefte aan zorgwoningen zal daarom toenemen.

Het nadeel is dat deze wijze van bestemmen minder rechtszekerheid geeft. Maar dit wordt ondervangen door de huisvestingsverordening, waarin is bepaald dat er een woning onttrekkingsvergunning nodig is voor wijzigingen in de woningvoorraad. Met dit instrument kan een afweging op maat worden gemaakt. Het toetsen van wijzigingen in de woningvoorraad aan het bestemmingsplan voegt niets toe aan deze afweging op maat, maar leidt wel tot een extra administratieve last voor burger en overheid. Tevens bestaat het risico dat bestemmingsplanregels afwijken van de regels uit de huisvestingsverordening, waardoor er twee tegenstrijdige toetsingskaders ontstaan. Daarom blijft het uitgangspunt dat woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen worden bestemd.

In het bestemmingsplan is bepaald dat een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. In het woonbeleid is bepaald dat woningdelen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. In de praktijk worden veel woningen gedeeld door twee of meer mensen die samen geen huishouden vormen. Veel starters die onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om te kopen of in de vrije sector te huren delen een woning. Het voordeel hiervan is dat deze groep toch een woonruimte kan bemachtigen in een markt waarin het moeilijk is om een eigen woning te huren of te kopen. Het risico is echter dat huurprijzen worden opgedreven en de leefbaarheid onder druk komt te staan. In de nieuwe huisvestingsverordening zijn daarom regels over het woningdelen opgenomen. Er wordt een quotum per gebouw en per wijk voorgesteld en een maximaal aantal bewoners per woning.

Woonzorg

Een woonzorgcentrum wordt gedefinieerd als "een gebouw of gedeelte van een gebouw waar een specifieke doelgroep, zoals ouderen, woont, die algemene en medische verzorging geniet en waar naast ruimten voor verzorging tevens bij het zorgcentrum behorende ruimten zoals ondergeschikte detailhandel, ondersteunende horeca en overige nevenruimten zijn inbegrepen". Het gaat hierbij om onzelfstandige bewoning, waarbij de directe nabijheid van zorg essentieel, en daarom 'in huis' is. Het verschil met zorgwoningen zit in het zelfstandige karakter van zorgwoningen, waar de zorg op afroep beschikbaar is. Woonzorgcentra bevinden zich meestal in grotere gebouwen, die in dit bestemmingsplan een maatschappelijke bestemming hebben gekregen. Een voorbeeld hiervan is het woonzorgcomplex Schinkelhof aan de Schinkelkade 26-29.

Beroep en bedrijf aan huis

Binnen de woonfunctie is het toegestaan om een deel van de woning bedrijfsmatig te gebruiken. Dit kan door een bedrijf aan huis te beginnen, of een beroep aan huis zoals huisarts, tandarts, advocaat en notaris uit te oefenen. Het is eveneens toegestaan om een Bed & Breakfast te beginnen. Hiervoor geldt dat er niet meer dan vier personen tegelijk van de overnachtingsfaciliteit gebruik mogen maken.

Ook is het toegestaan om een internetbedrijf aan huis te hebben. De volgende drie typen internetbedrijven mogen als bedrijf aan huis worden uitgeoefend: (1) een afhaalpunt internetaankopen, (2) een internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt en (3) een internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie. Een internetbedrijf dat functioneert als detailhandel (met afhaal mogelijkheden en de mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken) is niet toegestaan als bedrijf aan huis. Voor een beschrijving van de verschillende typen internetbedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.5.14 'Detailhandelsbeleid'.

Voor alle aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten geldt dat deze niet groter mogen worden dan het bewoonde deel van de woning. Om te waarborgen dat deze ondergeschiktheid behouden blijft, mag in woningen maximaal 40% van de woning, met een maximum van 60 m² worden gebruikt voor huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf of Bed & Breakfast. De bedrijvigheid moet uitgevoerd worden door de hoofdbewoner(s) zelf.

Short stay

Het bestemmingsplan voorziet niet in de bestemming short stay. Toen deze vorm van verhuur een vlucht begon te nemen, heeft de gemeenteraad aangegeven in alle bestemmingsplannen in de gemeente short stay bij recht toe te willen staan. Via de short stay vergunning kon dan gestuurd worden op het aantal woningen dat voor short stay aangewend mocht worden en waar de short stay mocht komen. In de meer centrumstedelijke delen van de stad bleek short stay echter dermate populair, dat de reguliere woonfunctie onder druk kwam te staan.

Binnen het plangebied zijn overigens geen vergunningen afgegeven ten behoeve van short stay. Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.9 'Beleidsnotitie short-stay' worden er geen nieuwe short stay vergunningen meer afgegeven. In dit bestemmingsplan wordt short stay dan ook niet bij rechte toegestaan binnen de woonbestemming. Bij een wijziging in beleid - waarbij weer overgegaan wordt tot afgifte van short stay vergunningen - zal afgeweken moeten worden van het bestemmingsplan.

Gehanteerde uitgangspunten

In het bestemmingsplan gelden de volgende uitgangspunten voor wonen:

- Woningen krijgen een algemene woonbestemming en zijn in beginsel door iedere doelgroep te gebruiken. Regels over woonruimteverdeling staan in de huisvestingsverordening;
- Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. Het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bouwmassa is bij recht toegestaan. Aanvragen voor het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen worden op grond van de huisvestingsverordening afgewogen;
- Voor aan huis gebonden beroepen en bedrijfsactiviteiten geldt een oppervlaktemaat van maximaal 40% van de woning en een absoluut maximum van 60 m²;
- In overeenstemming met het gemeentelijke beleid voor short stay, maakt het bestemmingsplan geen nieuwe short stay mogelijk.

Hoofdstuk 4 Ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bestaande situatie te bestemmen. In beginsel worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn reeds vergunde ontwikkelingen en ontwikkelingen waarvan de planologische haalbaarheid al is aangetoond. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten ontwikkelingen die concreet genoeg zijn om te kunnen toetsen, tijdig kenbaar zijn gemaakt en waarvan de planologische haalbaarheid is aangetoond namelijk worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan zijn enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 4.1 wordt beschreven welke van deze projecten zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt toegelicht hoe de ontwikkelingen die nog niet zijn gerealiseerd worden bestemd.

In hoofdstuk 4.2 wordt toegelicht welke nieuwe ontwikkelingen in het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 4.3 wordt tenslotte ingegaan op lopende planinitiatieven die niet zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

4.1 Ontwikkelingen sinds bestemmingsplan 2008

In het bestemmingsplan 2008 zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste daarvan zijn in de afgelopen tien jaar gerealiseerd en worden in het bestemmingsplan daarom conform de verleende vergunning bestemd. Het gaat (onder andere) om de volgende projecten:

1. Transformatie van de voormalige schoolgebouwen aan de Floris Versterstraat 10-12 en Floris Versterstraat 11 tot appartementen;
2. Transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Bennebroekerstraat 11-13 tot appartementen;
3. Nieuwbouw van een appartementencomplex ter plaatse van de voormalige gymzaal aan de Andreas Schelfhoutstraat 54;
4. Nieuwbouw van een appartementencomplex met horeca in de plint ter plaatse van het voormalige GGD-gebouw aan de Amstelveenseweg 122;
5. Transformatie van het voormalige buurtcentrum Cascade aan de 1e Schinkelstraat 40 tot appartementen.

Daarnaast zijn er diverse projecten en aanvragen met een afwijking van het bestemmingsplan 2008 vergund. Al deze aanvragen worden conform de verleende afwijking van het bestemmingsplan bestemd. Het gaat (onder andere) om de volgende projecten:

1. Transformatie van de bedrijfsruimte op de begane grond aan de Derde Schinkelstraat 31-33 tot tien appartementen;
2. Transformatie van het pand aan de Derde Schinkelstraat 27 tot 14 appartementen, waarbij er een kapverdieping aan het bestaande pand wordt toegevoegd.
3. Nieuwbouw van een appartementencomplex met 8 appartementen aan de Derde Schinkelstraat 29.
4. Nieuwbouw van een appartementencomplex met maatschappelijke voorzieningen in de plint ter plaatse van de voormalige kerk aan de Woestduinstraat 18;
5. Nieuwbouw van vijf appartementen aan de Aalsmeerweg 85;
6. Transformatie van de voormalige kerk aan de Andreas Schelfhoutstraat 39A en B tot tien appartementen.
7. Toevoegen van een extra bouwlaag op het pand aan de Andreas Schelfhoutstraat 8-48 ten behoeve van het uitbreiden van de woningen op nr 40, 42, 44 en 46.
8. Transformatie van de kantoorruimte in het souterrain en op de begane grond van het pand aan de Andreas Schelfhoutstraat 8-48 naar 27 appartementen.

In het bestemmingsplan 2008 is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Theophile de Bockstrook. Dit plan is niet meer actueel. De ambitie van de huidige coalitie is om alleen nog nieuwe parkeergarages te bouwen vlakbij de op- en afritten van de Ring A10. Deze wijzigingsbevoegdheid komt daarom te vervallen.

4.2 Hogere bouwhoogtes

In Amsterdam bestaat een grote vraag naar woningen. Er worden daarom veel nieuwe woningen gebouwd. Niet alleen op nieuwbouwlocaties, maar ook in bestaande woonwijken worden woningen toegevoegd. Dit wordt onder meer gedaan door zolderetages om te bouwen tot woningen, al dan niet in combinatie met het uitbouwen van de kapverdieping. Of door een extra bouwlaag of kapverdieping toe te voegen aan bestaande panden.

In het bestemmingsplan kan ruimte worden gecreëerd voor het toevoegen van woningen door hiervoor bouw mogelijkheden op te nemen. Een van de uitgangspunten is daarom dat er onder voorwaarden een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan bij panden die lager zijn dan de naastgelegen panden (zie hoofdstuk 3.2.2 'Goot- en bouwhoogtes'). Dit kan alleen indien de hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord is in te passen, dit niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden leidt en er geen strijd is met sectorale wet- en regelgeving.

Er is onderzocht op welke panden in het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte kan worden toegelaten. Alle panden waar een hogere bouwmassa stedenbouwkundig verantwoord is in te passen zijn voorgelegd aan Monumenten en Archeologie (hierna: M & A). Het betreft in totaal 16 panden en complexen. M & A geeft in de Cultuurhistorische Verkenning (bijlage 1 bij de toelichting) aan dat in een aantal gevallen een hogere bouwmassa tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden leidt, dan wel dat er eerst nader cultuurhistorisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Voor de betreffende complexen is daarom in het bestemmingsplan de bestaande bouwhoogte vastgelegd.

De panden waarvan M & A aangeeft dat een hogere bouwmassa niet is uitgesloten, dan wel mogelijk is, zijn vervolgens nader onderzocht. In het bestemmingsplan kan alleen een hogere bouwhoogte worden toegelaten, indien er geen strijd is met relevante sectorale wet- en regelgeving. Daarom is voor de betreffende locaties beoordeeld of er strijd is met de wet- en regelgeving op het gebied van milieuzonering, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en verkeer- en parkeren.

Omdat de bodem niet geroerd wordt, is er geen strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van bodem, waterhuishouding en archeologie. Geen van de betreffende locaties ligt in het Natuurnetwerk Nederland of in de Hoofdgroenstructuur. Negatieve effecten op nabijgelegen Natura2000-gebieden zijn daarmee op voorhand uit te sluiten.

Per locatie is tenslotte onderzocht of een hogere bouwhoogte al dan niet tot planschade voor omliggende panden kan leiden. Indien er een risico op planschadeclaims bestaat, wordt er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om een hogere bouwmassa toe te staan. Dit biedt de mogelijkheid om eerst een planschadeverhaalsovereenkomst met de initiatiefnemer af te sluiten, dan wel om nadere voorwaarden te stellen aan het bouwplan. Is er geen risico op planschadeclaims, dan kan een hogere bouwmassa bij rechte worden toegestaan.

In het bestemmingsplan wordt op vijf locaties een hogere bouwhoogte toegestaan. Op drie locaties wordt een hogere bouwhoogte bij rechte mogelijk gemaakt. Op twee locaties wordt een hogere bouwhoogte via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. Hieronder worden de betreffende locaties toegelicht.

Extra bouwlaag of kapverdieping zonder nadere eisen

Schinkelhavenkade 42 t/m 53

Dit bouwblok van drie bouwlagen maakt onderdeel uit van het gesloten bouwblok tussen de Schinkelhavenkade en de Amstelveenseweg. Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2008 maakt ter plaatse een vierde bouwlaag mogelijk. Beide naastgelegen bouwblokken zijn vijf bouwlagen hoog. Het bouwblok is onderdeel van een pleinwand. Het pleinbeeld zou versterkt worden indien de gehele pleinwand vijf bouwlagen hoog zou zijn. Dit kan echter mogelijk tot een onevenredige verslechtering van de bezonning van de tegenovergelegen bebouwing aan de Amstelveenseweg leiden. Daarom wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 de bouwmogelijkheid voor een vierde bouwlaag te handhaven. Aan de achterzijde dient de extra bouwlaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel. Hierdoor is de schaduwwerking van de extra bouwlaag op de binnentuin en de tegenovergelegen appartementen minimaal.

In de voorlopige ordewaarderingsschaal voor de post-AUP periode (1970 - 1985) wordt voorgesteld om dit complex uit 1988 een orde 3 waardering te geven. Omdat wordt voorgesteld om de bouwrechten voor de vierde bouwlaag te handhaven, wordt het kapprofiel van dit complex niet beschermd. Indien het bestaande kapprofiel zou worden beschermd, zou het immers niet mogelijk zijn om een vierde bouwlaag te realiseren.

In dit complex zijn alleen woningen toegestaan. Hierdoor is er geen sprake van strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit en milieuzonering. De locatie ligt niet binnen een risicocontour van een inrichting, transportroute of buisleiding voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen een LIB-zone, de geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein. De geluidsbelasting voor wegverkeerslawaai hoeft niet te worden onderzocht, omdat het bestemmingsplan 2008 al een extra bouwlaag toelaat.

De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar en de ontwikkeling leidt niet tot extra parkeerdruk. Een vergunning voor een extra bouwlaag kan namelijk alleen worden verleend indien er conform artikel 29 lid 4 en 5 voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd.

De bestaande bouwhoogte van het complex is 8,5 meter. In het bestemmingsplan 2021 wordt een bouwhoogte van 11,5 meter toegestaan. In verband met de bezonning van het binnenterrein en de achterliggende woningen, blijft de bouwhoogte aan de achterzijde (tot 3 meter uit de achtergevel) op 8,5 meter gehandhaafd. Hierdoor is het mogelijk om één extra bouwlaag met een setback aan de achterzijde toe te voegen.

Er is geen risico op planschadeclaims. Omdat het bestemmingsplan 2008 reeds een bouwhoogte van 11 meter toestaat, leidt het toestaan van een extra bouwlaag niet tot planschade voor omliggende panden.

Eerste Schinkelstraat 37-39

Deze twee panden hebben een bouwmassa van drie lagen plus een kap. Beide naastgelegen complexen hebben een bouwmassa van vier lagen plus een kap. Een hogere bouwmassa kan het straat- en bebouwingsbeeld versterken, mits de extra bouwlaag niet of nauwelijks herkenbaar is als een latere toevoeging. De voorkeur gaat daarom uit naar het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap.

Beide panden zijn aangemerkt als basisorde en zijn gelegen in stedenbouwkundige zone C. Voor

basisorde panden geldt dat het wijzigen van de bouwmassa tot de mogelijkheden behoort, mits dit niet tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel leidt en het straatbeeld niet wordt aangetast. Beide panden vormen samen één architectuureenheid. Dit betekent dat beide panden bij voorkeur tegelijk worden opgehoogd.

Gezien de ligging aan de noordkant van het bouwblok leidt het toevoegen van een extra bouwlaag niet tot extra schaduwwerking in de binnentuin. De naastgelegen complexen zijn al vijf bouwlagen hoog zijn zonder setback. Het toevoegen van een extra bouwlaag heeft geen noemenswaardig effect op de beleving van de bouwmassa vanuit de binnentuin. De extra bouwlaag hoeft daarom niet terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel.

In beide panden zijn alleen woningen toegestaan. Hierdoor is er geen sprake van strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit en milieuzonering. De locatie ligt niet binnen een risicocontour van een inrichting, transportroute of buisleiding voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen een LIB-zone, de geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein. De geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï hoeft niet te worden onderzocht, omdat het bestemmingsplan 2008 al een extra bouwlaag toelaat.

De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar en de ontwikkeling leidt niet tot extra parkeerdruk. Een vergunning voor een extra bouwlaag kan namelijk alleen worden verleend indien er conform artikel 29 lid 4 en 5 voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd.

Het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap heeft bij dit complex de voorkeur. Hierdoor voegt het ontwerp zich op een natuurlijke wijze in het straatbeeld en is de extra bouwlaag niet of nauwelijks herkenbaar als een latere toevoeging. Om het toevoegen van een extra bouwlaag onder de kap mogelijk te maken is een maximale goothoogte van 13 meter opgenomen en een maximale bouwhoogte van 16 meter. De beoordeling van het uiteindelijke ontwerp van de extra bouwlaag ligt bij de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Er is geen risico op planschadeclaims. Omdat het bestemmingsplan 2008 reeds een bouwhoogte van 17 meter toestaat, leidt het toestaan van een extra bouwlaag niet tot planschade voor omliggende panden.

Derde Schinkelstraat 2-4

Het westelijk deel van dit complex heeft een bouwhoogte van 10,5 meter, terwijl het naastgelegen complex (nr. 10 en 12) een bouwhoogte van 16,5 meter heeft. Dit zorgt voor een onnatuurlijke overgang tussen de bouwmassa's.

Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2008 maakt ter plaatse van het westelijk deel een bouwhoogte van 14 meter mogelijk. Hierdoor kan er een extra bouwlaag worden toegevoegd. Het oostelijk deel van dit complex heeft een bouwhoogte van 12,5 meter. Door de bouw van een extra bouwlaag op het westelijk deel, ontstaat er een meer geleidelijke toename van bouwmassa's in dit deel van de Schinkelstraat. Het complex sluit hierdoor qua bouwmassa beter aan bij het naastgelegen complex op nr. 10 en 12.

Daarom wordt voorgesteld om in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 de bouwmogelijkheid voor een vierde bouwlaag te handhaven. Door op het westelijk deel een bouwhoogte van 13,5 meter toe te staan, is het mogelijk om een extra bouwlaag of een kapverdieping toe te voegen.

Gezien de ligging aan de zuidkant van het bouwblok leidt het toevoegen van een extra bouwlaag mogelijk tot extra schaduwwerking voor de binnentuin en de tegenovergelegen woningen aan de Tweede

Schinkelstraat. Die extra schaduwwerking kan worden voorkomen door een setback aan de achterzijde te maken.

In de voorlopige ordewaarderingsskaart voor de post-AUP periode (1970 - 1985) wordt voorgesteld om dit complex een orde 2 waardering te geven. Omdat wordt voorgesteld om de bouwrechten voor een extra bouwlaag te handhaven, wordt het kapprofiel van dit complex niet beschermd. Indien het bestaande kapprofiel zou worden beschermd, zou het immers niet mogelijk zijn om een extra bouwlaag te realiseren.

In dit complex zijn alleen woningen toegestaan. Hierdoor is er geen sprake van strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit en milieuzonering. De locatie ligt niet binnen een risicocontour van een inrichting, transportroute of buisleiding voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen een LIB-zone, de geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein. De geluidsbelasting voor wegverkeerslawaaï hoeft niet te worden onderzocht, omdat het bestemmingsplan 2008 al een extra bouwlaag toelaat.

De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar en de ontwikkeling leidt niet tot extra parkeerdruk. Een vergunning voor een extra bouwlaag kan namelijk alleen worden verleend indien er conform artikel 29 lid 4 en 5 voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd.

Om het toevoegen van een extra bouwlaag op het westelijk deel van het pand mogelijk te maken, is ter plaatse een bouwhoogte van 13,5 meter toegestaan. In verband met de bezonning van het binnenterrein en de achterliggende woningen, blijft de bouwhoogte aan de achterzijde (tot 3 meter uit de achtergevel) op 10.5 meter gehandhaafd.

Er is geen risico op planschadeclaims. Omdat het bestemmingsplan 2008 reeds een bouwhoogte van 14 meter toestaat, leidt het toestaan van een extra bouwlaag niet tot planschade voor omliggende panden.

Extra bouwlaag of kapverdieping met nadere eisen

Schinkelhavenkade 6

Schinkelhavenkade 6 maakt onderdeel uit van het gesloten bouwblok tussen de Schinkelhavenkade en de Amstelveenseweg. De bouwhoogte van Schinkelhavenkade 3 tot en met 6 is met één bouwlaag substantieel lager dan rest van het bouwblok. Dit zorgt voor een onnatuurlijke onderbreking in het aanzicht van de straatwand. Door het toevoegen van bouwmassa wordt het straat- en bebouwingsbeeld langs de Schinkelhavenkade versterkt.

De afstand tussen nummer 3 t/m 5 en de tegenovergelegen bebouwing aan de Amstelveenseweg is vrij klein. Een hogere bouwmassa kan op deze adressen mogelijk tot een onevenredige verslechtering van de bezonningssituatie leiden. Daarom wordt op deze adressen in dit bestemmingsplan geen hogere bouwhoogte toegestaan.

De afstand tussen nummer 6 en de tegenovergelegen bebouwing aan de Amstelveenseweg is iets groter. Er wordt geen noemenswaardige verslechtering van de bezonning verwacht voor de woningen aan de Amstelveenseweg indien er één bouwlaag wordt toegevoegd.

Het pand is aangemerkt als architectuurorde 3 en is gelegen in stedenbouwkundige zone B. Orde 3 panden in zone B worden als orde 2 panden beschouwd vanwege de meerwaarde die de zone-B waardering geeft. Voor orde-2 panden geldt het uitgangspunt dat de oorspronkelijke bouwmassa aan de straatzijde gehandhaafd, dan wel hersteld dient te worden. In dit geval wordt specifiek naar deze locatie

gekeken en is het verhogen van het pand niet uitgesloten.

Dit pand heeft de bestemming Gemengd-3 met de functie-aanduiding 'wonen'. Op de begane grond is o.a. kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. In de extra bouwlaag is alleen een woning toegestaan. Indien er een extra bouwlaag met een woonbestemming wordt toegevoegd, leidt dit tot een beperking voor de gebruiksmogelijkheden voor kleinschalige bedrijvigheid. Alleen bedrijven die zijn aangemerkt als categorie A in de staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn dan toegestaan. Aan deze beperking kan niet een zodanig zwaar gewicht worden toegekend dat er geen extra bouwlaag kan worden toegevoegd. Op de begane grond van dit pand zijn naast kleinschalige bedrijvigheid ook maatschappelijke voorzieningen en kantoren toegestaan. De gebruiksmogelijkheden van de begane grond blijven hierdoor voldoende ruim. Bovendien is in de huidige situatie een woning gesitueerd op de begane grond. Dit betekent dat er in de huidige situatie dus ook alleen categorie A bedrijven zijn toegestaan in dit pand.

Er is geen sprake van strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. De locatie ligt niet binnen een risicocontour van een inrichting, transportroute of buisleiding voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen een LIB-zone, de geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein. De geluidsbelasting ligt onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï. Wel is er aan de straatzijde sprake van een kleine overschrijding van de grenswaarde voor scheepvaartverkeer met 2 dB. Omdat ter plaatse van de tuinzijde ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarde voor scheepvaartverkeer, kan er een hogere grenswaarde voor scheepvaartverkeer worden vastgesteld.

De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar en de ontwikkeling leidt niet tot extra parkeerdruk. Een vergunning voor een extra bouwlaag kan namelijk alleen worden verleend indien er conform artikel 29 lid 4 en 5 voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd.

De bestaande bouwhoogte is 3,5 meter. Het bestemmingsplan 2008 staat een bouwhoogte van 3 meter toe. Het toevoegen van een extra bouwlaag leidt mogelijk tot planschade. Dit betekent dat er een planschadeverhaalsovereenkomst moet worden afgesloten om eventuele planschadeclaims te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Voor dit pand wordt daarom een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om aan de straatzijde een maximale bouwhoogte van 6,5 meter toe te staan. Hierdoor is het mogelijk om een extra bouwlaag toe te voegen.

Eerste Schinkelstraat 26-40 (even zijde)

Dit complex op de hoek van de Schinkelkade en de Eerste Schinkelstraat bestaat uit twee bouwmassa's van vijf bouwlagen (bouwhoogte: 16 meter) en een tussenstuk van drie bouwlagen (bouwhoogte: 10 meter). Het verhogen van het tussenstuk tot vijf bouwlagen kan het straat en bebouwingsbeeld versterken. Het verhogen van het tussenstuk leidt niet tot een verslechtering van de bezonningssituatie van omliggende panden.

Het complex is in 1994 gebouwd en heeft daarom geen architectonische ordewaardering. Het ophogen van dit pand leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden.

Omdat er op de hogere etages alleen woningen zijn toegestaan, is er geen sprake van strijdigheid met de wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Op de begane grond kunnen zich alleen maatschappelijke voorzieningen vestigen. Hierdoor is er ook geen sprake van strijdigheid met de regelgeving rondom milieuzonering. De locatie ligt niet binnen een risicocontour van een inrichting, transportroute of buisleiding voor gevaarlijke stoffen. De locatie ligt niet binnen een LIB-zone, de geluidszone van een spoorweg of een industrieterrein. De geluidsbelasting ligt onder de

voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï.

De verkeersaantrekkende werking is verwaarloosbaar en de ontwikkeling leidt niet tot extra parkeerdruk. Een vergunning voor een extra bouwlaag kan namelijk alleen worden verleend indien er conform artikel 29 lid 4 en 5 voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen aanwezig is of wordt gerealiseerd.

Het bestemmingsplan 2008 staat ter plaatse van het tussenstuk een bouwhoogte van 11 meter toe. Het verhogen van het tussenstuk tot 16 meter leidt mogelijk tot planschade. Dit betekent dat er een planschadeverhaalsovereenkomst moet worden afgesloten om eventuele planschadeclaims te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

Voor dit complex wordt daarom een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van het tussenstuk een bouwhoogte van 16 meter toe te staan. Hierdoor is het mogelijk om het tussenstuk te verhogen tot vijf bouwlagen.

4.3 Initiatieven die niet zijn opgenomen

In de aanloop naar het opstellen van dit bestemmingsplan is een aantal planinitiatieven aan de gemeente voorgelegd die in de komende jaren mogelijk gerealiseerd gaan worden. Deze plannen zijn echter nog te prematuur om in dit bestemmingsplan op te nemen.

Ook is een aantal afwijkingen van het bestemmingsplan 2008 verleend waartegen nog een bezwaar of beroepsprocedure loopt. Deze vergunningen zijn niet doorvertaald in dit bestemmingsplan. Indien de omgevingsvergunning in bezwaar wordt herroepen of (hoger) beroep wordt vernietigd, maar de ontwikkeling wordt in het bestemmingsplan wel mogelijk gemaakt, dan kan de initiatiefnemer op grond van het bestemmingsplan alsnog een omgevingsvergunning voor het bouwplan krijgen. Omdat de aanvraag in dat geval in het bestemmingsplan past, ontstaat er een zogenaamde gebonden beschikking. Dit is ongewenst.

Een onherroepelijke omgevingsvergunning levert een directe bouwtitel op. Ook indien deze niet is doorvertaald in het bestemmingsplan. Er is dan ook geen juridische noodzaak om omgevingsvergunningen waartegen nog bezwaar of beroep loopt in het bestemmingsplan door te vertalen.

De onderstaande ontwikkelingen zijn niet opgenomen, omdat ze prematuur zijn of omdat er nog een bezwaar of beroepsprocedure loopt.

Surinameplein

Het bouwblok tussen het Surinameplein, de Haarlemmermeerstraat, de Andreas Schelfhoutstraat en de Jacob Marisstraat is in Koers 2025 aangewezen als 'strategische ruimte voor de stad'. Voor deze locatie is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd, maar er is nog geen ruimtelijk kader vastgesteld.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de beleidskaders voor dit bestemmingsplan beschreven. Dat gebeurt op verschillende beleidsniveaus: Rijksbeleid, provinciaal beleid, beleid op regionaal niveau, gemeentelijk beleid en stadsdeelbeleid.

Alleen het beleid dat voor dit bestemmingsplan relevant is komt aan de orde. Geldend beleid dat niet van toepassing is voor het bestemmingsplan 2021 wordt niet nader toegelicht. Voorbeelden van dit laatste zijn het beleid dat geldt voor het Natuurnetwerk Nederland (binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen gronden die deel uitmaken van dit natuurnetwerk), de gemeentelijk Nota Varen (in het plangebied bevinden zich geen op- en afstapplaatsen of ligplaatsen voor de passagiersvaart en deze worden ook niet voorzien) en de gemeentelijke nota Hoogbouw in Amsterdam (het bestemmingsplan maakt hoogbouw niet mogelijk).

5.1 Europees recht

5.1.1 Richtlijn betreffende diensten op de interne markt (2006/123/EG, 'Dienstenrichtlijn')

In het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie wordt de interne Europese markt beschreven als een ruimte zonder binnengrenzen, waarin vrij verkeer van kapitaal, personen, goederen en diensten is gewaarborgd. De Dienstenrichtlijn neemt als uitgangspunt dat diensten een bijzonder belangrijke economische sector zijn. Concurrentie op de Europese dienstenmarkt wordt beschouwd als een belangrijke voorwaarde voor het bevorderen van de groei van de economie en de werkgelegenheid.

De Dienstenrichtlijn geeft juridische kaders om die concurrentie te bevorderen en om belemmeringen voor een vrij dienstenverkeer tussen de lidstaten weg te nemen. Voor ieder algemeen verbindend voorschrift, beleidsregel of vergunningstelsel dient te worden nagegaan of deze betrekking heeft op de toegang tot of de uitoefening van een dienst die onder de Dienstenrichtlijn valt.

Ruimtelijke voorschriften in de vorm van een bestemmingsplan vallen daar ook onder. Dat betekent dat beperkende ruimtelijke voorschriften in bestemmingsplannen op grond van de Dienstenrichtlijn in beginsel verboden zijn. Met het arrest van het Hof van Justitie van de Europese Unie inzake Appingedam en de naar aanleiding daarvan gedane uitspraak van de Afdeling (Raad van State, uitspraak d.d. 20 juni 2018: ECLI:NL:RVS:2018:2062) heeft bovendien een aanscherping plaatsgevonden van de wijze waarop de Dienstenrichtlijn moet worden begrepen binnen de ruimtelijke ordening:

- detailhandel in goederen behoort eveneens tot de dienstverleningsactiviteiten waar de Dienstenrichtlijn betrekking op heeft;
- een in ruimtelijke voorschriften opgenomen brancheringsregeling of oppervlaktemaatregel vormen een 'eis' (beperking) in de zin van artikel 15 lid 2 onder a van de Dienstenrichtlijn (een territoriale of kwantitatieve beperking).

Op grond van de richtlijn zijn dit soort beperkingen weliswaar in beginsel verboden, maar zij kunnen wel gerechtvaardigd zijn, mits gemotiveerd wordt dat is voldaan aan de in artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn opgenomen voorwaarden. Dat houdt in dat dwingende redenen van algemeen belang een beperking van de beoogde vrijheid van vestiging kunnen rechtvaardigen. Tot de dwingende redenen van algemeen belang behoren onder meer de bescherming van het milieu en het stedelijk milieu, met inbegrip van de stedelijke (en rurale) ruimtelijke ordening. Daarin kan rechtvaardiging worden gevonden voor het stellen van eisen en het opzetten van vergunningstelsels.

Aan een beroep op deze dwingende redenen van algemeen belang om een beperking te rechtvaardigen, zijn echter wel voorwaarden verbonden. Samengevat betekent dit dat beperkingen aan het vrij verkeer,

zoals het stellen van bepaalde eisen, alleen gerechtvaardigd is als daarmee wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn:

1. *Het verbod van discriminatie:* De eisen mogen geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit of statutaire vestigingsplaats;
2. *De voorwaarde van noodzakelijkheid:* De eisen moeten gerechtvaardigd zijn vanwege dwingende redenen van algemeen belang;
3. *De voorwaarde van evenredigheid:* De eisen moeten geschikt zijn om het nagestreefde doel te bereiken, ze mogen niet verder gaan dan nodig is om dat doel te bereiken en het doel kan niet met minder vergaande beperkingen bereikt worden.

Daarmee kunnen overheden in hun ruimtelijke voorschriften dus wel beperkende eisen stellen, maar dergelijke eisen zullen steeds primair moeten worden onderbouwd en gemotiveerd aan de hand van overwegingen van ruimtelijke kwaliteit. Beperkingen kunnen niet enkel gesteld worden om economische doelen na te streven.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan worden in verschillende regelingen beperkingen gesteld aan de vestigingsmogelijkheden voor niet-woonfuncties, zoals winkels, horeca, consumentgerichte dienstverleners, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven.

Hier worden deze beperkingen eerst kort weergegeven. Voor een uitgebreide beschrijving van de betreffende regelingen wordt verwezen naar paragraaf 3.3 'Uitgangspunten voorzieningenstructuur' en paragraaf 3.4 'Uitgangspunten gebruiksmogelijkheden' in Hoofdstuk 3 van de toelichting.

Om te bepalen of de beperkingen in het bestemmingsplan 2021 in het kader van de Dienstenrichtlijn gerechtvaardigd zijn, zijn de diverse regelingen vervolgens getoetst aan de voorwaarden in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn.

Beperkingen in het bestemmingsplan

Het gehele plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt kan worden getypeerd als woongebied met een zekere mate van functiemenging. Door de hele wijk vindt in de begane grond menging met kleinschalige niet-woonfuncties plaats. Om het karakter van het plangebied als woongebied te behouden, is vestiging van niet-woonfuncties uitsluitend toegestaan in de begane grond, de kelder en het souterrain. Om de bestaande fijnmazige functiemenging in de woonstraten te behouden, maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk om niet-woonfuncties in de begane grond om te zetten naar een woning. In de hogere bouwlagen mag alleen worden gewoond.

Voor de vestiging van niet-woonfuncties in de begane grond (detailhandel, consumentgerichte diensten, maatschappelijke dienstverlening, horeca, kantoren en kleinschalige bedrijven) gelden algemene beperkingen ten aanzien van de vestigingsgrootte. Deze maximering van de vestigingsgrootte in de begane grond is ingegeven door de wens om het bestaande kleinschalige karakter van de voorzieningen en de bestaande fijnmazige functiemenging in het plangebied te behouden. Voor alle niet-woonfuncties in de begane grond geldt daarom een maximale vestigingsgrootte van 300 m² vloeroppervlak. Daarmee wordt voortgebouwd op de maximale vestigingsgrootte die gold in het bestemmingsplan 2008. Om in de plinten een gedifferentieerd straatbeeld te behouden, geldt tevens dat maximaal twee panden in de begane grond mogen worden samengevoegd tot één vestiging.

Voorzieningenstructuur

Als het gaat om de vestigingsmogelijkheden van niet-woonfuncties in de begane grond, is in het

bestemmingsplan een differentiatie opgenomen naar straattypen. De onderverdeling in straattypen is gemaakt op basis van het huidige functioneren van de straten en de wens tot het behouden en versterken van de voorzieningenstructuur in het plangebied. De onderscheiden typen straten zijn:

- Winkelstraten;
- Doorgaande straten;
- Woonstraten.

Binnen deze drie straattypen gelden de volgende regelingen c.q. beperkingen.

Winkelstraten

Het detailhandelsbeleid is er op gericht om publieksgerichte functies te clusteren in de winkelstraten. Daarom is in de winkelstraten in alle panden in de begane grond alleen detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan. Omzetting van de begane grond naar andere niet-woonfuncties en wonen is niet toegestaan. Bestaande andere functies zijn als zodanig bestemd.

Consumentgerichte dienstverlening is dienstverlening die gericht is op langslowpend publiek dan wel de consument. Hierbij gaat het om persoonlijke verzorging zoals kappers, schoonheidsspecialisten, zonnestudio's, nagelstudio's en dergelijke, alsmede reisbureaus, hypotheekkantoren, uitzendbureaus en dergelijke. Deze vormen van dienstverlening hebben dezelfde ruimtelijke uitstraling en dezelfde ruimtelijke effecten als detailhandel en vestigen zich doorgaans dan ook in winkelstraten en doorgaande straten.

Het Amsterdamse detailhandelsbeleid biedt ruimte voor uitbreiding in 'toekomstbestendige' of kansrijke winkelgebieden. In deze winkelgebieden zijn er - onder voorwaarden - mogelijkheden voor uitbreiding van het winkeloppervlak, zodat in Amsterdam de winkelleegstand laag blijft. Het loslaten van het maximale vloeroppervlak van 300 m² in de delen van de winkelstraten waar de dagelijkse winkels zijn gevestigd, is op zich een kans om het aanbod in het winkelgebied te versterken. Het kan echter ook een bedreiging zijn voor de diversiteit van het winkelaanbod. Mogelijk leidt dit tot verdringing van kleine speciaalzaken en buurtwinkels door dagelijkse winkels en winkelketens. De winkels met dagelijkse boodschappen bevinden zich verspreid over het gehele wijkwinkelgebied. Een aantal publiekstrekkingen ligt juist net buiten de winkelstraten. Er is daarom geen aanleiding om het maximale vloeroppervlak van 300 m² in dit bestemmingsplan los te laten.

Een winkelvloeroppervlak van 300 m² kan in veel gevallen pas gerealiseerd worden door vier panden samen te voegen. Dit zou er voor zorgen dat langgerekte winkelpuien voor één winkel ontstaan, waardoor het fijnmazige karakter van het voorzieningenaanbod verdwijnt. Dit is onwenselijk. Daarom mogen maximaal twee panden worden samengevoegd.

Doorgaande straten

In het plangebied liggen meerdere doorgaande straten die door middel van een verruiming en diversifiëring van het voorzieningenniveau een kwaliteitsimpuls kunnen krijgen en daarmee zouden kunnen uit- en doorgroeien tot voldragen stadsstraten. In de doorgaande straten zijn daarom naast detailhandel en consumentgerichte dienstverlening ook andere niet-woonfuncties in de begane grond toegestaan, te weten maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven.

Woonstraten

In de woonstraten, alle overige straten binnen het plangebied, waren van oudsher veel buurtwinkels op de straathoeken gevestigd. De meeste van deze winkels zijn in de loop der jaren omgezet naar andere voorzieningen, zoals een tandartspraktijk, een horecavoorziening of een kantoor. De laatste jaren is er

tevens een trend zichtbaar dat niet-woonfuncties op de straathoeken worden omgezet naar woningen. De vierkante meterprijzen voor woningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor treedt verdringing op. Een woning levert op deze locaties meer geld op dan een niet-woonfunctie.

Om de bestaande fijnmazige functiemening in de woonbuurten te behouden, maakt het bestemmingsplan het niet mogelijk om niet-woonfuncties in de woonstraten om te zetten naar een woning. Omdat het detailhandelsbeleid erop gericht is om winkels te clusteren in de winkelstraten, worden in de voormalige buurtwinkels in de woonstraten maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven in de begane grond bij rechte toegestaan. Bestaande winkels en consumentgerichte dienstverleners worden positief bestemd. Daarmee is een uitbreiding van detailhandel en consumentgerichte dienstverlening in de woonstraten niet mogelijk.

De clusterpunten buiten de winkelstraten met een aantal grote winkelketens (Sloterkade 110 - 140 en Rietwijkerstraat 22-24) zijn weliswaar gelegen langs woonstraten, maar hebben vanwege hun omvang en functioneren dezelfde bestemming en vestigingsmogelijkheden gekregen als de niet-woonfuncties in de begane grond in de doorgaande straten.

Specifieke regelingen

Naast bovenstaande straatgerichte benadering, die gericht is op het behouden en versterken van de voorzieningsstructuur in het plangebied als geheel, bevat het bestemmingsplan regelingen die gericht zijn op een aantal specifieke soorten gebruik.

Supermarkten

Door de grote aantallen mensen die op supermarkten afkomen, de frequente laad- en losactiviteiten en de bijbehorende verkeersbewegingen onderscheiden supermarkten zich van andere winkels. De effecten die supermarkten op het woon- en leefklimaat hebben, zorgen ervoor dat er terughoudend omgegaan dient te worden met het aantal supermarkten en de grootte daarvan in een dicht bebouwde woonomgeving zoals het plangebied.

In het gemeentelijke detailhandelsbeleid is voor het onderhavig plangebied (dat in het beleid onderdeel is van de 'Centrumzone') aangegeven dat de boodschappenfunctie geborgd dient te worden in clusterpunten en stadsstraten. Op grond van het detailhandelsbeleid is uitbreiding van bestaande supermarkten als belangrijke trekkers in kansrijke winkelgebieden op zich mogelijk. Echter, indien een supermarkt in een bestaand winkelgebied wil uitbreiden, moet eerst aan de hand van een concreet plan worden beoordeeld of een uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarom niet wenselijk om voor supermarkten extra vierkante meters in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Om die reden maakt het bestemmingsplan de vestiging van nieuwe supermarkten en de uitbreiding van bestaande supermarkten die groter zijn dan 300 m² niet mogelijk. De bestaande supermarkten die groter zijn dan 300 m² zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Sportscholen

Sportscholen vormen een bijzondere vorm van dienstverlening. Sportscholen zijn commerciële bedrijven met een winstoogmerk en worden daarom niet aangemerkt als een maatschappelijke voorziening. Sportscholen onderscheiden zich tevens van andere vormen van consumentgerichte dienstverlening. Ze zijn alleen tegen betaling (abonnement) toegankelijk en zijn voor hun functioneren niet afhankelijk van bezoekersstromen. Ze hoeven zich daarom niet noodzakelijkerwijs te vestigen in winkelstraten. Twee van de vier sportscholen in het plangebied zijn gevestigd in woonstraten. Sportscholen worden daarom aangemerkt als een bijzonder vorm van consumentgerichte dienstverlening.

Een sportschool kan overlast veroorzaken voor de omgeving in de vorm van veel geparkeerde fietsen op straat en geluidsoverlast (muziek) voor omwonenden. Vanwege de mogelijk negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat maakt het bestemmingsplan de vestiging van nieuwe sportscholen en de uitbreiding van bestaande sportscholen niet mogelijk. Bestaande sportscholen zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

Maatschappelijke dienstverlening

Maatschappelijke dienstverlening omvat activiteiten zoals gezondheidszorg, onderwijs, religie, kunst & cultuur en welzijnsvoorzieningen en dergelijke, die een publiek belang dienen en daarom toegankelijk moeten zijn voor alle burgers. Om die toegankelijkheid te waarborgen is het van belang dat er in alle wijken in de stad voldoende maatschappelijke voorzieningen aanwezig zijn.

Maatschappelijke voorzieningen zijn voor hun functioneren niet afhankelijk van bezoekersstromen. Ze hoeven zich daarom niet noodzakelijkerwijs te vestigen in de winkelstraten. Binnen het plangebied bevinden de meeste maatschappelijke voorzieningen (circa 50 van de 55) zich in de woonstraten.

Aangezien het detailhandelsbeleid er op gericht is om publieksgerichte functies te clusteren in de winkelstraten, worden maatschappelijke voorzieningen niet bij rechte toegestaan in de winkelstraten. Maatschappelijke voorzieningen die reeds zijn gevestigd in de begane grond van een winkelstraat, hebben een bestemming die uitwisseling mogelijk maakt met detailhandel en consumentgerichte dienstverlening. Het bestemmingsplan maakt in winkelstraten daarom de vestiging van nieuwe en de uitbreiding van bestaande maatschappelijke voorzieningen niet mogelijk. Bestaande maatschappelijke voorzieningen zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

In heel Oud-Zuid is behoefte aan meer ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen, waaronder huisartsenpraktijken. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn veel zorg- en welzijnsvoorzieningen gevestigd op de straathoeken. Het is gewenst om deze noodzakelijke voorzieningen voor de bewoners van de buurt en wijk (onder andere ten behoeve van de gezondheidszorg) te behouden.

Omdat maatschappelijke dienstverleners geen winstoogmerk hebben, kunnen zij minder hoge markthuren betalen dan sommige commerciële bedrijven. De gemeente wil voorkomen dat maatschappelijke voorzieningen daardoor uit populaire wijken worden verdrongen door bedrijven met een winstoogmerk omdat ze minder hoge markthuren kunnen betalen. Om die reden hebben maatschappelijke voorzieningen in de begane grond van doorgaande straten en woonstraten daarom een aparte bestemming gekregen.

Binnen de overige gemengde bestemmingen voor de doorgaande straten en woonstraten is de vestiging van maatschappelijke voorzieningen bovendien overal bij rechte toegestaan op de plekken waar zich nu een andere niet-woonfunctie bevindt, met uitzondering van panden waar kleinschalige bedrijvigheid is gevestigd (dit wordt herina verder toegelicht).

Horeca

Vanwege de mogelijke overlast van horeca op het woon- en leefklimaat, is een (verdere) uitbreiding van het aantal horecapanden in het plangebied in beginsel niet gewenst. Het bestemmingsplan biedt daarom geen ruimte om het aantal horecavestigingen of het vloeroppervlak uit te breiden. In het bestemmingsplan zijn de bestaande, legale horecavestigingen positief bestemd door deze op te nemen met de bijbehorende horeca-categorie (zie ook paragraaf 5.6.1 'Horecabeleid'). De vier gehanteerde horeca-categorieën zijn onderscheiden naar de mate waarin overlast ontstaat voor het woon- en leefklimaat. In het algemeen mogen zwaardere horeca-categorieën worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca-categorieën mogen daarentegen niet worden omgezet naar zwaardere. Hierdoor blijft het

mogelijk om het bestaande horeca-aanbod te vernieuwen en kan de horecasector blijven inspelen op veranderende behoeftes van het horecapubliek. Er kunnen echter geen horeca-inrichtingen ontstaan die onevenredig veel overlast veroorzaken op het woon- en leefklimaat.

Het bestemmingsplan maakt ook geen uitbreiding van hotels (in aantal of oppervlak) mogelijk. Dit is in overeenstemming met het gemeentelijke Overnachtingsbeleid (hotelbeleid). De bestaande, legale hotels als zodanig bestemd.

Kantoren in de begane grond

Niet-publieksgerichte dienstverlening, zoals een advocaten- en notariskantoor, functioneert op vergelijkbare wijze, en heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling als een 'regulier' kantoor. Daarom is dit soort dienstverlening in het bestemmingsplan aangemerkt als kantoorfunctie. Een kantoor is een niet-publieksgerichte functie, omdat consumenten niet of slechts in onderschikte mate (bijvoorbeeld telefonisch) rechtstreeks te woord worden gestaan of geholpen.

Aangezien het detailhandelsbeleid er op gericht is om publieksgerichte functies te clusteren in de winkelstraten, worden kantoren niet bij rechte toegestaan in de winkelstraten. Kantoren die reeds zijn gevestigd in de begane grond van een winkelstraat hebben een bestemming die uitwisseling mogelijk maakt met detailhandel en consumentgerichte dienstverlening. Het bestemmingsplan maakt in winkelstraten daarom de vestiging van nieuwe en de uitbreiding van bestaande kantoren niet mogelijk. Bestaande kantoren zijn als zodanig aangeduid op de verbeelding.

In de doorgaande straten en woonstraten is vestiging van kantoren in de begane grond wel overal bij rechte mogelijk.

Kleinschalige bedrijven

Kleinschalige bedrijven, zoals fietsenmakers, meubelmakers, kleermakers en garagebedrijven, dragen bij aan een goed en compleet voorzieningenaanbod. Het zijn doorgaans laagdrempelige voorzieningen waar veel bewoners gebruik van maken en die passen bij het gemengde karakter dat bijvoorbeeld het noordelijk deel van de Schinkelbuurt van oudsher heeft. Kleinschalige bedrijven kunnen vaak minder hoge markthuren betalen dan andere niet-woonfuncties, zoals kantoren, consumentgerichte dienstverleners en winkels. De gemeente wil voorkomen dat kleinschalige bedrijvigheid uit populaire wijken wordt verdrongen omdat ze minder hoge markthuren kunnen betalen.

Het gevolg van het beschermen van kleinschalige bedrijven voorzieningen is dat het risico op leegstand bij beëindiging van de vestiging groter wordt. De verhuurder heeft immers minder potentiële huurders aan wie hij het pand kan verhuren. Ditzelfde speelt bij het beschermen van de maatschappelijke voorzieningen in de begane grond. Leegstand kan de leefbaarheid aantasten en zorgt voor een minder goede uitstraling van een straat. In de winkelstraten wordt aan dit bezwaar een zwaarder gewicht toegekend dan in de doorgaande straten en woonstraten. De winkelstraten hebben namelijk een meer representatieve functie dan de doorgaande straten en woonstraten.

Daarom is ervoor gekozen om kleinschalige bedrijven die in de doorgaande straten en de woonstraten in de begane grond zijn gevestigd te beschermen. Dat is gedaan door de kleinschalige bedrijven in de woonstraten en doorgaande straten een eigen specifieke bestemming te geven. Uitwisseling met andere niet-woonfuncties en wonen is niet mogelijk. Dit is vergelijkbaar met de regeling voor maatschappelijke voorzieningen in de begane grond.

In de winkelstraten is de kleinschalige bedrijvigheid in de begane grond niet beschermd. Het detailhandelsbeleid er immers op gericht is om de publieksgerichte functies detailhandel en

consumentgerichte dienstverlening te clusteren in de winkelstraten. Het beschermen van ambachtelijke bedrijven in de winkelstraten past hier niet bij.

Voor alle kleinschalige en ambachtelijke bedrijven in het plangebied geldt dat zij geen onaanvaardbare overlast mogen veroorzaken voor het woon- en leefmilieu. Een goede ruimtelijke ordening dient immers te voorzien in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

Uitgesloten gebruik

Binnen de verschillende gemengde bestemmingen is een aantal vormen van dienstverlening en detailhandel uitgesloten als gebruiksmogelijkheid. Het betreft de volgende gebruikstypen: belwinkels, automatenhallen, massagesalons, seksinrichtingen, geldwisselkantoren en smartshops. Dit zijn functies met een ruimtelijk ongewenste uitstraling die kunnen zorgen voor een negatieve impact op het woon- en leefklimaat van een buurt.

Hieraan zijn 'toeristische voorzieningen' toegevoegd. In 2018 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan winkeldiversiteit Centrum vastgesteld. Hierin is bepaald dat in het centrum geen nieuwe winkels en diensten zijn toegelaten die zich uitsluitend op toeristen richten. In de gebiedsagenda van Oud-Zuid is geconstateerd dat ook in dit gebied buiten het Centrum steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen. In sommige straten in het stadsdeel dreigt hierdoor een monocultuur te ontstaan. Om dit te voorkomen, zijn deze voorzieningen uit voorzorg uitgesloten. Hiermee wordt ook voorkomen dat een 'waterbedeffect' ontstaat doordat toeristische voorzieningen in het Centrum, en inmiddels ook in andere delen van de stad, worden geweerd. Vestiging in de begane grond van ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening die uitsluitend gericht is op toeristen, zoals souvenirwinkels, fietsverhuur of ticketshops, is daarom uitgesloten.

Dit laatste past tevens bij de ambities in het gemeentelijke programma 'Stad in Balans'. Stad in Balans is gericht op het herstellen en bewaren van de balans tussen rust en drukte, tussen wonen, werken en recreëren en het bewaren van evenwicht tussen het profijt en de hinder van drukte. De daartoe geformuleerde doelstellingen zijn (onder andere) het bieden van meer kwaliteit en diversiteit in het winkel- en voorzieningenaanbod, het verminderen van overlast en het stellen van grenzen.

Panden geheel in gebruik bij één gebruik

In het plangebied bevinden zich tevens enkele panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening of geheel in gebruik zijn als kantoor- en/of bedrijfsverzamelgebouw.

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening, zoals scholen, hebben in het bestemmingsplan 2008 de bestemming Maatschappelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat deze maatschappelijke voorzieningen worden omgezet naar meer kapitaalkrachtige functies zoals woningen. Deze panden hebben in dit bestemmingsplan 2021 wederom de bestemming Maatschappelijk gekregen. Voor de maatschappelijke voorzieningen in deze panden geldt geen maximum vloeroppervlak.

In stadsdeel Zuid is de beschikbare ruimte voor kantoren de afgelopen jaren afgenomen. Veel kantoren zijn bijvoorbeeld omgebouwd tot hotels en appartementen. Het uitgangspunt van het gemeentelijke kantorenbeleid is om binnen de ring A10 functiemenging te stimuleren en ruimte te (blijven) bieden aan kantoren en bedrijven in de creatieve kennisindustrie. De panden in het plangebied die geheel in gebruik zijn als kantoor en/of bedrijfsverzamelgebouw, hebben daarom een eigen bestemming gekregen. Binnen deze bestemming zijn kantoren en kantoorconcepten met een mix van startende (creatieve) ondernemers in alle bouwlagen toegestaan. In deze panden zijn daarnaast ook maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Daarmee hebben deze panden een gecombineerde kantoor-, bedrijfs- en maatschappelijke bestemming. Het vloeroppervlak in panden die geheel in gebruik zijn bij deze functies

is niet gelimiteerd.

Toets aan artikel 15 lid 3 Dienstenrichtlijn

Om te bepalen of de beperkingen in het bestemmingsplan in het kader van de Dienstenrichtlijn gerechtvaardigd zijn, zijn de diverse regelingen getoetst aan de voorwaarden in artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn. Het betreft de volgende drie voorwaarden.

1. Discriminatieverbod

Met brancheringsregelingen, oppervlaktecriteria en andere ruimtelijke voorschriften in bestemmingsplannen mag geen direct of indirect onderscheid worden gemaakt naar nationaliteit of, in het geval van vennootschappen, naar de plaats waar hun statutaire zetel is gevestigd.

In het bestemmingsplan 2021 wordt geen onderscheid gemaakt tussen winkels en diensten gericht op Amsterdammers (Nederlanders) en winkels en diensten gericht op andere nationaliteiten. Tevens is het zowel Nederlandse als buitenlandse ondernemingen en ondernemers niet verboden om producten te verkopen of diensten aan te bieden aan dagjesmensen en/of toeristen. De verkoop mag echter niet uitsluitend daarop gericht zijn. Daarmee is van discriminatie naar nationaliteit of statutaire zetel van de onderneming geen sprake. Integendeel, de brancheringsregeling is juist gericht op inclusiviteit en het creëren van een divers (winkel)aanbod dat aantrekkelijk is voor iedereen die in Amsterdam woont, werkt, verblijft of op bezoek is.

Dat betekent dat bij de diverse regelingen in het bestemmingsplan op geen enkele wijze sprake is van discriminatie.

2. Noodzakelijkheid

In het kader van de Dienstenrichtlijn behoren alle centrale winkelgebieden (van dorpscentra tot de binnensteden) en alle ondersteunende winkelgebieden (de buurt-, wijk- en stadsdeelcentra) tot het 'centrumgebied'. Het wijkwinkelgebied Hoofddorpplein, Hoofddorppweg, Zeilstraat en Amstelveenseweg kan daarom worden aangemerkt als centrumgebied.

De voorwaarde dat beperkingen in het bestemmingsplan noodzakelijk moeten zijn, houdt in dat voor die beperkingen een 'dwingende reden van algemeen belang' bestaat, zoals bedoeld in artikel 4, aanhef en onder 8 Dienstenrichtlijn. Hierbij gaat het om meerdere, als zodanig aangemerkte dwingende redenen van algemeen belang. Tot die redenen behoort in elk geval ook 'de bescherming van het milieu en het stedelijk milieu'. In de rechtspraak heeft het Hof van Justitie van de EU inmiddels varianten en verfijningen van dit (meer algemene) belang erkend, te weten:

- Belangen vanuit detailhandelsbeleid: het behouden en bevorderen van aantrekkelijkheid, leefbaarheid, mix aan winkels, vitaliteit en waardering van het centrum en van een voldoende voorzieningenniveau en aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik, bereikbaarheid en concentratie van functies;
- Het voorkomen of tegengaan van leegstand, monocultuur van winkels en voorzieningen, eenzijdig aanbod van stedelijke functies en openbare ordeproblemen of het risico hierop.

De diverse regelingen en beperkingen in het bestemmingsplan staan in het teken van deze belangen. De diverse hierboven beschreven regelingen en beperkingen hebben (zoals beschreven) tot doel de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur in het gehele plangebied (zowel in het wijkwinkelgebied als in de doorgaande straten, de buurtvoorzieningencusters en de woonstraten) te behouden en te versterken en het woon- en leefklimaat te beschermen met het oog op de leefbaarheid. De regelingen volgen tevens uit meerdere gemeentelijke beleidskaders zoals het detailhandelsbeleid. Dat betekent dat

de regelingen te scharen zijn onder het algemeen belang om het stedelijk milieu te beschermen. Daarmee zijn zij gerechtvaardigd als dwingende reden van algemeen belang.

3. Evenredigheid

De derde voorwaarde is dat de regelingen in het bestemmingsplan 'evenredig' moeten zijn. Bij de beoordeling of aan de evenredigheid is voldaan, spelen twee hoofdvragen:

- a. Is de (territoriale of kwantitatieve) beperking geschikt om het daarmee beoogde doel te bereiken?
- b. Is de in de ruimtelijke voorschriften opgenomen brancheringsregeling of oppervlaktemaatregel proportioneel: gaat zij niet verder dan nodig en zijn er geen minder beperkende maatregelen?

Deze twee vragen komen hier achtereenvolgens aan bod.

Ad a. Geschikt om het nagestreefde doel te bereiken

De vraag of een beperking geschikt is om het daarmee beoogde doel te bereiken, valt uiteen in twee deelvragen: wordt de regeling coherent en systematisch toegepast (consistentievereiste) en bereikt de regeling effectief het beoogde doel.

Belangrijke doelen voor het bestemmingsplan 2021 zijn het behouden en versterken van de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur in het plangebied en (met het oog op de leefbaarheid) het beschermen van het woon- en leefklimaat. Dit is bij uitstek een ruimtelijk ordeningsvraagstuk en het bestemmingsplan is het centrale instrument om ruimtelijke doelstellingen op gemeentelijk niveau te bereiken.

Om de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur te behouden en versterken, bevatten vrijwel alle bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid (overigens net als in andere stadsdelen binnen de Ring A10) een maximum vestigingsgrootte voor niet woonfuncties op de begane grond. De lijn om hiervoor een maximum vloeroppervlak aan te houden van 300 m² was al ingezet in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt uit 2008. Om in de plinten een gedifferentieerd straatbeeld te behouden, is in bestemmingsplan De Pijp 2018 aan deze regeling toegevoegd dat maximaal twee panden tot één vestiging mogen worden samengevoegd. Gezien de doelstelling(en) voor dit bestemmingsplan, is dit laatste ook opgenomen in dit bestemmingsplan 2021.

Het bewaren van het evenwicht tussen verschillende functies is voor de gemeente Amsterdam een voortdurende zorg en de gemeente heeft de afgelopen decennia veel ervaring opgedaan met succesvol '(tegen)sturen' op het moment dat de functiebalans onder druk kwam te staan. Om de functiemenging zo min mogelijk in de weg te leggen, is het in Amsterdam sinds jaar en dag gebruikelijk om panden met een niet-woonfunctie een Gemengde bestemming te geven. Binnen deze bestemming zijn diverse functies bij rechte toegestaan. Een aantal functies is echter nader geregeld. Het betreft functies die een negatieve impact op het woon- en leefklimaat kunnen hebben, zoals horeca en seksgerelateerde functies. Deze zijn alleen toegestaan in panden met een specifieke bestemming of aanduiding op de digitale verbeelding. Deze lijn wordt in Amsterdam al tenminste 20 jaar gehanteerd.

Een recenter voorbeeld is de stop op nieuwe hotels in het grootste deel van het gebied binnen de Ring A10, die is opgenomen in het stadsbreed geldende Overnachtingsbeleid uit 2017 (het hotelbeleid). Op grond van dat beleid is, zowel in het dit bestemmingsplan 2021 als in andere bestemmingsplannen in Amsterdam, een uitbreiding van hotels (zowel in aantal als in omvang en omvang) uitgesloten.

Een ander recent voorbeeld is het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' uit 2018. Het doel van dat bestemmingsplan is het tegengaan van een (verdere) afname van de winkeldiversiteit in een groot deel van de binnenstad, met het oog op de leefbaarheid, het herstellen van de functiebalans en het

realiseren van een kwalitatief hoogwaardig en divers stadshartgebied. Voorafgaand aan dat bestemmingsplan is onderzocht in hoeverre het 'Project 1012' en het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' uit 2015 hebben bijgedragen aan het tegengaan van een (verdere) monocultuur in het stadshart, als gevolg van de sterke toename van op toeristen gerichte functies. Het onderzoek bevestigt dat planologische maatregelen succesvol kunnen zijn in het tegengaan ongewenste, op toeristen gerichte functies. Dat is tevens een bevestiging dat het instrument bestemmingsplan geschikt is om een (verdere) afname van de winkeldiversiteit tegen te gaan en functiediversiteit te bevorderen. Het op dat moment geldende bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' uit 2015 bevatte echter geen verbod op de vestiging van dergelijke functies. Om die reden is in 2018 het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' vastgesteld, met daarin een verbod op een (verdere) toename van toeristische voorzieningen.

Zoals aangegeven in paragraaf 3.3 'Uitgangspunten voorzieningenstructuur' wil het stadsbestuur de regeling ten aanzien van toeristische voorzieningen uitbreiden naar de hele stad om stadsbreed een (ontwikkeling richting) monocultuur in het winkelaanbod tegen te gaan. Daarmee kan worden voorkomen dat er een 'waterbed-effect' ontstaat doordat deze functies in stadsdeel Centrum zijn uitgesloten. In de gebiedsagenda van Oud-Zuid is bovendien geconstateerd dat in Oud-Zuid steeds meer winkels verschijnen die gericht zijn op toeristen, waardoor in sommige straten een monocultuur dreigt te ontstaan. In het recente bestemmingsplan De Pijp 2018 is daarom reeds een regeling opgenomen om toeristische voorzieningen tegen te gaan, vergelijkbaar met het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum'. Om te voorkomen dat een dergelijke ontwikkeling zich als gevolg van het 'waterbed-effect' ook in het onderhavige gebied gaat voordoen, zijn winkels en dienstverleners die zich uitsluitend richten op toeristen ook in dit bestemmingsplan uitgesloten. Daar kan aan worden toegevoegd dat de gemeente verschillende maatregelen treft met het oog op het beter verspreiden van dagjesmensen en toeristen over de stad en daarbuiten. Deze beoogde spreiding heeft mogelijk tot gevolg dat het onderhavige plangebied meer gaat worden bezocht door dagjesmensen en toeristen, waardoor het risico op de vestiging van toeristische voorzieningen, en daarmee het risico op een afname van de winkeldiversiteit in het plangebied toeneemt.

Hiermee wordt in dit bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening nagestreefd die samenhangend (coherent) en systematisch is, ook ten opzichte van andere bestemmingsplannen binnen stadsdeel Zuid en Amsterdam als geheel. Het in het bestemmingsplan uitsluiten van ongewenste functies is tevens een effectief instrument om de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur in het plangebied te behouden en te versterken en het woon- en leefklimaat te beschermen. Daarmee is het bestemmingsplan 2021 geschikt als instrument om de beoogde doelen na te streven.

Ad b. Proportioneel

De vraag of een in de ruimtelijke voorschriften opgenomen beperking proportioneel is, valt eveneens uiteen in twee deelvragen: gaat de regeling niet verder dan nodig is en het moet aannemelijk zijn dat er geen minder beperkende maatregelen voorhanden zijn om het doel te bereiken.

Om de kleinschalige, fijnmazige voorzieningenstructuur te behouden en versterken, staat het bestemmingsplan 2021 niet toe dat de vestigingsgrootte van niet-woonfuncties in de begane groter is dan 300 m² en dat maximaal twee panden mogen worden samengevoegd tot één vestiging. Ten behoeve van het op te stellen bestemmingsplan is onderzocht of er in het plangebied vestigingen zijn die groter zijn dan deze maten. Dat is het geval en betreft zowel kleinschaliger detailhandel en dienstverlening als een aantal grotere supermarkten in het plangebied. De rechten van deze pandeigenaren, exploitanten en ondernemers zijn in het bestemmingsplan gerespecteerd:

- De bestaande, legale grotere vestigingen zijn in de regels van het bestemmingsplan positief bestemd. Daarmee mogen deze bestaande grotere vestigingen worden voortgezet, maar niet verder worden vergroot.

- De supermarkten groter dan 300 m² zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan aangeduid met een specifieke functieaanduiding 'supermarkt'. Aangezien deze functieaanduiding ligt over de gehele bestaande vestiging, geldt ook voor de bestaande grote supermarkten dat zij mogen worden voortgezet. Een verdere vergroting is echter niet toegestaan.

Het bestemmingsplan bevat een vergelijkbare regeling voor ongewenste functies (automatenhallen, belwinkels, seksinrichtingen et cetera) en toeristische voorzieningen. Het gebruik ten behoeve van deze functies is in de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan expliciet uitgesloten. De bestaande, legale vestigingen zijn als zodanig op de verbeelding opgenomen met een specifieke functieaanduiding. Op basis daarvan mogen deze bestaande vestigingen worden voortgezet.

Door bestaande rechten te respecteren en uitsluitend nieuwe grote vestigingen en uitbreiding van de verboden gebruiksvormen tegen te gaan, is sprake van een bestemmingsplan dat het doel niet voorbijsticht en niet verder gaat dan absoluut nodig is om het doel te bereiken. Minder vergaande planologische maatregelen om grote vestigingen tegen te gaan of een toename van ongewenste functies te voorkomen, zijn niet voorhanden. Dit betekent dat de regelingen en beperkingen in het bestemmingsplan tevens proportioneel zijn.

Bovenstaande toets aan artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn leidt tot de conclusie dat voldoende onderbouwd is dat het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 niet discriminerend is, dat het noodzakelijk is om de gestelde beleidsdoelen te bereiken en dat het bestemmingsplan evenredig is. Daarmee is er geen sprake van strijd met artikel 15 lid 3 van de Dienstenrichtlijn.

5.2 Rijksbeleid

5.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte in werking getreden. Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden daarom geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), dat in 2012 (gewijzigd) is vastgesteld. Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

In het Barro zijn bepalingen opgenomen ter bescherming van nationale belangen, zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, de uitoefening van defensietaken en bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Stelling van Amsterdam. Geen van de in het Barro opgenomen bepalingen zijn van toepassing op het plangebied.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplangebied is een binnenstedelijke locatie waar de in het Barro aangegeven Rijksbelangen niet in het geding zijn.

5.2.2 Ladder Duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Overheden dienen op grond van het Bro nieuwe stedelijke ontwikkeling standaard te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkelingen wordt gekomen. De stappen schrijven geen vooraf bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De ladder voor duurzame verstedelijking is kaderstellend voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden, waaronder bestemmingsplannen. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor een "goede ruimtelijke ordening". De ladder voor duurzame verstedelijking is een hulpmiddel, dat een bijdrage levert aan een goede ruimtelijke ordening.

In trede 1 wordt de regionale ruimtevraag (kwantitatief én kwalitatief) voor wonen, werken, detailhandel en overige voorzieningen bepaald. In trede 2 wordt beschreven of de beoogde ontwikkeling kan plaatsvinden binnen het stedelijk gebied door een andere bestemming van een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden. Blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dan wordt in trede 3 beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Op 1 juli 2017 is de ladder gewijzigd. De ladder als motiveringsgrond voor ruimtelijke ontwikkelingen blijft, maar wordt lichter in het gebruik. In de aangepaste ladder is het volgende bepaald over nieuwe stedelijke ontwikkelingen (artikel 3.1.6 sub 2 van het Bro):

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaande gebied, een motivering waarom niet het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien"

In het Bro is geen exacte minimale omvang vastgelegd waaraan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voldoen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Wel worden de volgende richtlijnen gegeven:

- voor woningbouwlocaties is als richtlijn gegeven dat er bij realisatie van twaalf of meer woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
- voor overige stedelijke functies is het volgende aangegeven:
 - a. voor ontwikkeling van terreinen is als richtlijn gegeven dat er bij een terrein van 500 m² of meer sprake is van een stedelijke ontwikkeling;
 - b. voor ontwikkelingen van gebouwen is als richtlijn gegeven dat er bij een gebouw met een vloeroppervlak van 500 m² bvo of meer sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplangebied valt binnen stedelijk gebied, zodat de uitgebreide motiveringsplicht voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijke gebied niet van toepassing is. Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die

op grond van deze richtlijnen als nieuwe stedelijke ontwikkelingen zijn aan te merken. Daarmee is ten behoeve van het bestemmingsplan 2021 de Laddertoets niet van toepassing. Voor de motivering waarom bij dit bestemmingsplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt hier verwezen naar de verantwoording elders in deze toelichting.

5.2.3 Luchthavenindelingsbesluit (LIB) Schiphol

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) bevat ruimtelijke beperkingen die gesteld worden in verband met het Luchthaven Schiphol. Deze beperkingen worden enerzijds gesteld vanwege externe veiligheidsrisico's en geluidbelasting vanwege het luchtverkeer. Anderzijds hebben de beperkingen te maken met waarborgen van veilig luchtverkeer (beperking aan hoogte en aan functies die vogels aantrekken).

Het plangebied valt geheel binnen de beperkingengebieden voor wat betreft de maximale bouwhoogtes, voor wat betreft functies die vogels aantrekken en ten aanzien van windturbines en lasers. Het zuidelijke deel van het plangebied (ruwweg ten zuiden van het Hoofddorpplein) ligt tevens binnen het afwegingsgebied LIB 5.

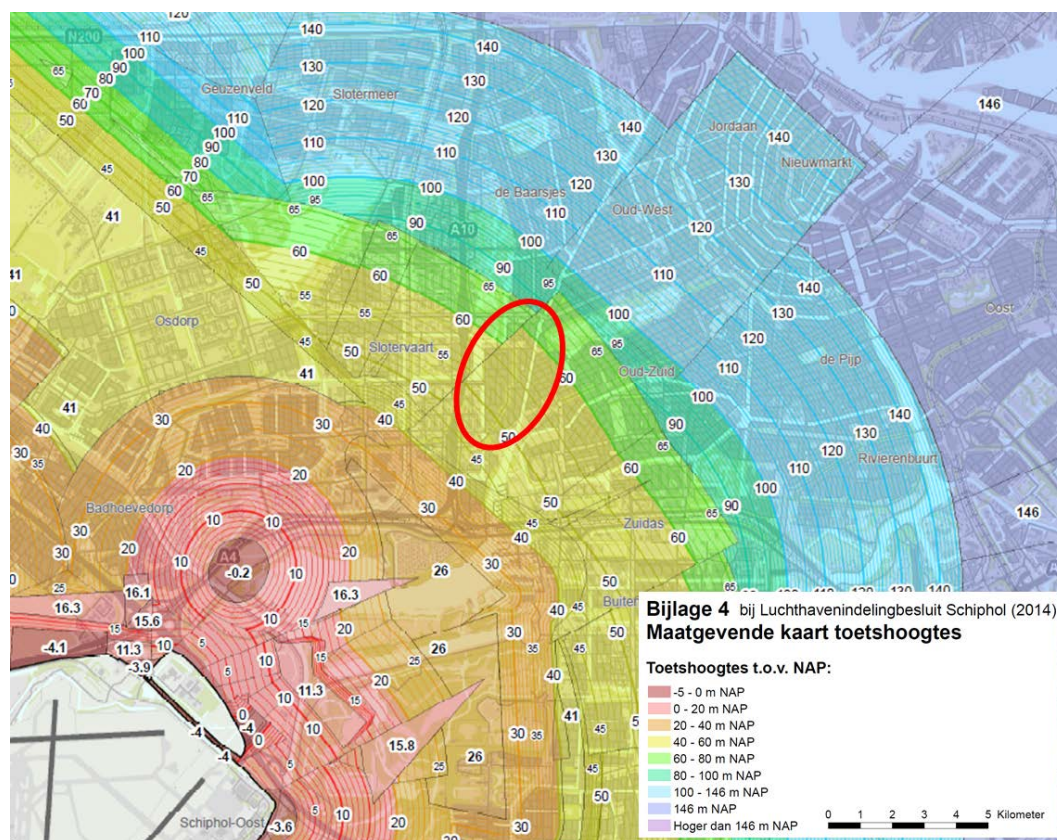
5.2.3.1 Hoogtebeperkingen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moeten de toetshoogtes van het LIB in acht worden genomen. Er zijn twee toetshoogtes: de algemene of maatgevende toetshoogte (bijlage 4 bij het LIB) en de toetshoogte in verband met radar (bijlage 4a bij het LIB). Met een bestemmingsplan kan van de maatgevende toetshoogte van het LIB worden afgeweken indien van de minister van Infrastructuur en Waterstaat de verklaring is ontvangen dat hij tegen de afwijking geen bezwaar heeft; de zogenoemde verklaring van geen bezwaar (VVGB). Indien (de bouwhoogten van) het bestemmingsplan in strijd zijn met de radartoetshoogte, is het vaststellen van het bestemmingsplan mogelijk indien uit een advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) blijkt dat het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer.

Het bestemmingsplan 2021 valt binnen het beperkingengebied voor hoogte zoals opgenomen in bijlage 4 (maatgevende toetshoogte) en 4a (maatgevende toetshoogte radar) bij het LIB.

Maatgevende toetshoogte

Op grond van artikel 2.2.2, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4 bij het LIB geen objecten toegestaan die hoger zijn dan de op de kaarten aangegeven maximale waarden. In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.

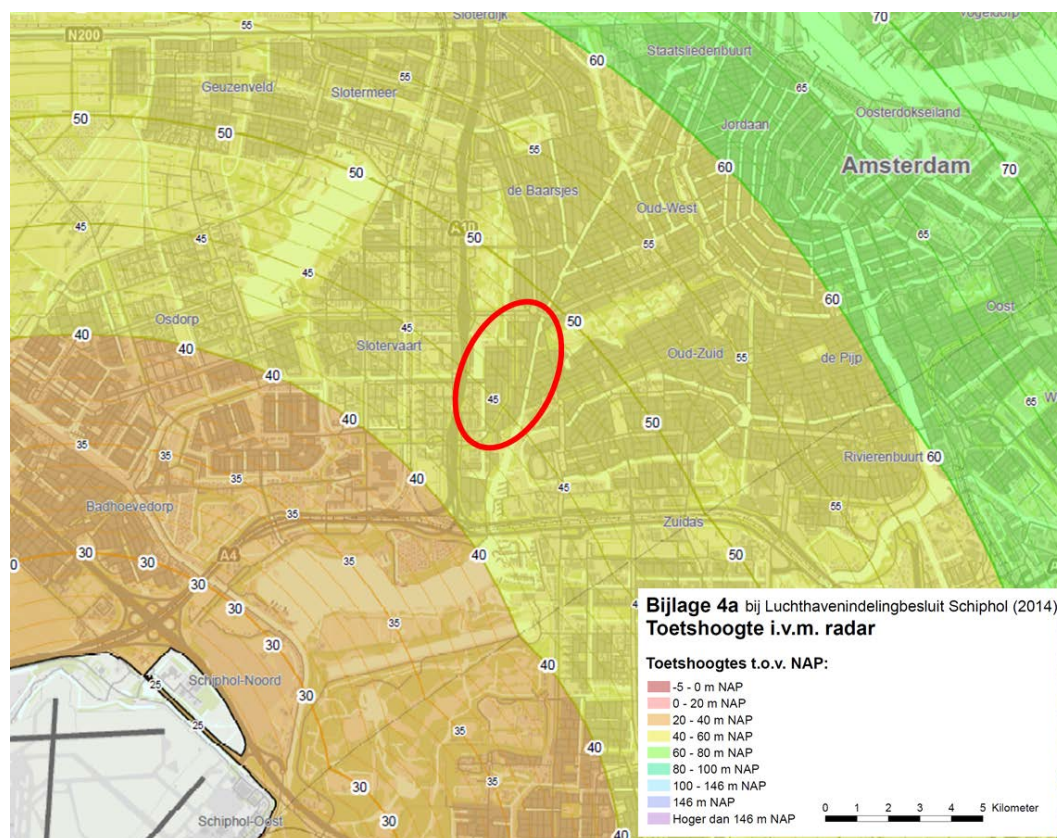


Afbeelding: Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende kaart toetshoogte', bijlage 4 bij het LIB, en het plangebied

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de maatgevende toetshoogte lopen op van circa 45 meter + N.A.P. aan de zuidzijde van het plangebied (ter hoogte van de Vlaardingenlaan) tot ongeveer 65 meter + N.A.P. aan noordzijde van het plangebied (ter hoogte van het Surinameplein). Aangezien het bestemmingsplan dergelijke bouwhoogtes niet mogelijk maakt, staat de maatgevende toetshoogte de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Toetshoogte in verband met radar

Op grond van artikel 2.2.2a, eerste lid, van het LIB zijn op gronden die zijn aangewezen op de kaart in bijlage 4a bij het LIB objecten toegestaan die hoger zijn dan de in die bijlage aangegeven maximale waarden, mits uit een positief advies van de Inspectie Leefomgeving en Transport blijkt het object geen belemmering vormt voor het functioneren van radarapparatuur met het oog op veilig luchtverkeer. In onderstaande figuur is voor het plangebied aangegeven welke maximale waarden zijn toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede hoogtebeperkingen 'Maatgevende toetshoogteradar', bijlage 4a bij het LIB, en het plangebied.

De maximaal toelaatbare bouwhoogtes op basis van de toetshoogte in verband met de radar lopen op van circa 43 meter + N.A.P. aan de zuidzijde van het plangebied (ter hoogte van de Vlaardingenvlaan) tot ongeveer 50 meter + N.A.P. aan noordzijde van het plangebied (ter hoogte van het Surinameplein). Aangezien het bestemmingsplan dergelijke bouwhoogtes niet mogelijk maakt, staat de maatgevende toetshoogte voor radar de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

5.2.3.2 Beperkingen ten aanzien van het aantrekken van vogels

Het LIB bevat een gebied waarbinnen, vanwege de veiligheidsoverwegingen die samenhangen met de luchtvaart, beperkingen gelden voor activiteiten die een sterke aantrekkingskracht op vogels kunnen hebben. Op basis van artikel 2.2.3 van het LIB gaat het hierbij om grote wateroppervlakten en moerasgebieden van meer dan 3 hectare (natuurreservaten / vogelreservaten / viskwekerijen met extramurale bassins). Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe vogelaantrekkende functies mogelijk, zodat het bestemmingsplan ook op dit onderdeel in overeenstemming is met het LIB.

5.2.3.3 Beperkingen windturbines en lasers

Voor windturbines en lasers geldt één toetsgebied, dat alle andere toetsvlakken omvat. Binnen het toetsgebied geldt voor windturbines een maximum ashoogte van 35 meter. Voor dakturbines op een gebouw geldt een maximale tiphoogte van de turbine van 5 meter en de hoogte van het gebouw inclusief de tiphoogte van de turbine mag niet hoger zijn dan 35 meter. In de algemene afwijkingsregels is daarom bepaald dat windturbines over daken niet hoger mogen zijn dan 35 meter boven NAP.

In het toetsgebied is het gebruik van (vaste) laserinstallaties verboden. Wanneer iemand binnen dit gebied van plan is om een lasershow of lichtshow te organiseren, of lichten te plaatsen die in het luchtruim schijnen, dient het voornemen daartoe ter toetsing voor te worden gelegd. Het betreft zowel tijdelijke als permanente laseropstellingen. Windturbines die niet binnen de maximum hoogte passen en laserinstallaties kunnen alleen mogelijk worden gemaakt als er op grond van het LIB een verklaring van geen bezwaar is. Omdat dit bestemmingsplan geen aangewezen bestemmingen met laserinstallaties toestaat, zijn bovengenoemde beperkingen niet aan de orde.

5.2.3.4 Beperkingengebied geluid (LIB 4)

Het beperkingengebied LIB4 is ingesteld om ernstige geluidhinder en slaapverstoring te voorkomen. Het bestemmingsplangebied ligt niet in dit beperkingengebied.

5.2.3.5 Afwegingsgebied LIB 5

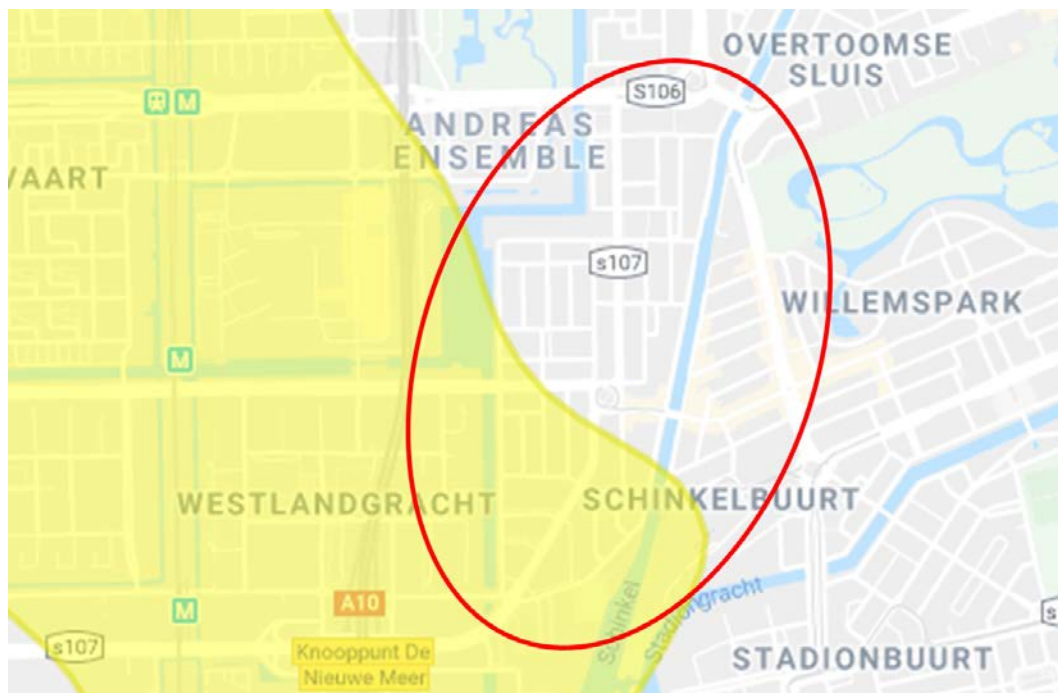
Bijlage 3 van het LIB bevat het ruimtelijk afwegingsgebied geluid en externe veiligheid (voorheen: 20 Ke gebied), aangeduid met nummer 5. Volgens het bepaalde in artikel 2.2.1.d, eerste lid, van het LIB zijn binnen het ruimtelijke afwegingsgebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan buiten bestaand stedelijk gebied. In bestaand stedelijk gebied binnen het ruimtelijke afwegingsgebied moeten gemeenten bij het bouwen van nieuwe woningen rekening houden met de geluidsproductie en het risico die vliegroutes van en naar Schiphol met zich meebrengen. Hier moet de gemeente de nieuwe bewoners informeren over de belasting door vliegtuiggeluid en eventuele klachten van nieuwe bewoners afhandelen.

De provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020 van de provincie Noord-Holland (zie hierna) bevat overigens eveneens (en vergelijkbare) regelgeving ten aanzien van het bij nieuwe woningbouw rekenschap geven van de geluidsbelasting. Op grond van artikel 6.24 POV dient in een ruimtelijk plan dat nieuwe woningen toestaat in de toelichting op dat plan rekenschap te worden gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en dienen de redenen te worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen te bestemmen.

Op 28 juni 2017 heeft de gemeenteraad de beleidsregel 'Wonen en vliegen 20Ke-contour Schiphol' vastgesteld waarin is vastgelegd hoe het 'rekenschap geven' zoals bedoeld in de POV in de toelichting van een bestemmingsplan vorm krijgt.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het zuidelijke deel van het plangebied (ruwweg ten zuiden van het Hoofddorpplein) ligt binnen het Afwegingsgebied LIB 5.



Afbeelding: Uitsnede ruimtelijk afwegingsgebiedgeluid en externe veiligheid, LIB 5/PRV, en het plangebied.

Afweging ten aanzien van geluidbelasting

De geluidregels van PRV hebben alleen betrekking op nieuwe woningen. Aangezien het bestemmingsplan binnen het LIB 5 gebied geen nieuwe woningen mogelijk maakt, staat de geluidbelasting de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Afweging ten aanzien van externe veiligheidsrisico's

Het vliegverkeer van en naar Schiphol brengt externe veiligheidsrisico's met zich mee. In heel Nederland kan een vliegtuig neerstorten, maar de meeste luchtvaartongevallen gebeuren op of in de directe omgeving van een vliegveld.

Het bestemmingsplan heeft niet tot gevolg dat het gebied intensiever wordt gebruikt dan in de huidige situatie, aangezien het bestemmingsplan binnen het LIB 5 gebied niet voorziet in nieuwe woningen of nieuwe gebouwen met een werkfunctie en/of ander gebruik. Omdat zich geen toename van de personendichtheid in het gebied voordoet, zullen er in het geval van een vliegtuigongeval niet meer slachtoffers kunnen vallen dan in de huidige situatie. Daarmee staan externe veiligheidsrisico's als gevolg van vliegverkeer de vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het Luchthavenindelingbesluit Schiphol staat het vaststellen van het bestemmingsplan 2021 niet in de weg.

5.3 Provinciaal beleid

5.3.1 Omgevingsvisie Noord-Holland 2050

Op 19 november 2018 hebben de Provinciale Staten van Noord-Holland de 'Omgevingsvisie NH2050' vastgesteld. Hierin staat de visie op de fysieke leefomgeving beschreven. De provincie wil balans tussen economische groei en leefbaarheid. Dit betekent dat in heel Noord-Holland een basiskwaliteit van de leefomgeving wordt gegarandeerd. Er zijn randvoorwaarden geformuleerd hoe om te gaan met klimaatverandering. De provincie ontwikkelt zoveel mogelijk natuurinclusief en met behoud van (karakteristieke) landschappen, clustert ruimtelijke economische ontwikkelingen rond infrastructuur en houdt rekening met de ondergrond.

In de visie zijn 5 bewegingen met ontwikkelprincipes beschreven voor de ontwikkeling van de leefomgeving:

1. Dynamisch schiereiland. Hierin is het benutten van de unieke ligging van Noord-Holland, te midden van water, leidend;
2. Metropool in ontwikkeling. Hierin wordt beschreven hoe de Metropoolregio Amsterdam steeds meer als één stad functioneert;
3. Sterke kernen, sterke regio's, gaat over de ontwikkeling van centrumgemeenten die de gehele regio waarin ze liggen vitaal houden;
4. Nieuwe energie, benut de economische kansen van de energietransitie;
5. Natuurlijk en vitaal landelijke omgeving, staan het ontwikkelen van natuurwaarden en een economisch duurzame agrarische sector centraal.

Met de Omgevingsvisie zijn de wettelijke verplichte provinciale plannen (Structuurvisie, het Provinciaal Verkeer- en Vervoerplan, het Milieubeleidsplan en de Watervisie) komen te vervallen.

De omgevingsvisie is een zelfbindend document en heeft geen bindende werking voor andere overheidsorganen. De belangen uit de omgevingsvisie die planologische borging in gemeentelijke bestemmingsplannen behoeven, worden daarom doorvertaald in de Provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020.

5.3.2 Provinciale Omgevingsverordening (POV) NH2020

Op 17 november 2020 is de Omgevingsverordening NH2020 van de provincie Noord-Holland in werking getreden. De omgevingsverordening vervangt alle bestaande verordeningen die betrekking hebben op de leefomgeving, zoals de Provinciale Ruimtelijke Verordening, de Provinciale Milieuverordening, de Waterverordeningen en de Wegenverordening. De provinciale Omgevingsverordening (POV) geeft een verdere invulling van de hoofdambitie van de Omgevingsvisie, een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid. De regels geven de kaders waarbinnen deze ruimte voor afweging en maatwerk mogelijk is en zijn in overeenstemming met het ontwikkelprincipes en ambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie. Deze regels zijn er onder andere op gericht om zoveel mogelijk binnenstedelijk te verdichten en het landschap te behouden en beschermen.

In de POV is de provinciale regelgeving (zoals ten aanzien van milieu en luchthavens) beleidsneutraal omgezet ten opzichte van de voordien geldende provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het beleidsneutrale karakter betekent dat de in de PRV geldende regelgeving zonder aanpassing van de normstelling en met een gelijkwaardig beschermingsniveau is overgezet in de integrale POV. Waar nodig zijn de regels wel verduidelijkt en vereenvoudigd.

De provincie werkt overigens aan de opvolger van de Omgevingsverordening NH2020; de

Omgevingsverordening NH2022. Deze zal tegelijk in werking treden met de Omgevingswet op 1 januari 2022. Ook in de Omgevingsverordening NH2022 is gericht op een evenwichtige balans tussen economische groei en leefbaarheid, zoals omschreven in de Omgevingsvisie NH2050.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de provinciale omgevingsverordening is (gelet op artikel 1.1.1 eerste lid onder h. van het Besluit ruimtelijke ordening) het gehele onderhavige plangebied aangemerkt als bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

De regels die voor bestaand stedelijk gebied gelden hebben betrekking op ontwikkelingen die in dit plangebied niet spelen. Zo zijn er geen bedrijventerreinen die getransformeerd worden en maakt het plangebied geen onderdeel uit van het Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN). De regelgeving in de POV die betrekking heeft op het Luchthavenbesluit (LIB) Schiphol is hierboven beschreven. Het provinciale detailhandelsbeleid komt hierna aan de orde.

5.3.3 Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020

In het 'Detailhandelsbeleid Noord-Holland 2015-2020' (vastgesteld op 15 december 2015) is de primaire verantwoordelijkheid voor detailhandelsbeleid bij gemeenten en regio's neergelegd, waarbij er wordt gestuurd op de gewenste balans tussen het geven van ruimte aan (nieuwe) ontwikkelingen en het behoud van bestaande winkelgebieden. De regionale afstemming staat centraal, met de provincie als regisseur.

De Nota Ruimte schrijft voor dat gemeenten regionaal afstemmen. De provincie stelt eisen aan de wijze waarop gemeenten in de regio met elkaar afstemmen om er voor te zorgen dat er daadwerkelijk keuzes worden gemaakt. Er kan advies worden gevraagd aan de Regionale Advies Commissies Detailhandel voor grote en middelgrote plannen, waar gemeenten en het bedrijfsleven er niet uit komen. Indien het de regio niet lukt om er samen uit te komen kan de provincie een besluit nemen.

De missie van de provincie is 'het versterken van de detailhandelstructuur in Noord-Holland' met de volgende drie hoofddoelstellingen:

- een detailhandelstructuur die uitgaat van duurzaam ruimtegebruik;
- een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een vitale regionale economie;
- een detailhandelstructuur die bijdraagt aan een aantrekkelijke woon- en leefomgeving.

Met de drie hoofddoelstellingen geeft de provincie invulling aan 'people, planet, profit'. Het geeft ook de uiteenlopende belangen aan die gepaard gaan met detailhandel en de veelzijdigheid van detailhandel. De hoofddoelstellingen zijn uitgewerkt in zes beleidsdoelen:

1. prioriteit geven aan hoofdwinkelgebieden;
2. voorkómen van extra leegstand;
3. internet-afhaalpunten bij voorkeur situeren in bestaande winkelcentra;
4. een vitale, dynamische en concurrerende detailhandelstructuur, ruimte geven aan kwaliteit;
5. primaire detailhandel bereikbaar op een aanvaardbare afstand;
6. detailhandel die bijdraagt aan aantrekkelijke binnensteden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De doelstellingen in het provinciaal detailhandelsbeleid zijn verder uitgewerkt in het Regionaal detailhandelsbeleid en het Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022. Deze beleidsstukken komen aan

bod in paragraaf 5.4.3 respectievelijk 5.5.14.

5.4 Regionaal beleid

5.4.1 MRA-Agenda 2.0 (2020-2024)

De Metropoolregio Amsterdam (MRA) is het informele samenwerkingsverband van lokale en provinciale overheden in de noordMeugel van de Randstad. Belangrijk kenmerk van de metropoolsamenwerking vormt het feit dat dit gebeurt op vrijwillige basis. De democratische legitimatie van besluiten vindt plaats in de Staten en Raden van de aangesloten gemeenten en provincies.

De MRA Agenda 2.0 (2020-2024) vormt de inhoudelijke basis van de MRA-samenwerking. De overkoepelende ambitie in de MRA-Agenda is het werken aan een internationale topregio met hoge leefkwaliteit door te investeren in een toekomstbestendige en evenwichtige metropool. Deze overkoepelende ambitie is (naast het verder versterken van de samenwerking) vertaald naar de volgende bestuurlijke opdrachten:

- werk maken van een veerkrachtige, inclusieve en schone MRA-economie;
- bouwen voor de woningbehoefte en met groei de leefkwaliteit van het geheel versterken;
- vaart maken met het metropolitaan mobiliteitssysteem.

Met deze opdrachten wordt de samenhang bewaakt binnen respectievelijk de thema's economie, ruimte en mobiliteit. Binnen elke opdracht is op basis van specifieke uitdagingen een ambitie geformuleerd en is aangegeven wat daarvan het beoogd effect is. De ambitie is vervolgens uitgewerkt naar een aantal uitvoeringslijnen. Elke uitvoeringslijn is tevens voorzien van een doelomschrijving.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk op regionaal niveau. De in de MRA-Agenda opgenomen ambities en uitvoeringslijnen hebben ook geen directe gevolgen voor het bestemmingsplan 2021. Dat kan in de toekomst wel aan de orde zijn als (deel)aspecten uit de agenda worden uitgewerkt tot concreet beleid. Vooralsnog is dit niet het geval.

5.4.2 Regionaal detailhandelsbeleid 2015-2020

De regioaad van de Stadsregio Amsterdam heeft op 15 maart 2016 het Regionaal detailhandelsbeleid Stadsregio Amsterdam 2016 – 2020 vastgesteld. De vernieuwing is een actualisatie van het eerdere beleid uit 2011 en is op 1 april 2016 in werking getreden. Er wordt opgeroepen tot meer regionale afstemming van de winkelstructuur, zodat de fijnmazigheid van die structuur behouden blijft en iedereen op aanvaardbare afstand zijn boodschappen kan blijven doen. Centrale doelstelling in het regionale detailhandelsbeleid is het vasthouden aan het op aanvaardbare afstand hebben van winkels in dagelijkse artikelen (levensmiddelen en persoonlijke verzorging). Daarnaast staat behoud en versterking van kansrijke winkelgebieden centraal.

Fijnmazige detailhandelsstructuur

Een belangrijk speerpunt van het regionaal detailhandelsbeleid is de keuze voor een fijnmazige detailhandelsstructuur geweest. Een fijnmazige detailhandelsstructuur zet de leefbaarheid centraal en gaat uit van de behoefte van inwoners om dichtbij huis - op aanvaardbare afstand - hun aankopen te kunnen doen. Voor de consument is het aangenaam en efficiënt om een aaneengesloten, compact winkelgebied te hebben met een breed palet aan soorten winkels. Om dergelijke – kansrijke – locaties te behouden zal soms verspreide bewinkeling of een niet goed lopend (deel)centrum moeten worden afgebouwd. De fijnmazigheid komt daarmee wellicht deels onder druk te staan, maar het behoud van

een netwerk aan goede en goed bereikbare winkelgebieden in de nabijheid van de consument blijft daarmee wel gewaarborgd. Een dergelijke detailhandelsstructuur impliceert dat afspraken nodig zijn die deze structuur in stand houden of verder versterken:

- vasthouden aan het op aanvaardbare afstand hebben van winkels in dagelijkse artikelen(levensmiddelen en persoonlijke verzorging);
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van nieuwe (perifere) locaties waar (grootschalige) detailhandel is toegestaan;
- vasthouden aan terughoudendheid ten aanzien van brancheverruiming, zeker op bestaande perifere locaties;
- vasthouden aan het weren van foodretail of de verkoop van dagelijkse artikelen op bedrijventerreinen en perifere winkellocaties;
- behoud en versterking van – met name kansrijke - winkelgebieden staat centraal;
- weidewinkels zijn niet toegestaan.

Uitgangspunt is dat iedere gemeente de lokale detailhandelsstructuur in ruimtelijke termen vastlegt in de gemeentelijke structuurvisie of in een gemeentelijke detailhandelsvisie, die past binnen het regionale detailhandelsbeleid en binnen het kader dat is vastgesteld in het provinciale detailhandelsbeleid uit 2015. Het gemeentelijke Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022 komt aan bod in paragraaf 5.5.14.

5.4.3 Regionale hotelstrategie 2016-2022

De 'Regionale hotelstrategie 2016-2022', vastgesteld door de Metropoolregio Amsterdam (MRA) op 27 november 2013, bevat het regionale afwegingskader voor nieuwe hotelinitiatieven. Uitgangspunt daarbij is 'het juiste hotel op de juiste plek'. De bij de strategie behorende Hotelladder MRA en Kansenskaart vormen de instrumenten om hotelontwikkeling te sturen. De MRA-gemeenten kunnen in afzonderlijke beleidsplannen de gemeentelijke uitgangspunten voor hotelontwikkeling vastleggen.

Het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie is in 2016 herzien. Deze herziening is op 1 januari 2017 in werking getreden (zie paragraaf 5.5.13 'Overnachtingsbeleid Amsterdam'). Het gemeentelijke Overnachtingsbeleid vormt daarom het beleidskader voor hotelontwikkeling in Amsterdam.

5.5 Gemeentelijk beleid

5.5.1 Structuurvisie Amsterdam 2040

Met de Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch Sterk en Duurzaam" (17 februari 2011) legt de gemeente Amsterdam zichzelf regels op waar ruimtelijke plannen aan moeten voldoen. Amsterdam heeft zichzelf onder meer voor de opgave gesteld te verdichten en tegelijk het omliggende landschap open te houden. Dat leidt tot belangrijke uitgangspunten: het groen in en rond de stad vraagt om stevige bescherming, terwijl andere delen van de stad optimaal worden benut. Verdichting leidt ook tot (geleidelijke) transformatie en toenemende menging. Dat vergt veel van de bestaande infrastructuur en openbare ruimte. Respect voor de rijkdom aan cultuurhistorische schatten van Amsterdam is hierbij een belangrijke voorwaarde.

De centrale ambitie van de Structuurvisie is dat Amsterdam zich verder ontwikkelt als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Intensivering van het grondgebruik in de stad biedt aan tal van mensen woon- en werkruimte. Het betekent extra draagvlak voor voorzieningen, extra investeringen in de openbare ruimte en in recreatief gebruik van water en groen, efficiënter omgaan met energie en vervoer zodat buiten de stad minder landschap hoeft te worden aangetast. De ambities zijn om 70.000 woningen en bijbehorende voorzieningen toe te voegen tot 2040, de haven en huidige bedrijventerreinen intensiever te gebruiken en ruimte te creëren voor waterberging.

In de structuurvisie zijn de onderstaande onderwerpen relevant voor het onderhavige bestemmingsplangebied.

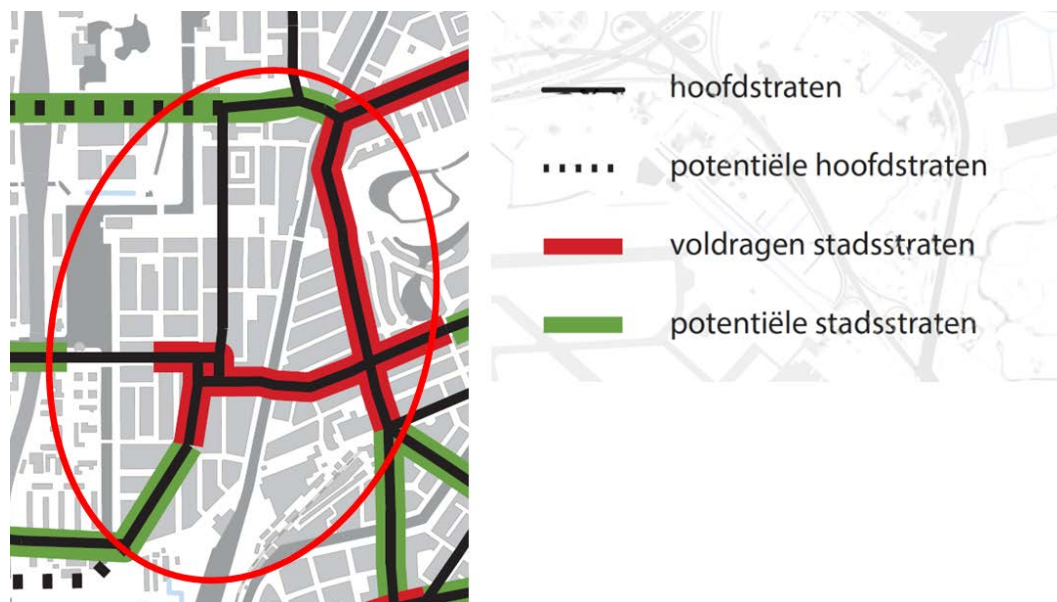
5.5.1.1 *Uitrol centrummilieu: stadsstraten*

Stadsstraten en -pleinen zijn in het algemeen de ruimere, drukkere straten en pleinen in of tussen buurten. Het zijn de stedelijke openbare ontmoetings- en uitwisselingsruimtes bij uitstek. Het zijn visitekaartjes van de stad. Ze hebben nagenoeg altijd een belangrijke winkel- of horecafunctie en meestal hebben ze een belangrijke verkeersgeleidende functie.

'Voldragen' stadsstraat

Voldragen stadsstraten zijn straten met een onmiskenbare uitwisselings- én verbindingfunctie en een sterke identiteit. Men 'kent' de aanliggende buurten vooral door de desbetreffende stadsstraat. De aanliggende buurten zijn in de meeste gevallen gewilde woonmilieus.

In de afbeelding (uitsnede van het Onderzoeksrapport Stadstraten) is te zien dat de Amstelveenseweg (ten noorden van het Haarlemmermeerstation), de Zeilstraat, de Hoofddorppweg, het Hoofddorpplein, het oostelijke deel van de Heemstedestraat en het noordelijke deel van de Aalsmeerweg reeds functioneren als voldragen stadsstraten. Het Onderzoeksrapport Stadsstraten is onderdeel van de Agenda Stadsstraten die op 19 september 2017 door het college van B&W is vastgesteld. Doel van het onderzoek is aangeven hoe de stadsstraten functioneren en (op basis daarvan) het geven van een nadere prioriteitsstelling en investeringsagenda voor stadsstraten.



Afbeelding: uitsnede Onderzoeksrapport Stadsstraten (Gemeente Amsterdam, augustus 2017)

Stadsstraat in ontwikkeling

Voor het zuidelijke deel van de Aalsmeerweg en de Surinamestraat en het Surinameplein geldt dat deze zich thans manifesteren als verkeersstraat en -plein. Aangezien het uitwisselingsmilieu met de aangrenzende buurten door het ontbreken van de voorzieningen vooralsnog onvoldoende ontwikkeld is, zijn deze straten en het plein benoemd als stadsstraat/-plein 'in ontwikkeling'. Deze potentiële stadsstraten kunnen met een kwaliteitsimpuls uitgroeien tot voldragen stadsstraten. Daarbij

moet worden gedacht aan het verruimen en diversifiëren van het voorzieningenniveau. Dat kan worden bewerkstelligd door een bestemmingswijziging in met name de plint, bijvoorbeeld door een omzetting van de woonbestemming naar winkel- of horecabestemming.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is de uitrol van het centrummilieu als volgt vormgegeven.

De winkelstraten in het plangebied (de Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorpplein) functioneren als vldragen stadsstraten en zijn in het bestemmingsplan aangemerkt als winkelstraat. Om het karakter als winkelstraat te behouden, is hier alleen de vestiging van detailhandel en consumentgerichte dienstverlening op de begane grond mogelijk gemaakt.

Voor de doorgaande straten in het plangebied (Surinamestraat, de Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenstraat, de Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat en de Aalsmeerweg) geldt dat panden met een niet-woonfunctie een bredere bestemming hebben gekregen. Hier is vestiging van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige (ambachtelijke) bedrijven op de begane grond toegestaan. Deze diversifiëring van de gebruiksmogelijkheden biedt de mogelijkheid om deze straten waar mogelijk te laten doorgroeien tot stadsstraten.

De ambitie om de Aalsmeerweg als stadsstraat te versterken wordt in dit bestemmingsplan doorvertaald door in alle panden in het noordelijk deel van de Aalsmeerweg (ten noorden van de Rietwijkerstraat) niet-woonfuncties op de begane grond toe te staan. Dit uitgangspunt wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.3 (uitgangspunten voorzieningenstructuur).

De ambitie om het Surinameplein als stadsstraat te ontwikkelen, is niet doorvertaald in dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van de zuidkant van het Surinameplein tot stadsstraat hangt samen met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Surinameplein Zuid. Deze ontwikkeling is echter nog te prematuur om in dit bestemmingsplan door te vertalen.

In het algemeen geldt dat in het plangebied een toename van horeca niet gewenst is. Een verruiming van het gebruik naar horeca is daarom niet mogelijk gemaakt.

5.5.1.2 Verkeersnetten en Ruimtelijke reserveringen

Verkeersnetten

In de Structuurvisie "Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam" is vastgesteld waar de hoofdnetten gelegen zijn, welke doelen ze dienen en aan welke eisen ze moeten voldoen. Bereikbaarheid geldt binnen dit beleidskader als centrale doelstelling. Deze doelstelling wordt vertaald naar concrete en meetbare eisen. Een bijkomend argument voor de vaststelling van de hoofdnetten in een beleidskader, is dat het in grote mate heeft gezorgd voor helderheid bij de betrokken partijen over wat de hoofdnetten zijn en aan welke eisen de hoofdnetten dienen te voldoen.

De netwerken voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto komen in paragraaf 5.5.16 'Beleidskader Verkeersnetten' en paragraaf 7.1 'Mobiliteit' verder aan de orde.

Ruimtelijke reserveringen

In de Structuurvisie zijn voor het plangebied geen planologische voorzieningen opgenomen waarmee

ruimte bewaard c.q. bestemd (gereserveerd) dient te worden voor de fysieke aanleg van toekomstige (hoofd)infrastructuur. Op het Surinameplein ligt een reservering voor de realisatie, op middellange termijn, van een nieuwe P+R locatie. Er heeft nog geen besluitvorming plaatsgevonden over de aanleg van dit P+R terrein. Overigens staat het bestemmingsplan de realisering van een P+R-terrein hier niet in de weg, aangezien de bestemming 'Verkeer - 2' tevens parkeervoorzieningen mogelijk maakt.



Afbeelding: Uitsnede Totaalkaart Structuurvisie Amsterdam 2040

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het bestemmingsplan vallen de wegen en fiets- en voetpaden binnen de bestemming 'Verkeer'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, zodat het verkeers- en voetgangersareaal in stand blijft. Dat geldt ook voor het (zuidelijke) deel van het Surinameplein dat onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan. Aangezien de hier geldende bestemming tevens parkeervoorzieningen toestaat, behoeft geen aparte reservering te worden opgenomen voor het beoogde P+R terrein.

5.5.2 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

Van Structuurvisie Amsterdam 2040 naar Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving, die elke overheid opstelt in het kader van de Omgevingswet. De ontwerp-omgevingsvisie heeft samen met het ontwerp-OmgevingsEffectRapport (OER) vanaf 21 januari 2021 zes weken ter inzage gelegen. De omgevingsvisie is samen met het OER op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Amsterdam 2040.

Met vaststelling van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 door de gemeenteraad is de Structuurvisie Amsterdam 2040 vervangen. Hierop zijn twee uitzonderingen, de Hoofdgroenstructuur en het hoogbouwbeleid, die integraal opgenomen waren in de structuurvisie. Deze blijven van kracht tot vervangend beleid is vastgesteld. De Gemeente Amsterdam wil met een brede blik sturen. Deze omgevingsvisie heeft daarbij een driedelige functie:

- richting geven aan groei;
- versnellen van transitie's;
- ruimte bieden aan initiatieven.

De omgevingsvisie bouwt voort op eerder geformuleerde beleidsinzetten. In sommige paragrafen wordt

derhalve nog verwezen naar de Structuurvisie Amsterdam 2040. Op een aantal punten formuleert de omgevingsvisie een aangepaste ruimtelijke koers. Die is gericht op het tegengaan van negatieve effecten op kansengelijkheid en leefbaarheid, op het verduurzamen van de stad en op herstel en vernieuwing van de economie.

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

Wereldwijd groeien steden. Steden hebben aantrekkingskracht omdat ze bedrijvigheid, wetenschap en creativiteit dicht bijeenbrengen en zo innovatie stimuleren en kansen bieden aan individuen. De stad moet kansen bieden aan iedereen. Om die reden omarmt Amsterdam zowel nieuwe inwoners als nieuwe banen. Economische groei is gewenst, niet in de laatste plaats vanwege de inkomsten. Maar Amsterdam wil ook ruimte bieden aan vernieuwing en een meer circulaire economie. Groei een plek geven in de stad is daarmee ook een verantwoordelijkheid. Om volledig profijt te trekken moet die groei richting gegeven worden. Gezien de ambities en de schaarste van ruimte en financiën maakt het bestuur vijf strategische keuzes:

- Meerkernige ontwikkeling: Amsterdam is uit balans met één centrum waar alles op is gericht is. Een van de hoofddoelen van deze visie is een stad te worden met meer stedelijke centra. Ook in de regio willen we de kernen meer stedelijke kwaliteit geven.
- Groeien binnen grenzen: duurzame, compacte stedelijke ontwikkeling en intensief ruimtegebruik. Daarmee maken we sociaal sterke buurten, met veel ruimte voor ondernemerschap en beperken we de ecologische voetafdruk van de stad.
- Duurzaam en gezond bewegen: in een compacte stad staan ontmoeten en bewegen in de openbare ruimte voorop. In de hele stad krijgen lopen, fietsen en openbaar vervoer ruim baan.
- Rigoreus vergroenen: nieuwe parken en meer groen in de openbare ruimte en op en aan gebouwen houdt de stad klimaatbestendig en leefbaar voor mens, dier en plant.
- Samen stadmaken: meer mogelijkheden voor maatschappelijk initiatief. Samen met Amsterdammers, corporaties en private partijen bouwen we aan de stad. Daarbij maken we meer ruimte voor experimenten en verantwoordelijk en eigenaarschap voor onze inwoners.

Gebiedspecifieke opgaven stadsdeel Zuid

De groei van Amsterdam wordt mogelijk gemaakt binnen de huidige stadsgrenzen. De opgave tot verdichting ten behoeve van wonen en werken is beschreven in vier buurttypen, waarmee we sturen op een programma dat geschikt is voor een specifieke plek in de stad. De buurttypen zijn samengesteld uit een combinatie van woningen, werkruimte en bedrijvigheid (kantoren, horeca, bedrijven enzovoorts), maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, groen en sport (op basis van de norm maatschappelijke voorzieningen). Daarmee wordt op buurniveau invulling gegeven aan de normen voor maatschappelijke voorzieningen en aan ruimte voor economie en deels aan de groennormen. Deze laatste worden deels in grotere groengebieden buiten buurten ingevuld, zoals stadsparken en landschapsparken.

De hoogste dichtheid wordt mogelijk gemaakt op goed bereikbare plekken, langs de OV-lijnen (zuidoostkant, zuidwestkant, Haven-Stad en noordwestkant). Geconcentreerd rondom de stations komen de meest dichte buurten: de hoogstedelijke centra en hoogstedelijke buurten. Om op een klein oppervlak veel dichtheid te maken is hoogbouw hier een bruikbare bouwvorm.

De openbare-ruimtestructuur van nieuwe buurten sluit zoveel mogelijk naadloos aan op die van de bestaande buurten waaraan ze grenzen.

De groei brengt een opgave voor stedelijk groen met zich mee: de ontwikkeling van een aantal landschapsparken dicht tegen de stad (kop Brettenzone, Tuinen van West en Ookmeerpark, Oeverlanden, kop Amstelscheg, Diemerbos, Waterlandsportlandschap en Noorder IJplas).

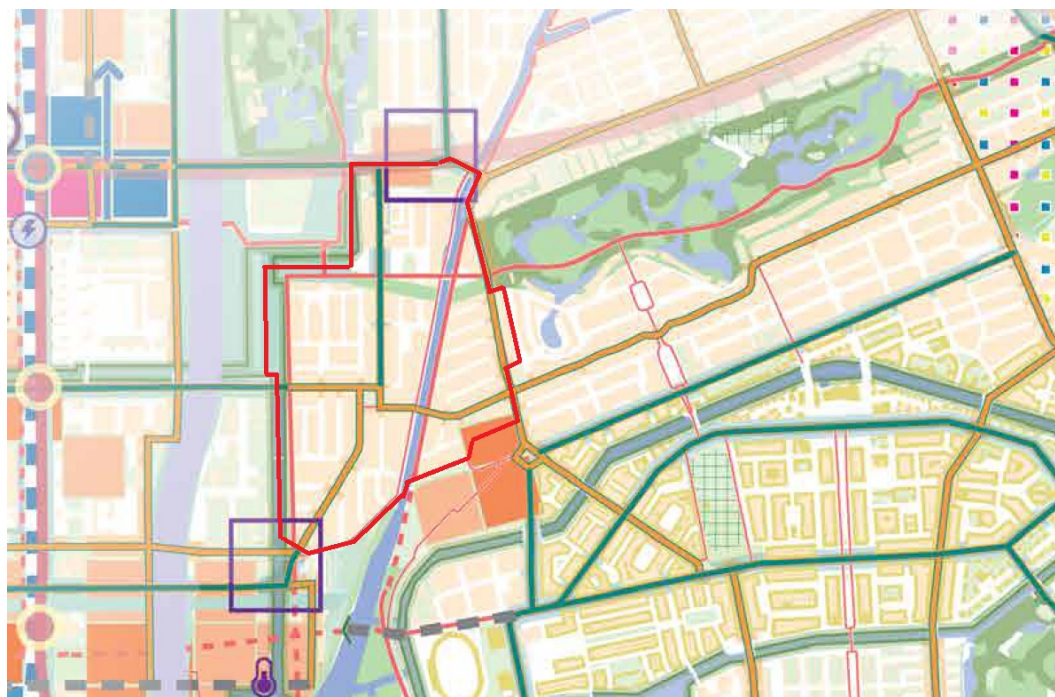
In bestaande buurten is een balans tussen rust en reuring en een bescherming en logische ordening van werkfuncties en voorzieningen het doel. Ontwikkeling is in bestaande buurten kleinschalig en vindt vaak op pandniveau plaats. Zeker in de vooroorlogse stad is het grip houden op bouwdynamiek op daken en in de ondergrond nodig. In de naoorlogse stad kan de bouwdynamiek ook bijdragen aan het vergroten van de woonkwaliteit en het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer.

Uitgangspunten en maatregelen voor dit plangebied

Het plangebied in een gemengd gebied is gelegen. Voor gemengde gebieden zijn in de omgevingsvisie de volgende ontwikkelingen en opgaven gedefinieerd:

Gemengde gebieden met hun hoge dichtheid aan woningen worden gekenmerkt door een aantrekkelijke afwisseling tussen rustig wonen en levendige concentraties van voorzieningen in stadsstraten en aan pleinen. Het behoud van deze afwisseling staat hier voorop. Dat betekent dat we de bouwdynamiek controleren en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten beschermen.

Stadsdeel Zuid is een zeer populaire woonplek. In het hele stadsdeel is daardoor sprake van grote bouwdynamiek. Woningen worden onderkelderd, uitgebouwd en opgetopt. Dit zorgt voor overlast in de woonbuurten en gaat soms ten koste van groen en architectonische kwaliteit. Het stadsdeel wil de bouwdynamiek aan heldere regels binden. Daarbij zijn behoud van bestaande kwaliteiten, de leefbaarheid, het groen en kleinschalige voorzieningen, met ruimte voor mogelijkheden voor transformatie het uitgangspunt. Investeren in bestaande buurten blijft hard nodig. In de kwaliteit van woningen, het groen en de openbare ruimte en in de verbindingen, zoals stadsstraten en stadslanen. Deze smeden het stadsdeel immer aaneen en verankeren Zuid in de omliggende stad. Zuid kent veel bijzonder groen. Zo ligt er een aantal hoogwaardige parken en zijn de twee entrees naar de scheggen een belangrijke kwaliteit.



Afbeelding: uitsnede omgevingsvisie stadsdeel Zuid, plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

In de omgevingsvisie zijn de volgende belangrijke ingrepen en ontwikkelingen in en rond het plangebied

bestemmingsplan_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 (vastgesteld)

geformuleerd:

- Een nieuwe fietsbrug van de Zuidas naar de Schinkel als onderdeel van het Schinkelbruggencomplex.
- Doortrekken Westlandgracht.
- Schakelpunten die verschillende buurten met elkaar kunnen verknopen, met een integrale opgave van openbare ruimte, infrastructuur, ov- en fietsverbindingen, bebouwing en programma zijn de knoop Vlaardingenlaan - Rijnsburgstraat - Aalsmeerweg en het Surinameplein.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

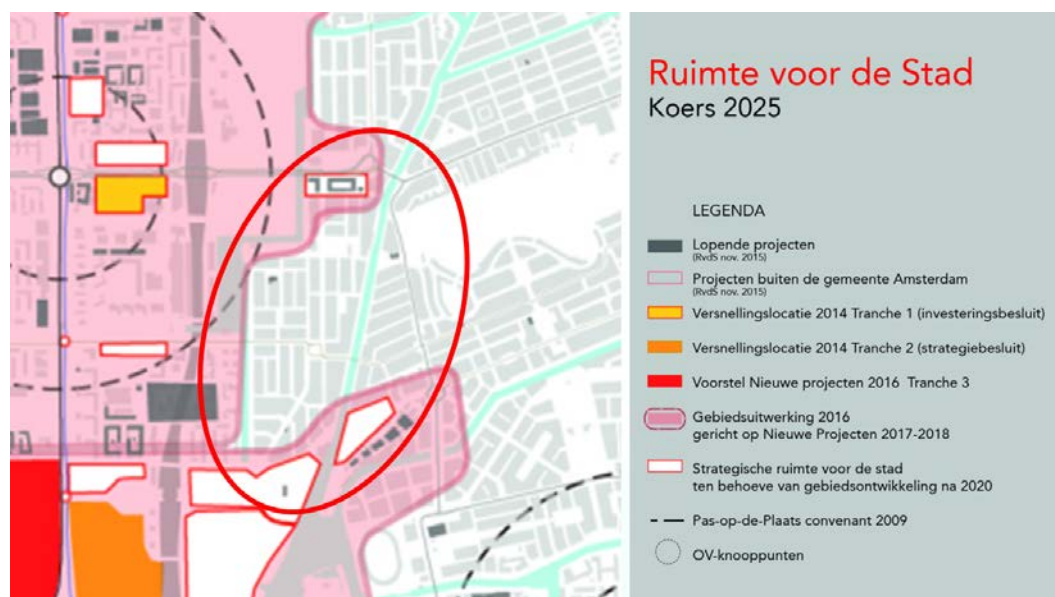
In dit bestemmingsplan zijn, voor zover mogelijk binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan, regels opgenomen om de balans tussen hoogstedelijke leven en de bescherming van de woon- en leefklimaat te waarborgen. De hierboven genoemde ingrepen en ontwikkelingen in en rondom het plangebied zijn niet doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.5.3 Koers 2025, Ruimte voor de stad

De 'Structuurvisie Amsterdam 2040' (2011) schetst in grote lijnen hoe de vraag naar bouwlocaties opgevangen kan worden. Hierin staat de ambitie woningen toe te willen voegen door 'verdichting' en 'transformatie'. Amsterdam groeit elk jaar met gemiddeld 11.000 inwoners. Om deze groei mogelijk maken en de druk op de woningmarkt te verlichten is in het actieplan Woningbouw de ambitie geformuleerd om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken, grotendeels door nieuwbouw en voor een gedeelte door transformatie. Koers 2025, Ruimte voor de stad is vastgesteld door het college van B&W in juni 2016 en operationaliseert de Structuurvisie en het actieplan Woningbouw in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. In Koers 2025 is vastgesteld op welke locaties en onder welke condities en voorwaarden gebiedsontwikkeling en woningbouw wenselijk zijn.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplangebied grenst aan twee zijden aan gebieden die in aanmerking komen als locatie om te verdichten. Aan de westzijde betreft het de Ringzone-West, aan de zuidzijde het Schinkelkwartier.



Afbeelding: Uitsnede uit de kaart Koers 2025 en het plangebied.

Ringzone-West

De gebiedsuitwerking 2016 voor de Ringzone-West heeft niet direct betrekking op dit plangebied. In de Verkenning Ringzone-West is aangegeven dat nieuwe projecten zich mogelijk aandienen rond de Lelylaan, op het Koningin Wilhelminaplein, in de Jacob Geelbuurt en in de Delflandpleinbuurt. Belangrijke aandachtspunten zijn: de continuïteit van fietsroutes en stadsstraten en de kwaliteit van water, groen en openbare ruimte. Dat geldt zowel in de buurten als op het niveau van het gebied als geheel, en daarmee indirect ook voor de aangrenzende buurten zoals het onderhavige plangebied.

Schinkelkwartier

In de Gebiedsstudie Schiphol-Schinkel komt het Schinkelkwartier - het gebied tussen de Johan Huizingalaan, Vlaardingenvaan, Schinkel en A4 - naar voren als een kansrijk stedelijk ontwikkelingsgebied. Voorwaarde is dat barrières in het gebied zelf doorbroken worden en, bruggen geslagen worden met de omgeving, vooral met Zuid over de Schinkel. Daartoe zijn in de Gebiedsstudie verschillende opties voor betere verbindingen globaal onderzocht. Voor een grootschalige ontwikkeling van het Schinkelkwartier zijn verbindingen over de Schinkel tussen de Nieuwe Meersluis en de Zeilstraat, alsmede het doortrekken van de Sloterweg noodzakelijk. Het Schinkelkwartier kan daardoor een directe relatie met Zuid krijgen. Uit vervoerwaardestudies is gebleken dat nieuwe verbindingen een flink effect kunnen hebben op de verdeling van de huidige vervoerstromen over de Schinkel (en daarmee op het afleiden van de huidige druk op de Zeilstraat). Voor de verbindingen over de Schinkel liggen uiteenlopende opties op tafel, zowel wat betreft locatie als wat betreft modaliteit (iets, tram, auto).

Plangebied

Binnen het plangebied is in Koers 2025 het Surinameplein Zuid (tussen het Surinameplein en de A. Schelfhoutstraat) opgenomen als 'strategische ruimte'. De strategische ruimte betreft het geheel van mogelijk te ontwikkelen locaties waar in de nabije toekomst woningbouwprojecten gerealiseerd kunnen worden. De mogelijke planvorming voor deze 'strook' is nog niet concreet genoeg om in dit bestemmingsplan te worden meegenomen.

In de rest van het plangebied bevinden zich geen locaties die zijn aangewezen om te verdichten. Het plangebied vormt wel onderdeel van het bestaande stedelijk weefsel van de snelgroeiende stad. De borging van de bestaande woningvoorraad en functiemix is mede nodig om de snelle groei van het aantal inwoners, bedrijvigheid, bezoekers en toerisme niet te frustreren en om een goede aansluiting te kunnen maken met de gebieden waar wel (verder) verdicht en verstedelijkt gaat worden. Dit bestemmingsplan voorziet in deze borging.

5.5.4 Stad in Balans

Startdocument 2015

In het 'Startdocument Stad in Balans' (mei 2015) is een begin gemaakt met het bepalen van de koers en het formuleren van ambities die eraan bijdragen dat Amsterdam en de metropoolregio aantrekkelijk blijven voor alle gebruikers en voor bewoners in het bijzonder. Eén van de voordelen van de groei van de stad, is dat de reeds aanwezige druk op de binnenstad ruimtelijke, economische en sociale ontwikkelingen stimuleert in andere delen van de stad. Dit heeft echter ook een keerzijde, namelijk dat de druk op de schaarse ruimte ook daar groter wordt en het evenwicht tussen wonen, werken en recreëren verstoord kan worden. Enerzijds is er behoefte om positieve ontwikkelingen voor de stad te ondersteunen en anderzijds moet de regelgeving toegerust zijn op het bestrijden van nadelige effecten zoals monocultuur en een (te) eenzijdig aanbod van voorzieningen.

In Stad in Balans is de koers uitgezet om de balans tussen rust en drukte, tussen wonen, werken en recreëren en tussen het profijt en de hinder te bewaren. De koers bevat vier strategische richtingen met betrekking tot de thema's verplaatsen, verblijven en recreëren om de groei van Amsterdam en de regio in goede banen te leiden:

- meer kwaliteit en diversiteit van het winkel- en voorzieningenaanbod;
- verminderen van overlast en stellen van grenzen;
- spreiden van bezoekers over de stad en regio;
- creëren van meer ruimte op straat in drukke gebieden.

Stad in Balans vormt een eerste aanzet om de gemeentelijke ambities, doelen en werkwijzen in beeld te brengen. Een aspect dat veel aandacht krijgt in Stad in Balans is de druk op het schoon en heel houden van de openbare ruimte. Het bestemmingsplan is in het algemeen niet het instrument waarbinnen het schoon en heel houden van de openbare ruimte wordt geregeld, maar het bestemmingsplan vormt hiertoe ook geen belemmering.

Monitoring

Vanuit Stad in Balans is in samenhang met andere monitoren - zoals de Veiligheidsindex en de bereikbaarheidsmonitor - gewerkt aan een monitor die zich richt op de onderwerpen die in het startdocument zijn beschreven.

- *Stand van de Balans* (juni 2016): De monitor 'Stand van de Balans' (juni 2016) laat aan de hand van objectieve en subjectieve indicatoren de stand van de balans zien. Er wordt een beeld geschetst van hoe bewoners en ondernemers in alle delen van de stad tegen drukte en balans in Amsterdam aankijken, waarbij onderscheid kan worden gemaakt naar verschillende leeftijdsgroepen en gebieden in de stad. In de monitor is ingezoomd op de 22 gebieden in Amsterdam. Vooral Centrum-West wordt als druk gezien door bewoners. In West zijn het vooral bewoners van Oud-West/De Baarsjes die het tamelijk druk vinden. Hetzelfde geldt in Zuid voor de gebieden De Pijp/ Rivierenbuurt (waarbij de drukte met name wordt ervaren in De Pijp en in mindere mate in de Rivierenbuurt). De gebieden die als het rustigst beleefd worden door bewoners zijn Gaasperdam/Driemond, Noord Oost, Noord West en Buitenveldert/Zuidas.

- *Stadsenquête Drukke en Balans* (mei 2018): Uit de Stadsenquête Drukke en Balans (mei 2018) blijkt dat de ondervraagden vinden dat het, vergeleken met 2016, drukker is geworden in de stad. In de eigen buurt is de drukte niet toegenomen. Nederlandse bezoekers en Amsterdammers zorgen iets minder voor drukte in de buurt. Stadsdeel Zuid komt, na het Centrum, op de tweede plaats als het om druktebeleving van de stad gaat. De geënuquêteerden vinden dat de stadsdelen West, Zuid en (in mindere mate) Oost meer op het Centrum gaan lijken. Het draagvlak voor toerisme is laag in buurten waar het druk is. Hoe verder van het Centrum, hoe meer draagvlak er is voor toerisme. Over de hele linie genomen zijn de verschillen ten opzichte van 2016 echter klein.

Stad in Balans 2018-2022

Het programma 'Stad in Balans 2018-2022; Naar een nieuw evenwicht tussen leefbaarheid en gastvrijheid' is een uitwerking van de bestuurlijke ambities en bundelt alle afzonderlijke doelen en maatregelen uit het coalitieakkoord voor de periode 2018-2022. De gemeenteraad ontvangt halfjaarlijks een rapportage met daarin de voortgang van de doelen en maatregelen. Gedurende de looptijd wordt het programma doorlopend aangevuld met nieuwe inzichten, maatregelen, moties en initiatiefvoorstellen. De operationele uitwerking gebeurt in de verschillende betrokken beleidsportefeuilles. Het programma is complementair aan de gebiedsplannen en geeft uitwerking aan de gebiedsagenda's.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn, voor zover mogelijk binnen de reikwijdte van het bestemmingsplan, regels opgenomen om de balans tussen hoogstedelijk leven en de bescherming van de woon- en leefklimaat te waarborgen. Deels gebeurt dit tevens door flankerend beleid, zoals het gemeentelijke hotelbeleid.

Om de kwaliteit en diversiteit van het winkel en voorzieningenaanbod te behouden en te versterken, is vestiging van nieuwe publieksgerichte voorzieningen die geen toegevoegde waarde voor het wijkvoorzieningenaanbod hebben en het woon- en leefklimaat negatief kunnen beïnvloeden in dit bestemmingsplan uitgesloten. Het betreft de volgende soorten voorzieningen: automatenhallen, belwinkels, eetwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges, smartshops en toeristische voorzieningen uitgesloten.

Het doorvertalen van de ambitie om de Aalsmeerweg te ontwikkelen tot stadsstraat draagt bij aan de ambitie om bezoekers te spreiden over de stad.

5.5.5 Ruimte voor de economie van morgen

Amsterdam staat nu met de nieuwe groeistrategie Koers 2025 aan de vooravond van een nieuwe stedelijke groeispurt. De komst van meer woningen en inwoners biedt kansen voor het versterken van Amsterdam als aantrekkelijke (internationale) vestigingsplaats. Naast woningen en voorzieningen zoals internationale scholen heeft Amsterdam ook ruimte nodig om nieuwe economische groei te faciliteren. Koers 2025 wijst daarbij in algemene zin op kansen in stadsstraten, op multimodale knooppunten, gemengde woon-werkwijken, de haven en bedrijventerreinen.

De opgave is om bij de nieuwe groei van Amsterdam aan te sluiten bij de vestigingsbehoefte van de groeiende kennis- en innovatie economie. Deze vraagt om specifieke gemengde stedelijke werkmilieus. De economische potentie van nieuwe wijken en de mate waarin economische menging succesvol kan zijn, is afhankelijk van de netwerkverbondenheid, dichtheid, de aanwezigheid van economische dynamiek, bereikbaarheid voor werknemers en logistiek en de woon-werkbalans.

Om de te ontwikkelen gebieden ruimtelijk-economisch kleur te geven, zijn de economische kansen van de gebieden geïnventariseerd en op een kansenkaart getypeerd. Ruimte voor de Economie van Morgen is weliswaar met name gericht op de in het kader van Koers 2025 te ontwikkelen nieuwe stedelijke

gebieden, maar bevat ook aspecten die relevant zijn voor de bestaande stad en daarmee voor dit bestemmingsplan. Voor dit bestemmingsplangebied zijn de volgende twee milieutypes op de kansencarta van belang.

- *Creatieve wijk*: Dit zijn woon-werkwijken in het bestaande centrummilieu binnen de Ring A10, die door menging met zelfstandige kantoorruimtes voorzien in de behoefte aan informeel stedelijk werkmilieu.
- *Internationaal topmilieu*: Dit zijn hoogwaardig ingerichte, internationaal verbonden locaties met in de omgeving een groot voorzieningenaanbod, die geschikt zijn voor vestiging van internationale hoofdkantoren.



Afbeelding Uitsnede kansencarta 'Ruimte voor de economie van Morgen' en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige plangebied is op de kansencarta geheel aangemerkt als gebiedstype creatieve wijk. Zoals aangegeven in paragraaf 3.4.5 'Kantoren', draagt de aanwezigheid van kantoorruimten en ruimten voor creatieve bedrijven bij aan de aantrekkingskracht van wijken als vestigingsmilieu voor bedrijven uit de kenniseconomie. Omdat kantoren en creatieve bedrijven geen hinder voor de omgeving veroorzaken, kunnen zij zich bovendien zonder problemen vestigen in wijken waar ook wordt gewoond. Het uitgangspunt van het gemeentelijke kantorenbeleid is dan ook om binnen de ring A10 functiemenging te stimuleren en ruimte te (blijven) bieden aan kantoren en bedrijven uit de kenniseconomie.

Dit uitgangspunt is in dit bestemmingsplan vertaald door de bestaande gebouwen die geheel worden verhuurd als kantoor en/of als ruimten voor startende (creatieve) ondernemers, een eigen bestemming te geven. Binnen deze bestemming zijn kantoren, kleinschalige bedrijvigheid en maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Daarmee zijn deze gebouwen gereserveerd voor kantoren en bedrijven uit de kenniseconomie. Binnen het plangebied betreft het enkele panden, zoals het kantoor/bedrijfsverzamelgebouw aan het Surinameplein 33-35 (broedplaats SUP), de kantoren aan de Amstelveenseweg boven de garage van de Kwikfit en een voormalig schoolgebouw in de Hillegomstraat.

Een klein deel van het plangebied, te weten de Zeilstraat en omgeving in het oostelijke puntje van het plangebied, is in Ruimte voor de economie voor morgen tevens opgenomen als kansrijke locatie voor vestiging van internationale (hoofd)kantoren. In dit deel van het plangebied bevinden zich echter geen gebouwen die geheel worden verhuurd als kantoorruimte. Om die reden zijn er in het plangebied geen panden die exclusief voor kantoorgebruik worden bestemd.

Verspreid over het plangebied zijn op de begane grond diverse kleinschalige kantoren zonder inloop- of baliefunctie gevestigd. Hierbij moet worden gedacht aan kantoren van advocaten, notarissen en dergelijke. Het bestemmingsplan maakt de vestiging van deze kleinschalige kantoren in de begane grond vrijwel overal mogelijk. Enige uitzondering hierop zijn de winkelstraten, dat wil zeggen de

Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg en het Hoofddorpplein. Op grond van het gemeentelijke detailhandelsbeleid is hier in de begane grond alleen de vestiging van winkels en consumentverzorgende dienstverlening toegestaan (functies die zich middels een inloop- of baliefunctie richten op langslowpend publiek). In de winkelstraten maakt het bestemmingsplan daarom alleen de bestaande kantoren mogelijk.

Daarmee wordt in dit bestemmingsplan, waar mogelijk en gewenst, tegemoet gekomen aan de bij dit economisch beleid horende flexibiliteit in vestigingsmilieus.

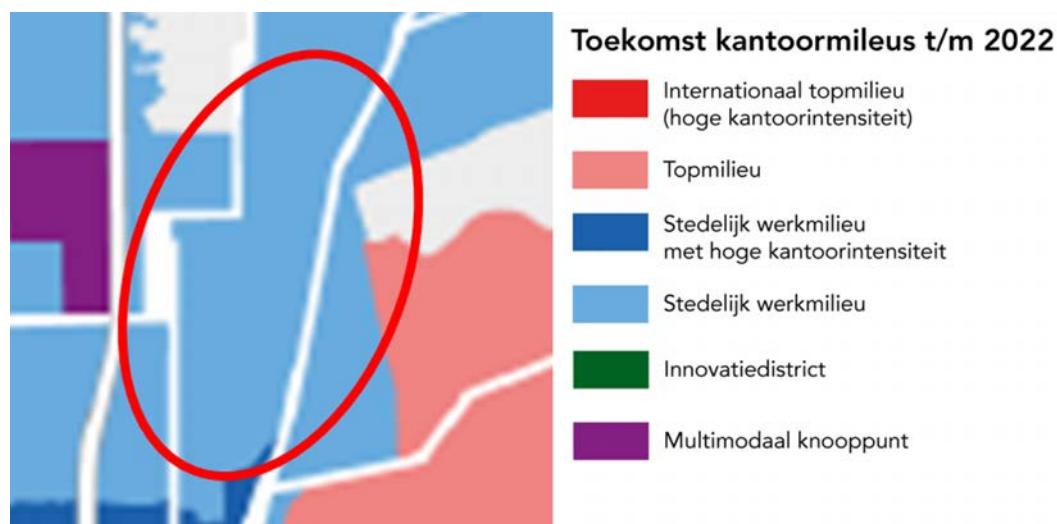
5.5.6 Kantorenplan 2019-2026

Het doel van het kantorenplan 2019-2026, dat op 24 september 2019 door het college van B&W is vastgesteld, is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woonwerkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m² kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

De diversiteit aan bedrijven en vestigingsbehoeften vraagt om diversiteit in werk- en vestigingsmilieus. De ruimtelijk economische visie van Amsterdam (beschreven in 'Ruimte voor de economie van morgen') geeft aan hoe de ontwikkeling van diverse woon-werkmilieus mogelijk is en kan bijdragen aan een flexibele, robuuste en duurzame economie. Dit aan de hand van de volgende in Ruimte voor de economie van morgen gehanteerde werkmilieus:

- Creatieve en productieve wijken (Stedelijk werkmilieu);
- Multimodale knooppunten;
- Internationaal topmilieu;
- Innovatiedistricten.



Abbeelding: Uitsnede Kantorenplan 2019-2026, Toekomst t/m 2040. en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In navolging van Ruimte voor de economie van morgen, is het onderhavige plangebied in het

bestemmingsplan_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 (vastgesteld)

Kantorenplan onderdeel van het gebiedstype 'Stedelijk werkmilieu' (creatieve en productieve wijken), zowel voor de korte termijn (tot en met 2022) als de lange termijn (tot en met 2040).

In de voorgaande paragraaf 5.5.4 'Ruimte voor de economie van morgen' is aangegeven op welke wijze dit bestemmingsplan tegemoet komt aan de vestigingsmogelijkheden voor kantoren.

5.5.7 Afwegingskader voor omzetting kleinschalige bedrijfsruimten

In 2020 is het afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimtes vastgesteld. Dit gemeentelijke afwegingskader heeft als doel het beschermen van kleinschalige bedrijvigheid in de wijken binnen de ring A10. Het behoud van kleinschalige bedrijfsruimtes is belangrijk, omdat ze bijdragen aan de leefbaarheid en de functionele diversiteit van stadswijken. De ambitie om kleinschalige bedrijvigheid in de stad te beschermen is overigens ook reeds vastgelegd in de Structuurvisie.

Kleinschalige bedrijfshuisvesting staat in Amsterdam onder druk. De groei van de toeristische en vrijetijdssector van de afgelopen decennia en de prijsstijgingen op de woningmarkt leiden tot een grote vraag naar omzetting van kleinschalige bedrijfsruimte. Door de relatief lage vierkante meter prijs van bedrijfsruimte is omzetting naar een andere functie met een hogere vierkante meter prijs, zoals wonen, winkels, horeca of kantoren, lucratief. Deze ontwikkeling doet zich vooral voor binnen de ring A10. Dit wordt versterkt doordat kleinschalige bedrijfsruimten steeds meer worden verkocht door gemeente en corporaties. Daardoor is kleinschalige bedrijfsruimte steeds meer in commerciële handen en sterker onderhevig aan marktwerking. Gezien de financiële aantrekkelijkheid van omzetting is bescherming vanuit het algemeen belang op zijn plaats.

In het afwegingskader is bepaald dat bedrijfsruimtes in woonstraten mogen worden omgezet naar woningen indien is aangetoond dat deze onverhuurbaar zijn als bedrijfspand. Dit houdt in dat de bedrijfsruimte tenminste twee jaar te huur heeft gestaan voor een marktconforme prijs. Bedrijfsruimtes die zijn gevestigd in een structuurbepalend pand mogen niet worden omgezet naar woningen. Een structuurbepalend pand is een pand op een zichtlocatie, een pand dat onderdeel is van een bedrijven- of voorzieningenstrook of een bedrijfsruimte in een bedrijfsverzamelgebouw.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Omdat kleinschalige bedrijfsruimtes in woonstraten in het vorige bestemmingsplan bij rechte mochten worden omgezet naar woningen, is ervoor gekozen om deze gebruiksrechten in het bestemmingsplan 2021 in beginsel te handhaven. De voorwaarde van onverhuurbaarheid wordt niet doorvertaald in het bestemmingsplan. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.3 onder het kopje 'woonstraten'.

Bestaande kleinschalige (al dan niet ambachtelijke) bedrijvigheid in de woonstraten en doorgaande straten wordt in dit plangebied echter beschermd middels een aparte bestemming. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.3. onder het kopje 'maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven'.

5.5.8 Woonagenda 2025

Op 20 juli 2017 heeft de gemeenteraad de Woonagenda 2025 vastgesteld. Uit de prognose van de woningbehoefte en de woningvoorraad blijkt dat in 2025 het grootste tekort zit in de geregleerde huurvoorraad: een voorraad van 39% terwijl 49% van de huishoudens behoefte heeft aan deze woningen. De voorraad middeldure huur groeit volgens de prognose naar 9%, waardoor de voorraad meer in de buurt komt van de behoefte (11%). Er is in algemene zin behoefte aan huurwoningen.

De woonagenda 2025 zet concreet in op de betaalbaarheid van woningen in Amsterdam, waarbij de komende jaren substantieel wordt ingezet op de bouw van sociale huurwoningen en huurwoningen in het middensegment. Amsterdam wil een inhaalslag maken en vooral bouwen voor huishoudens met een inkomen tot 1,5 maal modaal. Het uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is: 40% sociale huur 40% middelduur en 20% dure huur en koop. Aan de hand van spelregels voor woningbouwprogrammering wordt per plangebied bepaald welk programma gerealiseerd wordt.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In dit bestemmingsplan zijn geen woningbouwprojecten opgenomen. De planregels zijn echter zo geformuleerd dat er geen planologische belemmeringen zijn om de ambities uit de woonagenda indien mogelijk door te laten werken in de bestaande woningvoorraad.

Woningen hebben in dit bestemmingsplan een algemene woonbestemming gekregen, zonder nadere bepalingen over prijssegmenten of doelgroepen. Evenmin is het aantal woningen vastgelegd. Het bestemmingsplan maakt het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen de bestaande bouwmasa mogelijk. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.4.8. Door deze wijze van bestemmen kunnen ontwikkelingen in de woningmarkt tot op zekere hoogte worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Ambities uit het woonbeleid kunnen tot op zekere hoogte doorwerken in de bestaande woningvoorraad.

5.5.9 Programma Ouderenhuisvesting 2019-2022

Het Programmaplan Ouderenhuisvesting 2019-2022, dat op 14 februari 2019 door de gemeenteraad is vastgesteld, is het vervolg op het Programma Ouderenhuisvesting 2015-2018. Het programmaplan beschrijft op welke wijze het College van B&W en de gemeenteraad zich in de lopende bestuursperiode zullen inspannen om de ouderen in Amsterdam een goede huisvesting te bieden. Kern van het programma is het gericht kunnen uitvoeren van activiteiten en projecten die de verschillende woonvormen voor ouderen in de stad bevorderen.

De nog bestaande 62 verpleeg- en verzorgingshuizen in de stad zijn belangrijk voor de ouderenhuisvesting en verpleeghuiszorg in Amsterdam. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:

- een goede ruimtelijke spreiding van zorghuisvestingslocaties;
- samenhang tussen zorgaanbod en huisvestingsaanbod voor ouderen;
- monitoring van ontwikkelingen in de vraag naar wonen met zorg;
- behoud van het huidige zorghuisvesting voor ouderenhuisvesting.

Bij de transformatie van individuele zorghuisvestingslocaties is de volgende prioriteitsvolgorde afgesproken:

1. bestemmen voor zwaardere zorg;
2. ombouwen naar zelfstandige ouderenwoningen;
3. ombouwen ten behoeve van uitstroom van mensen in de maatschappelijke opvang;
4. ombouwen naar wonen voor jongeren en eventueel studenten;
5. slopen en in de nieuwbouw volgorde hanteren zoals hiervoor aangegeven.

Prioriteit daarbij is het hanteren van een duidelijk juridisch-planologisch kader voor zelfstandig wonen met zorg (zorgwonen) op de bestemming maatschappelijk.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Binnen het plangebied zijn twee woonzorgcentra aanwezig (aan de Schinkelkade 26-29 en op de hoek van de Schinkelkade en de Vaartstraat). Deze hebben de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

Binnen de bestemming Maatschappelijk zijn zelfstandige woningen niet toegestaan. Voor een eventuele verbouwing van deze woonzorgcentra naar zelfstandige doelgroepenwoningen is een afwijking van het bestemmingsplan nodig.

5.5.10 Beleidsnotitie short-stay

Short stay is het verhuren van een woning voor een periode vanaf zeven nachten tot en met zes maanden aan buitenlandse werknemers die voor kortere periode in Nederland verblijven. In de 'Beleidsnotitie short stay 2014' is geconstateerd dat de overlap tussen short stay en toeristische verhuur steeds groter wordt en dat short stay daardoor haar eigen positie tussen particuliere verhuur van appartementen en hotels dreigt te verliezen. Omdat short stay appartementen bovendien ook op ruime schaal aan toeristen worden verhuurd, wordt de leefbaarheid in wijken aangetast. Daarom worden sinds het tweede kwartaal van 2014 geen nieuwe vergunningen meer verleend voor short stay. Dit geldt zowel voor bestaande bouw als nieuwbouw c.q. transformatie.

- Bestaande bouw: het per 2014 beëindigen van de vergunningverlening voor short stay in bestaande bouw betekent dat de laatste hiervoor afgegeven vergunningen in 2024 aflopen.
- Nieuwbouw/transformatie: in de beleidsnotitie is opgenomen dat short stay in woningen in nieuwbouw/transformatie niet langer vergunningsvrij is, maar dat hiervoor (net als in bestaande bouw) per 2014 een tijdelijke woningonttrekkingsvergunning nodig is. Omdat met het beleid de vergunningverlening voor alle short stay is beëindigd, geldt in de praktijk ook voor short stay in nieuwbouw/transformatie een stadsbrede stop.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In vervolg op het besluit dat geen nieuwe short stay-vergunningen meer worden verstrekt, is in het beleid aangegeven dat in nieuw vast te stellen bestemmingsplannen de mogelijkheid van short stay niet opgenomen wordt indien dat in het voorgaande bestemmingsplan ook niet het geval was. In het bestemmingsplan Hoofddorpplein - Schinkelbuurt 2008 is short-stay verhuur niet toegestaan. Om die reden is short-stay verhuur in het bestemmingsplan 2021 eveneens niet toegestaan. Dit laat onverlet dat verleende vergunningen voor short stay geldig blijven tot het moment dat ze aflopen.

Voor toeristische verhuur van woningen (vakantieverhuur en Bed & Breakfast) gelden aparte beleidsregels. Deze beleidsregels staan los van het bestemmingsplan.

5.5.11 Agenda Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam wil de verduurzaming van de hoofdstad versnellen. Dit staat in de Agenda Duurzaamheid, de agenda voor duurzame energie, schone lucht, een circulaire economie en een klimaatbestendige stad. De Agenda Duurzaamheid is vastgesteld door de Gemeenteraad van Amsterdam op 11 maart 2015.

In de agenda duurzaamheid wordt ingezet op vijf transitiepaden. Voor elk transitiepad geldt dat 'omdenken' de essentie is: om te komen tot nieuwe manieren van productie, consumptie en distributie om zo te verduurzamen.

- *Duurzame energie:* De ambitie is om per inwoner 20 procent meer op te wekken ten opzichte van 2013. Daarbij wordt ingezet op extra windmolens, extra zonnepanelen en een groei van het aantal aansluitingen op duurzame stadswarmte. De ambitie is ook om in 2020 per inwoner 20 procent minder energie te verbruiken dan in 2013. De gemeente ziet kansen deze versnelling te realiseren door de bestaande woningvoorraad te verduurzamen, energiebesparing in woningen, bedrijven en maatschappelijk vastgoed te realiseren en door energieneutraal bouwen te stimuleren.
- *Schone lucht:* Om de luchtkwaliteit te verbeteren stimuleert en faciliteert de gemeente slimmer en schoner gemotoriseerd verkeer. De meetlat wordt hoger gelegd en de focus wordt verschoven van

'normen' naar 'gezondheid'. Verder wordt uitstoot van roet teruggedrongen, een schadelijke stof waarvoor nog geen normen gelden. Doel daarbij is om in 2025 uitstootvrij of zo schoon mogelijk te rijden. De ingestelde milieuzones worden gereguleerd en gehandhaafd. Daarnaast wordt sterker ingezet op elektrisch vervoer.

- *Circulaire economie*: In de regio Amsterdam is de afgelopen periode via enkele pilots geëxperimenteerd met de overgang naar een circulaire economie. In een circulaire economie wordt slim omgegaan met energie, water, grondstoffen en voedsel. De gewenste omschakeling vraagt om stimuleren van bedrijvigheid, onderzoek en innovatie. De ambitie is om in 2020 65 procent van het huishoudelijk afval te scheiden voor nuttig hergebruik.
- *Klimaatbestendige stad*: Klimaatadaptatie is bij uitstek een samenwerkingsopgave. Uitgangspunt is dat wateroverlast geaccepteerd zal moeten worden, maar nu al kan de stad worden aangepast op méér water, en op droge periodes.
- *Gemeente Duurzaam*: De gemeente Amsterdam verduurzaamt de eigen bedrijfsvoering. In 2025 is de eigen CO₂-uitstoot 45 procent minder dan in 2012. Daarnaast zal de gemeente het percentage gescheiden afval van de gemeentelijke kantoren omhoog brengen van ca. 40% nu tot 75% deze periode.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De ambities op het gebied van energietransitie, schone lucht, circulaire economie en de verduurzaming van de eigen bedrijfsvoering kunnen niet worden doorvertaald in dit bestemmingsplan. Deze onderwerpen vallen namelijk buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

De ambities op het gebied van een klimaatbestendige stad kunnen wel worden doorvertaald in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3.2.4 van deze toelichting wordt toegelicht welke ambities op het gebied van de klimaatbestendige stad relevant zijn voor dit bestemmingsplan en hoe deze ambities zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.5.12 Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam en Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie

Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam

Met de 'Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam' (vastgesteld op 4 februari 2020) zet de gemeente Amsterdam samen met de drie waterschappen Amstel, Gooi en Vecht, Hollands Noorderkwartier en Rijnland, een stip op de horizon voor een klimaatbestendige stad. Het doel is om 2050 zo goed mogelijk voorbereid te zijn op het veranderende klimaat. In de strategie worden nog geen nieuwe plannen vastgesteld, maar het vormt wel de eerste stap daartoe.

In de strategie is aangegeven dat de stad, als gevolg van het veranderende klimaat, wat betreft de leefbaarheid voor een aantal uitdagingen wordt gesteld. Extremer weer is één van die uitdagingen. Volgens de KNMI'14-klimaatscenario's moet er in de toekomst rekening worden gehouden met hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en de kans op drogere zomers. De noodzaak om de stad zo goed mogelijk voor te bereiden op klimaatverandering is groot, ook omdat klimaatverandering nu al gaande is.

Er vinden al verschillende projecten plaats die bijdragen aan een klimaatbestendige stad. Zo zijn vanuit Rainproof allerlei projecten in de stad (publiek en privaat) afgerond om beter bestand te zijn tegen extreme regenbuien. Bij beheer- en onderhoudswerkzaamheden in de openbare ruimte neemt de gemeente het regenbestendigheidsprincipe mee: daar waar een verhoogde kans is op wateroverlast en -schade, wordt dit zogenaamde 'regenwaterknelpunt' versneld opgelost. Daarnaast bestaat er een noodprotocol Hoosbui; een draaiboek voor de crisis-organisatie van Waternet om bij extreme buien snel te kunnen handelen op meldingen. Ook aan het beperken van overstromingsrisico's wordt gewerkt en de thema's hitte en droogte krijgen meer aandacht. Zo wordt er volop geëxperimenteerd met groen-blauwe

daken en projecten in de openbare ruimte. Daarnaast heeft de GGD een hitteplan om gezondheidsrisico's te beperken.

Naar verwachting zal het klimaat alleen maar sneller veranderen en worden de gevolgen alleen maar groter. In lijn met het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie is een eerste inschatting gemaakt van de opgaven en risico's voor Amsterdam, voor nu en in de toekomst. Daarbij gaat het om:

- *Hitte*: Door klimaatverandering neemt het aantal zomerse en tropische dagen toe. Hitte kan tot verschillende problemen leiden op het gebied van onder andere gezondheid, leefbaarheid, energievraag, arbeidsproductiviteit, biodiversiteit, infrastructuur zoals bruggen, netwerken waaronder elektriciteit, en de kwaliteit van het oppervlaktewater.
- *Droogte*: Door neerslagtekort en verdamping ontstaat droogte. Droogte heeft verschillende risico's, zoals schade aan het stedelijk groen en de ecologie, funderingsproblemen, veenoxidatie, afname (zwem)waterkwaliteit, verzilting, bodemdaling en daardoor mogelijk verzakkingen en beschadigingen aan leidingen en netwerkkabels.
- *Wateroverlast*: Extreme buien kunnen het openbare leven flink beperken en hinderen, zeker als het water niet plaatselijk wordt vastgehouden, snel kan infiltreren of afmoeien. De risico's zijn onder andere het onderlopen van straten met schade aan verharding en verslechterde bereikbaarheid tot gevolg; het afsterven van bomen en planten in parken; schade aan kelders en gebouwen; uitval van vitale functies zoals de stroomvoorziening; afname van kwaliteit van het oppervlaktewater.
- *Overstromingen*: De kans op een overstroming is door reeds getroffen maatregelen klein, maar de gevolgen van een overstroming kunnen groot zijn. Te denken valt bijvoorbeeld aan maatschappelijke ontwrichting door onbereikbaarheid van de stad of delen ervan, ook voor de nood- en hulpdiensten; uitval van vitale functies; schade aan infrastructuur en bebouwing; lange hersteltijden; economische schade.

Klimaatadaptatie is essentieel om te zorgen dat Amsterdam in fysiek, sociaal en economisch opzicht waardevol blijft. Het is een kans om samen met alle Amsterdammers een belangrijke bijdrage aan een veilige, groene, leefbare en aantrekkelijke stad te leveren. Het streven is om klimaatadaptatie tot het 'nieuwe normaal' te maken; dit wil zeggen dat klimaatadaptatie als vanzelfsprekend wordt meegenomen in relevante ontwikkelingen en projecten in de stad. Het klimaatbestendiger en veerkrachtiger maken van de stad vereist een nieuwe wijze van inrichten en beheren van de stad. De strategie is de eerste stap daartoe.

Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie

Met de 'Strategie Klimaatadaptatie Amsterdam' is uitgestippeld hoe de gemeente de stad wil voorbereiden op extremer weer, tot aan 2050. De 'Uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie' (vastgesteld april 2021) is een nadere uitwerking van de strategie, met concrete acties, prioritering en fasering voor de komende jaren. De Uitvoeringsagenda is gericht op een breed palet aan partijen. Door samen te werken met bewoners, ondernemers, woningeigenaren, kennisinstellingen en anderen, kan de stad groener, slimmer en duurzamer worden en meer bestand worden gemaakt tegen de weersomstandigheden van de toekomst.

Op verschillende schaalniveaus (Huis en Pand, Straat, Gebied en Wijk, Stad en Regio, Nationaal en Internationaal) laat de Uitvoeringsagenda zien wat de bewoners, bedrijven en andere betrokkenen kunnen doen, welke inspirerende activiteiten al gaande zijn en waar de gemeente en waterschappen zich tot en met 2022 op gaan richten.

Omdat de stad en het klimaat blijven veranderen, zijn ook acties na 2022 nodig. Alleen op die manier kunnen de langtermijnopgaven 2030, 2050 en verder worden waargemaakt. De ambitie is om als stad zowel weerbaar als wendbaar te zijn, om water als sturend principe te introduceren en om water en groen in samenhang te bekijken met een ecologische bril op.

De Uitvoeringsagenda geeft zo concreet mogelijk aan wat er nu al gebeurt en nu al gedaan kan worden. Dat kan variëren van het plaatsen van regentonnen in groene, 'ont-tegelde' tuinen en meer opvang van regen op daken en op particulier terrein tot het herinrichten van pleinen, straten en buurten met aandacht voor koele plekken, waterberging en watervertragende groenstroken in de straat.

Om helder te krijgen wat de consequenties zijn van de transformatie naar een klimaatadaptieve stad in het fysieke, sociale en economische domein, moet de uitvoeringsagenda worden gezien als onderdeel van een proces. In dat proces wordt elk jaar meer kennis vergaard over wat nodig is, wat wel en niet werkt en hoe een en ander in beleid kan worden omgezet en kan worden vertaald naar zichtbare en effectieve maatregelen. De plannen en opgaven zullen daarom regelmatig worden geactualiseerd als het gaat om klimaatstress, welke activiteiten er zijn uitgevoerd en welke effecten de maatregelen hebben. Dit kan betekenen dat de planning of aanpak moet worden aangepast of bijgesteld.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In hoofdstuk 3.2.4 van deze toelichting wordt toegelicht welke ambities op het gebied van de klimaatbestendige stad relevant zijn voor dit bestemmingsplan en hoe deze ambities zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.5.13 Hemelwaterverordening Amsterdam

De ambities ten aanzien van het verwerken van hemelwater zijn vastgelegd in het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GPRA) 2016-2021. In dat beleid is specifiek stilgestaan bij de extra inspanning die nodig is in een verdichtende stad om schade als gevolg van een extremer wordend klimaat te voorkomen en de stad hemelwaterbestendig in te richten. Het GPRA bevat de ambitie om in 2020 een bui van 60 mm per uur te verwerken zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. . Om dit te bereiken moet er zowel in de openbare ruimte als op particulier terrein voldoende mogelijkheden zijn om hemelwater op te vangen en te bergen.

In beginsel zijn particulieren zelf verantwoordelijk voor de verwerking van hemelwater op hun eigen perceel. Om te bevorderen dat er bij nieuw- en verbouwinitiatieven voldoende waterberging gerealiseerd wordt, is in de Hemelwaterverordening Amsterdam", die op 26 april 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld, vastgelegd dat bij nieuw- en verbouwinitiatieven de verplichting bestaat om het regenwater op eigen perceel op te vangen en te verwerken. Bepaald is dat een hemelwaterberging een capaciteit heeft van tenminste 60 liter per m² bebouwd oppervlak.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De verplichting voor het op eigen perceel opvangen en verwerken van regenwater en de minimum capaciteit van een hemelwaterberging uit Hemelwaterverordening Amsterdam zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.5.14 Grondwaterneutrale kelders

Op 20 januari 2021 is het 'Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam en beleidsregel grondwaterneutrale kelders' vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Doel van het afwegingskader en beleidsregel is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater in Amsterdam. Waar de aanleg van een enkele kelder in de regel geen of nauwelijks effect heeft op het grondwater kan een cumulatie van kelders wel effect hebben. Door de situatie op de Amsterdamse woningmarkt is een (verdere) toename van de aanleg van kelders te verwachten.

Amsterdam moet voor iedereen een veilige, gezonde woonplek zijn. Tegelijkertijd moet de stad zich aanpassen aan het veranderende klimaat (het regent bijvoorbeeld vaker en heftiger), zodat de schadelijke gevolgen, zoals wateroverlast, worden beperkt. De gemeente Amsterdam beschermt de stad daarom zoveel als mogelijk tegen grondwaterproblemen door maatregelen te treffen in de openbare ruimte. Grondwater houdt zich echter niet aan perceelgrenzen. Activiteiten op zowel openbaar als privéterrein kunnen invloed hebben op het grondwater.

Het bouwen van kelders (bijvoorbeeld onder woningen) leidt op een aantal plekken in de stad tot problemen met de stand van het grondwater, vooral als sprake is van meerdere kelders naast elkaar. Als naast elkaar gelegen kelders een ondergrondse muur vormen, kan het grondwater niet (goed) doorstromen en ontstaat barrièrewerking. Het grondwater komt dan te hoog of juist te laag te staan met kans op schade tot gevolg. Andere plekken in de stad hebben geen of minder last van deze problemen.

Waar het kan, wil de gemeente de aanleg van kelders blijven toestaan, omdat een kelder in diverse situaties een oplossing kan zijn. Daarbij kan worden gedacht aan woonruimte uitbreiding als het moeilijk is om ergens anders een betaalbare grotere woning te vinden, aan het financieren van funderingsherstel door dit te combineren met de aanleg van een kelder, aan opslagruimte voor een ondernemer of aan (fiets)parkeer ruimte zodat schaarse openbare ruimte en tuinen hiervoor niet opgeofferd hoeven te worden.

Er zijn daarom vijf soorten maatregelen bedacht, die afhankelijk van het gebiedstype kunnen worden voorgeschreven:

- grijze gebieden: kelderbouw zal niet tot problemen leiden. Er zijn daarom geen maatregelen mbt het doorlaatvermogen vereist;
- blauwe gebieden: kelderbouw is toegestaan met maatregelen op eigen terrein, zodat het doorlaatvermogen na de bouw voldoet aan de norm die in de vereiste maatregel voor de betreffende buurt is genoemd.
- gele gebieden: kritieke situatie, stijging van grondwater zal bijna onmiddellijk tot overlast leiden, daling van grondwater zal bijna onmiddellijk tot onderlast leiden. De grondwaterstand mag daarom door de bouw van kelders niet wijzigen;
- gearceerde gebieden: er geldt een maximale bouwdiepte van NAP -1 m of er moeten maatregelen worden getroffen om opbarsten te voorkomen.
- rode gebieden: kelderbouw is niet toegestaan.

Om te zorgen dat een kelder geen nadelige gevolgen heeft voor de stand van het grondwater en dat de kans op schade aan aangrenzende terreinen of panden of de openbare ruimte minimaal is, zijn met het afwijkingskader regels opgesteld voor de aanleg van kelders. Alleen de aanleg van 'grondwaterneutrale' kelders is toegestaan. De aanleg van kelders die 'niet-grondwaterneutraal' zijn, is op grond van de regels niet langer toegestaan. Een aanvraag voor de aanleg van een kelder wordt alleen goedgekeurd als het gaat om een grondwaterneutrale kelder. Dat wil zeggen dat het grondwater ook na de komst van de kelder goed kan blijven doorstromen, de stand van het grondwater niet of nauwelijks verandert (en waar mogelijk zelfs verbetert) en als er ook verder geen negatieve gevolgen zijn voor het grondwater.

Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd, is in het afwegingskader op basis van de omvang en de diepte van de te bouwen kelder het volgende onderscheid gemaakt:

- Kelders met één verdieping, een oppervlakte van maximaal 300 m² en een diepte van maximaal 4 meter onder het grondoppervlak (maaiveld, gerekend aan de straatkant) kunnen grondwaterneutraal worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de technische maatregelen die zijn opgenomen in de beleidsregels. Deze (bouw)technische maatregelen moeten er voor zorgen dat zowel gedurende de aanleg en bouw van de kelder (op korte termijn) als gedurende de levensduur daarvan (op lange termijn) de grondwaterneutraliteit gegarandeerd blijft. In de praktijk gaat het bij kelders binnen de

gestelde maximum maten om kelderbouw die de afgelopen jaren met name gewenst is gebleken onder particuliere woningen.

- Kelders die wat betreft omvang en/of diepte groter zijn dan bovenstaande kelders, kunnen alleen mogelijk worden gemaakt indien op basis van een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het belang van grondwaterneutraal bouwen. Hiervoor zal vrijwel altijd maatwerk noodzakelijk zijn.

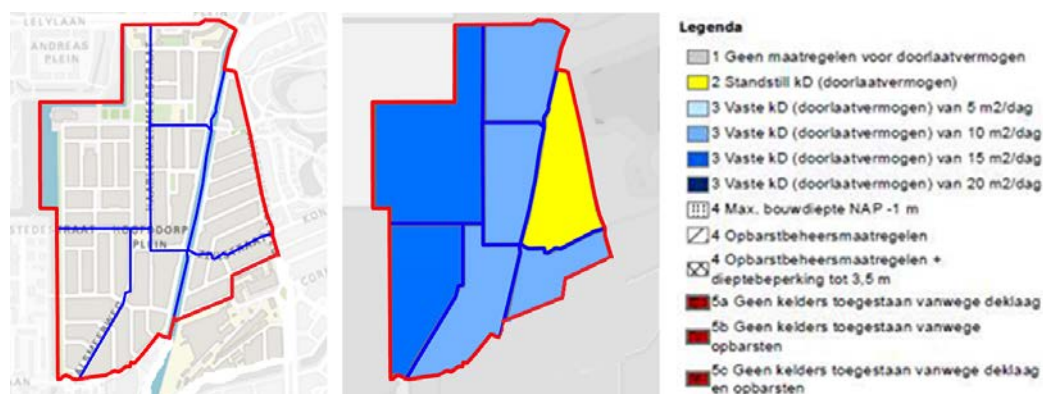
In het afwegingskader is onderzocht in welke gebieden welke maatregelen vereist zijn om grondwaterneutraliteit te waarborgen. In alle buurten van Amsterdam zijn de belangrijkste eigenschappen van de bodem die een rol spelen bij kelderbouw in kaart gebracht (zoals samenstelling van de bodem, de grondwaterstand, hoe het grondwater stroomt en hoe er gebouwd is). De situatie in de verschillende buurten blijkt nogal te verschillen. Het effect van een kelder op de grondwatersituatie is daarom ook verschillend. Het risico op te hoge grondwaterstand, te lage grondwaterstand en onherstelbare schade is in sommige buurten veel groter dan in andere. Per buurt is daarom gekeken of het mogelijk is om grondwaterneutrale kelders aan te leggen en zo ja welke maatregelen daarvoor nodig zijn. Daarbij is ook gebleken dat er in de stad een aantal 'rode gebieden' ligt, dat wil zeggen gebieden waar kelders (ongeacht de omvang) in het geheel niet kunnen worden toegestaan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het afwegingskader zijn vijf typen maatregelen voorgeschreven. In het plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn twee typen maatregelen voorgeschreven, te weten:

1 - Schinkelbuurt ten noorden van de Zeilstraat: maatregelen op eigen perceel op basis van lokaal geohydrologisch onderzoek inclusief boringen, waarbij het doorlaatvermogen na de bouw van de kelder hetzelfde is als daarvoor.

2 - Hoofddorppleinbuurt en Schinkelbuurt ten zuiden van de Zeilstraat: maatregelen op eigen perceel, waarbij na de kelderbouw sprake is van een vooraf vastgesteld doorlaatvermogen van 10 (lichtblauw), dan wel 15 (donkerblauw) m² per dag.



Afbeelding: voorgestelde maatregelen binnen het plangebied

5.5.15 Groenvisie 2020-2050

Op 21 december 2020 heeft de gemeenteraad de 'Groenvisie 2020-2050, Een leefbare stad voor mens en dier' vastgesteld. De Groenvisie schetst een beeld van Amsterdam als groene stad en hoe dit zich tot 2050 verder kan ontwikkelen.

Groen in de stad levert een essentiële bijdrage aan de gezondheid en het sociale welzijn van de bewoners. In de visie van Amsterdam wordt daarom gestreefd naar verbinding en verbetering van het groen in de stad, met als doel een sterke groene structuur. De groenstructuur moet bestaan uit een gevarieerd palet van bloemen tot bomen, van rustige tot drukke gebieden, van ecologisch groen tot speelgroen. In de publieke en in de private buitenruimte moet geleidelijk een samenhangend groen netwerk ontstaan waarin en waarlangs men kan bewegen en elkaar kan ontmoeten. Die groene structuur wordt gerealiseerd door waardevol groen te behouden, groen toe te voegen waar dat kan, en groen zo aan te leggen dat het meer waarde heeft voor mens en dier. Groen draagt ook bij aan de opgave om hitte te dempen en om het toenemende regenwater als gevolg van de verandering van het klimaat op te vangen. En groen draagt bij aan een grotere biodiversiteit. De Groenvisie streeft daarmee naar het beter maken van de stad: een prettiger plek om te leven, gezonder, socialer, ecologisch sterker en duurzamer.

De hoofdlijnen van de Groenvisie zijn verbeeld op een schetskaart met de ambities voor 2050. De schetskaart vormt een bouwsteen voor de Omgevingsvisie en de herziening van de Hoofdgroenstructuur, en vormt het bovenwijkse kader voor uitwerkingen op gebiedsniveau.



.Afbeelding: Het toekomstperspectief op de groene structuur van Amsterdam voor het bovenwijkse groen.

De uitwerking op gebiedsniveau is maatwerk en is afhankelijk van wat gewenst en mogelijk is op een specifieke plek in de stad. De Groenvisie wordt daarom vertaald naar de praktijk van stadsdelen, gebieden en buurten. Per stadsdeel wordt een kaart gemaakt met daarop de kansen voor groen. Projecten die veel kunnen bijdragen aan de ambities van de Groenvisie worden eerder uitgevoerd. De

uitwerking per gebied gebeurt in het kader van het Uitvoeringsprogramma Groen. Hiermee is in 2020 een start gemaakt.

Bij de gebiedsuitwerkingen worden de volgende vier principes gehanteerd:

1. *Zorgen voor genoeg gevarieerd groen voor iedereen:* Parken en landschappen zijn goed bereikbaar via groene routes.
2. *Zorgen voor groen dat bijdraagt aan verschillende opgaven:* Een goed ingericht en beheerd park kan een prettige plek zijn voor veel bezoekers en tegelijk waardevol zijn voor de natuur.
3. *De stad wordt natuurinclusief aangelegd en beheerd:* Amsterdam als natuurgebied zorgt voor een toename van wilde planten en dieren in de stad.
4. *Aan groen wordt samengewerkt:* Bewoners, bedrijven en organisaties worden aangemoedigd om (binnen)tuinen, gevels en daken groener te maken en ecologisch te beheren. Dit levert tevens een bijdrage aan het klimaatbestendig maken van de stad.

Daarnaast wordt de huidige Hoofdgroenstructuur (HGS), zoals die is opgenomen in de Structuurvisie 2040, geactualiseerd. Met de nieuwe HGS wordt gestreefd naar een aaneengesloten netwerk. Waar mogelijk worden de Ecologische structuur, de Hoofdbomenstructuur, het Groennet en de Groene straten- en padenkaart in de nieuwe HGS geïntegreerd.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het plangebied zijn geen groenvoorzieningen aanwezig die onderdeel zijn van de Hoofdgroenstructuur zoals die op dit moment is opgenomen in de Structuurvisie 2040. Indien dit tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan wijzigt, zal dat worden doorvertaald in dit bestemmingsplan. Dit laatste geldt, mits tijdig bekend en voor zover nodig, ook voor projecten die voortkomen uit de gebiedsuitwerking.

De andere ambities uit de Groenvisie zijn als volgt doorvertaald in dit bestemmingsplan:

- a. De ambitie om extra groen in de stad toe te voegen en de stad klimaatbestendig te maken is doorvertaald door de aanleg van groene daken op nieuwe bijbehorende bouwwerken verplicht te stellen en voorwaarden te stellen aan het verharderen van de binnentuinen.
- b. Alle bestaande parken, plantsoenen en andere groenvoorzieningen in de openbare ruimte hebben de bestemming Groen gekregen. Groenvoorzieningen zijn tevens toegestaan binnen de bestemming Verkeer. Het bestemmingsplan maakt het hierdoor mogelijk om extra groen toe te voegen in de openbare ruimte.
- c. De aanleg van nieuwe fiets- en voetpaden is toegestaan binnen de bestemmingen Groen en Verkeer. Het bestemmingsplan maakt het hierdoor mogelijk om nieuwe fiets- en voetpaden naar groengebieden aan te leggen.

5.5.16 Overnachtingsbeleid Amsterdam

Op 14 juli 2016 is de "herziening van het Amsterdamse deel van de Regionale hotelstrategie 2016 2022: van hotelbeleid naar overnachtingsbeleid" vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Het accent wordt in het nieuwe beleid verschoven van een hotelbeleid naar een integraal (regionaal) overnachtingsbeleid dat zich richt op kwaliteit, spreiding en een gelijkwaardig ondernemersveld. Met vernieuwende en concrete instrumenten wordt bijgedragen aan het behoud van de balans tussen wonen, werken en recreëren in de stad.

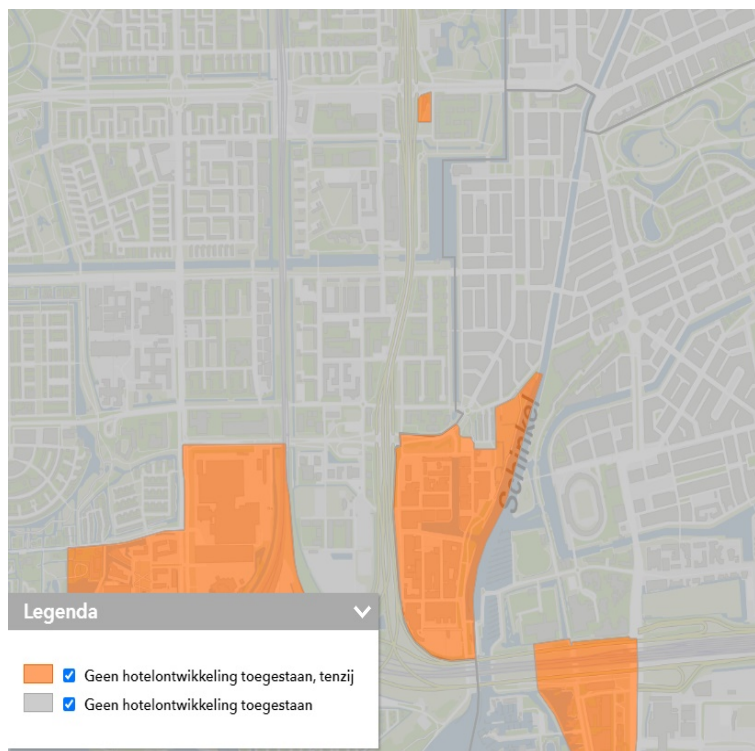
Medewerking aan nieuwe hotelinitiatieven wordt in Amsterdam in de basis niet gegeven. Alleen als hotelinitiatieven écht iets toevoegen aan de omgeving en de markt, en het initiatief ligt in het zogenoemde 'nee-tenzij-gebied', kan hotelontwikkeling bij hoge uitzondering mogelijk worden gemaakt. In het 'nee-gebied' is hotelontwikkeling niet toegestaan.

Hotelbeleid verder aangescherpt

Het college heeft in oktober 2021 het overnachtingsbeleid verder aangescherpt. Het deel van de stad waarin de gemeente niet meewerkt aan nieuwe hotelinitiatieven is uitgebreid. Hotelontwikkeling mag alleen nog in een 'nee, tenzij'-gebied. Het plangebied is volgens de gebiedskaart 'overnachtingsgebied' gelegen binnen een gebied waar geen hotelontwikkeling is toegestaan.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is onderdeel van het 'nee'-gebied op de gebiedskaart bij het Overnachtingsbeleid. Het bestemmingsplan voorziet daarom uitsluitend in het bestemmen van bestaande hotels en maakt geen nieuwe hotelontwikkeling mogelijk.



Afbeelding: Uitsnede gebiedskaart Overnachtingsbeleid in het plangebied.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 2021 is onderdeel van het 'nee'-gebied op de gebiedskaart bij het Overnachtingsbeleid. Het bestemmingsplan voorziet daarom uitsluitend in het bestemmen van bestaande hotels en maakt geen nieuwe hotels mogelijk.

5.5.17 Detailhandelsbeleid

De gemeenteraad heeft op 20 december 2017 het 'Detailhandelsbeleid Amsterdam 2018-2022: sterke winkelgebieden in een groeiende stad' vastgesteld. In het detailhandelsbeleid staan twee beleidsdoelstellingen voor een economisch gezonde winkelmarkt. Amsterdam wil een aantrekkelijke stad zijn voor zowel bewoners als bezoekers, als winkeliers. Voor de detailhandel heeft Amsterdam twee hoofdbeleidsdoelstellingen.

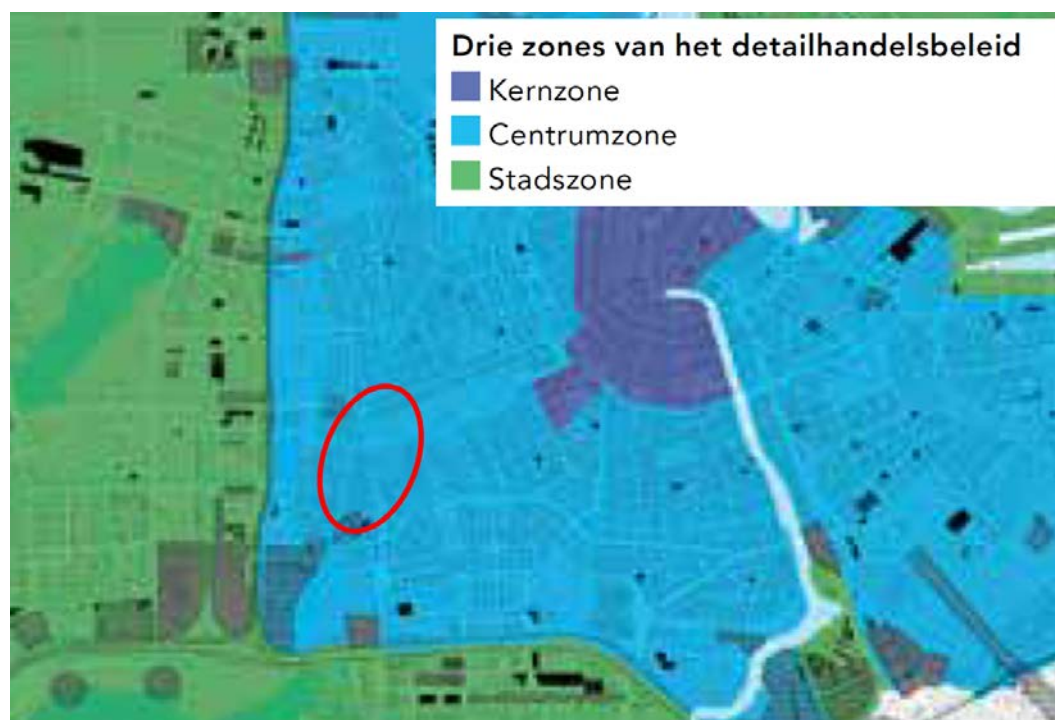
1. *Boodschappen dichtbij voor bewoners:* Met dit beleid wil Amsterdam in de eerste plaats dat bewoners op redelijke afstand van de woning (maximaal 750 meter loopafstand) dagelijkse boodschappen kunnen doen.
2. *Meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad:* Amsterdam wil meerdere aantrekkelijke winkelgebieden, ook buiten de binnenstad, waar je kunt winkelen voor producten die je niet elke dag koopt.

Amsterdam is onderverdeeld in drie zones: een kernzone, een centrumzone en een stadszone. De zones verschillen in het al aanwezige winkelaanbod, de stedenbouwkundige structuur en het verzorgingsgebied. Naast de stadsbrede beleidslijnen is voor elk van de drie zones een specifieke koers ingezet. De bij de zones behorende opgaven zijn:

- in de Kernzone: geleiding en spreiding van drukte, aanpak diversiteit, meer belevenis, beperkt nieuwe grootschalige winkels en aandacht voor borging dagelijks aanbod;
- in de Centrumzone: borging boodschappen in stadsstraten en ruimte voor nieuwe formules en concepten;
- in de Stadszone: uitrol centrummilieu/transformatie van functies, toekomstbestendig maken van de stadsdeelcentra en aanpak leegstand.

Het bestemmingsplan 2021 maakt onderdeel uit van de Centrumzone. Om uitvoering te geven aan de algemene doelstellingen zijn voor de Centrumzone (de zone waar het onderhavige plangebied onder valt), de volgende gebiedsgerichte uitgangspunten geformuleerd.

1. de dagelijkse boodschappen zijn op redelijke afstand van de woning verkrijgbaar:
 - a. de boodschappenfunctie borgen in clusterpunten van detailhandel in gemengde stadsstraten;
 - b. in kansrijke winkelgebieden is uitbreiding van supermarkten mogelijk;
 - c. een beperkt aantal nieuwe versmarkten krijgt de ruimte.
2. Amsterdam heeft verschillende aantrekkelijke winkelgebieden:
 - a. het stimuleren van meer 'winkelbeleving' in winkelgebieden en -straten;
 - b. in winkelgebieden experimenten met mengformules.



Afbeelding: Drie zones van het Detailhandelsbeleid in het plangebied.

Clustering detailhandel in winkelgebieden

Er gelden een aantal algemene uitgangspunten voor detailhandel in Amsterdam. Een van de belangrijkste algemene uitgangspunten is dat het winkelaanbod in Amsterdam geclusterd wordt in winkelgebieden en dat nieuwe losse winkelvevestigingen in beginsel zijn uitgesloten. Hieraan ligt een aantal redenen te grondslag. In de eerste plaats heeft clustering van winkels voordelen voor ondernemers én consumenten: alle benodigde boodschappen zijn vlakbij elkaar verkrijgbaar. In de tweede plaats profiteren ondernemers in winkelconcentraties van elkaars bezoekersstromen. Verder is het voor de overheid efficiënter en duurzamer om een concentratie van winkels te faciliteren met bijvoorbeeld laad- en losplekken voor bevoorrading, voorzieningen voor fietsen et cetera. Het clusteren van detailhandel, en daarmee efficiëntere bevoorrading, draagt indirect bij aan de ambities van Amsterdam voor een schonere luchtkwaliteit.

Ondergeschikte detailhandel

Ondergeschikte detailhandel binnen een andere functie zoals een bedrijf, ambacht, dienstverlening of cultuur wordt in het detailhandelsbeleid buiten de winkelgebieden wel mogelijk gemaakt. De ondergeschikte detailhandel mag maximaal 20% van het netto oppervlak beslaan, met een absoluut maximum van 50 m².

Internetverkopen

In de detailhandel doet zich een afname voor van het winkelaanbod met niet-dagelijkse artikelen als gevolg van de trend van toenemende internetverkopen. Het detailhandelsbeleid benoemt vier typen internetbedrijven en verbindt beleidsuitgangspunten aan elk type.

1. *Internetbedrijf dat functioneert als detailhandel:* Internetbedrijven met afhaalmogelijkheid en mogelijkheid de goederen ter plaatse te bekijken (in showroom/uitstalling) en/of af te rekenen, functioneren in praktijk net zoals reguliere winkels. Dit soort internetwinkels mag zich daarom niet vestigen in panden met een woon- of bedrijfsbestemming, maar dient zich te vestigen in panden met een detailhandelsbestemming.

De andere drie typen internetbedrijven zijn onder voorwaarden wel inpasbaar in panden met een woon- of bedrijfsbestemming:

2. *Afhaalpunt internetaankopen:* Binnen een woonbestemming zijn afhaalpunten voor internetaankopen beperkt toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie. Vestiging binnen een kantoor- of bedrijfsbestemming is eveneens toelaatbaar.
3. *Internetbedrijf waar alleen een elektronische transactie tot stand komt:* Een internetwinkel waar op het woon- of bedrijfsadres alleen een elektronische transactie tot stand komt en die dus verder geen ruimtelijke uitstraling heeft (zoals parkeer- en verkeeroverlast) past binnen de bestemming wonen, mits er wordt voldaan aan de regels voor bedrijf aan huis.
4. *Internetbedrijf met opslag- en verzendfunctie:* Deze bedrijven zijn binnen een woonbestemming toelaatbaar via de 'bedrijf aan huisregeling' in het bestemmingsplan. Daarmee blijven de activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De doelstellingen uit het detailhandelsbeleid zijn als volgt doorvertaald in dit bestemmingsplan:

- a. Het bestaande wijkwinkelgebied (Amstelveenseweg - Zeilstraat - Hoofddorpweg en Hoofddorpplein)

is als zodanig bestemd. In alle panden in het wijkwinkelgebied is detailhandel en consumentgerichte dienstverlening bij rechte toegestaan.

- b. De panden met een niet-woonfunctie in de doorgaande straten en in de buurtvoorzieningsclusters hebben een brede gemengde bestemming gekregen. Detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn toegestaan, maar bestaande winkels en dienstverleners worden niet beschermd. In deze panden mogen zich ook niet-publieksgerichte voorzieningen (kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid) vestigen.
- c. In het bestemmingsplan 2008 waren detailhandel en consumentgerichte dienstverlening ook toegestaan in panden met een niet-woonfunctie in de woonstraten. Deze gebruiksrechten zijn in dit bestemmingsplan komen te vervallen. Op deze manier wordt de vestiging van nieuwe solitaire winkelvestigingen tegengegaan. Bestaande winkels en dienstverleners worden met een aanduiding op de verbeelding weergegeven.

De overwegingen die aan de bovenstaande uitgangspunten ten grondslag liggen, worden toegelicht in hoofdstuk 3.3.

Het beleid met betrekking tot internetverkoop is in dit bestemmingsplan doorvertaald door in de regels te bepalen dat een webwinkel is toegestaan in panden met een woonbestemming.

5.5.18 Ruimtelijk-economisch kader voor verkooppunten in de openbare ruimte

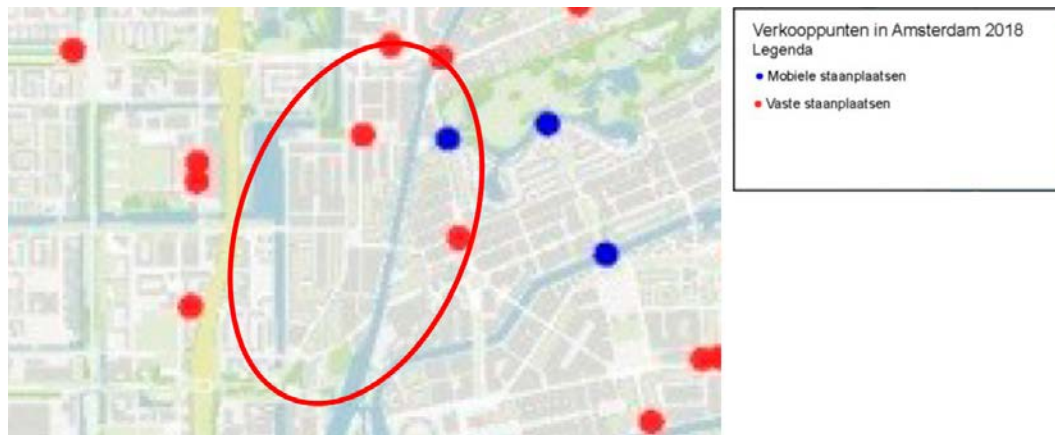
Op 10 juli 2018 heeft het college het Ruimtelijk-economisch kader voor verkooppunten in de openbare ruimte vastgesteld. Het kader ziet toe op staanplaatsen en kiosken, die een aanvulling vormen op het aanbod van winkels, horeca en markten. Maar niet overal in de stad is daarvoor voldoende ruimte en in rustige woonstraten en natuurgebieden zijn ze niet wenselijk. Door de groei van de stad ontstaan op andere plekken nieuwe mogelijkheden. De wenselijkheid van staanplaatsen, kiosken en andere vormen van verkoop in de openbare ruimte wordt op drie aspecten beoordeeld:

1. Voorziet het in de behoefte van degenen die in Amsterdam wonen en werken.
2. Draagt het bij aan de detailhandelsstructuur in de stad (gewenste spreiding en diversiteit).
3. Is het ruimtelijk inpasbaar en draagt het bij aan de kwaliteit en levendigheid van de openbare ruimte en het stadsbeeld.

Het ruimtelijk-economisch kader vormt het afwegingskader voor:

- het aanwijzen van nieuwe staanplaatsen, het verlenen van staanplaatsvergunningen en het intrekken daarvan;
- en het toestaan van verkoop door winkels op straat en voor het aanwijzen van gebieden waar venten niet is toegestaan.

In het kader voor de verkooppunten wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende gebieden, waarvan de gebiedsindeling globaal overeen komt met die in de detailhandelsnota. Het bestemmingsplan 2021 maakt onderdeel uit van het gebied 'Vooroorlogse woonwijk', dat ruwweg overeenkomt met de Centrumzone in het Detailhandelsbeleid.



Afbeelding: Uitsnede overzichtkaart staanplaatsen en het plangebied

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In het gebied 'Vooroorlogse woonwijk' wordt zorgvuldig gekeken naar de inpasbaarheid van staanplaatsen en kiosken in stadstraten, wat kan betekenen dat in sommige gevallen een staanplaats voor een verkoopwagen de voorkeur verdient boven een vaste staanplaats of kiosk. Ruimte voor verkooppunten kan wel aanwezig zijn op pleinen en andere plekken waar de stadstraat breder is, of waar een brede zijstraat op de stadstraat uitkomt. Gewenste verkooppunten worden bij voorkeur op dergelijke plekken gesitueerd. Daarmee kunnen zij bijdragen aan het overbruggen van twee winkelstraten, waardoor deze meer als één doorlopend winkelgebied kunnen functioneren.

Om een ongewenste druk op het woon- en leefklimaat tegen te gaan, bevat het bestemmingsplan een regeling om toeristische voorzieningen te weren, door het aantal winkels te beperken dat voornamelijk op toeristen is gericht of direct consumeerbaar voedsel verkoopt. Indien het aanbod van de verkooppunten daarmee vergelijkbaar is, kunnen de bestaande verkooppunten tegen het licht worden gehouden en worden bezien of zij in de toekomst gehandhaafd kunnen blijven, wellicht verplaatst moeten worden of op termijn moeten worden opgeheven.

In woonstraten is geen ruimte voor verkooppunten om het karakter van rustig woongebied niet aan te tasten. In drukker straten kunnen soms wel verkooppunten gewenst zijn. Met name waar de winkelgebieden wat verder uit elkaar zijn gelegen kan er aanleiding zijn om verkooppunten te situeren op plekken waar veel verkeer langs komt, ook wel traffic-locaties genoemd. Vaak zijn dit plekken waar verbindingswegen tussen wijken en doorgaande fietsroutes elkaar kruisen, vooral in de gordel '20-'40. Het onderhavige plangebied ligt in de gordel '20-'40.

Omdat nieuwe staanplaatsen niet zonder meer gewenst zijn, zijn de staanplaatsen in het plangebied (twee staanplaatsen langs de Haarlemmermeerstraat bij het Theophile de Bock-plantsoen, op de hoeken Haarlemmermeerstraat - Theophile de Bockstraat en de bloemenstal op de zuidwest-hoek van de Amstelveenseweg en de Zeilstraat) als zodanig geregeld in de regels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 2021 heeft geen afwijkmogelijkheid om nieuwe staanplaatsen mogelijk te maken.

5.5.19 Beleidskader Verkeersnetten

Op 24 januari 2018 heeft de gemeenteraad het Beleidskader Verkeersnetten vastgesteld. In het beleidskader staan eisen en toetswaarden waaraan de verschillende onderdelen van de Amsterdamse verkeersinfrastructuur moeten voldoen. Het is de basis voor investeringen, herinrichtingsplannen en andere maatregelen om de doorstroming van verkeer te verbeteren, en het is een toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Het Beleidskader Verkeersnetten is gebaseerd op het Beleidskader Hoofdnetten uit 2005, de MobiliteitsAanpak Amsterdam (2013) en de Uitvoeringsagenda Mobiliteit (2015). Het beleidskader is een beleidsstuk waarin staat aangegeven waar de belangrijkste routes voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto liggen, welk doel ze hebben en aan welke kwaliteitseisen ze moeten voldoen. De functie van de netten is onder andere de stad bereikbaar houden, zorgen voor een goede bereikbaarheid tussen stadsdelen en goede en veilige doorstroming van het verkeer.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De netwerken voor voetganger, fiets, openbaar vervoer en auto komen hierna verder aan de orde in paragraaf 7.1 'Mobiliteit'.

5.5.20 Parkeerbeleid

5.5.20.1 Parkeernormen Auto

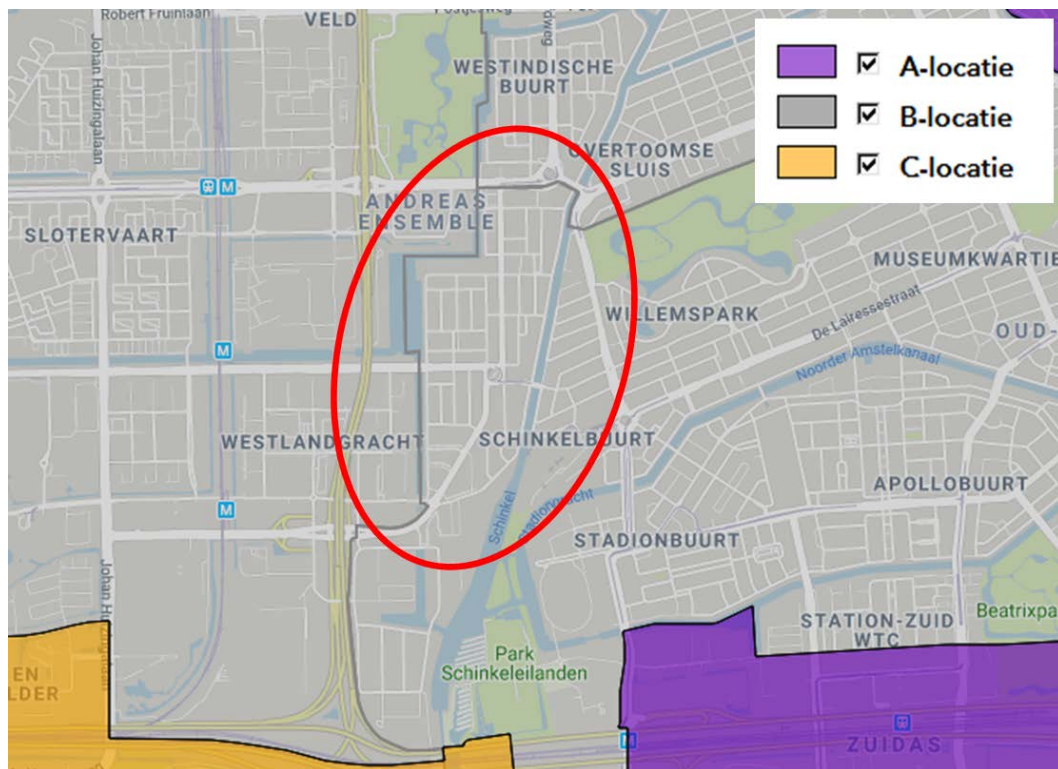
De gemeente Amsterdam voert al jaren parkeerbeleid, waarmee invloed kan worden uitgeoefend op de bereikbaarheid en leefbaarheid in de stad. Dit onder meer vanuit het idee dat minder auto's op straat leidt tot meer ruimte voor voetgangers en fietsen en een aantrekkelijkere openbare ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers. Daarnaast willen ondernemers en bewoners ook een bereikbare stad, een stad waar ze hun auto kwijt kunnen en klanten een parkeerplek kunnen vinden.

Minder auto's op straat en tegelijkertijd een goede (auto)bereikbaarheid van de stad lijken tegenstrijdige doelstellingen. Een oplossing om deze doelstellingen te verenigen, is het verplaatsen van een groot deel van de parkeerplaatsen op straat naar parkeergarages. In het Parkeerplan uit 2012 staat de aanpak om de auto minder op straat te parkeren, de openbare ruimte te verbeteren en het verkeer te laten doorstromen door het verminderen van zoekverkeer. In de Uitvoeringsagenda Mobiliteit is die lijn doorgetrokken met de aankondiging meer ruimte op straat te maken voor voetgangers en fietsers door de bouw van parkeergarages en het opheffen van parkeerplaatsen op straat. Parkeernormering helpt om de toekomstige parkeervraag in (ondergrondse) garages op te lossen, door ontwikkelaars te verplichten om bij nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren.

In de 'Nota Parkeernormen Auto', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 november 2017, staan beleidsregels en parkeernormen voor (sloop)nieuwbouw- en transformatieplannen. Ook is aangegeven wanneer de regels en beleid worden toegepast. Het beleid is van toepassing op alle ontwikkelingen waarvoor de eerste grondprijsovereenkomst wordt gesloten na moment van vaststelling van de Nota Parkeernormen Auto.

Parkeernormen

In de 'Nota Parkeernormen Auto' is voor parkeernormen onderscheid gemaakt in drie soorten typen locaties: A-, B-, en C-locaties. Onderhavig plangebied is aangemerkt als B-locatie. De B-locaties hebben goed openbaar vervoer, maar liggen verder van de intercystations af.



Afbeelding: Uitsnede kaart Parkeernormenauto, ABC-locaties, en het plangebied.

In B-locaties wordt naast een maximumparkeernorm ook een minimumparkeernorm gehanteerd. Ontwikkelaars worden verplicht om bij nieuwbouw een minimum aantal parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. De in het plangebied te hanteren parkeernormen zijn de volgende:

1. vrije sectorwoningen:
 - a. woningen tot 30m²: minimaal 0,1 parkeerplaats per woning tot maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 - b. woningen tussen de 30 - 60 m²: minimaal 0,3 parkeerplaats per woningen tot maximaal 1 parkeerplaats per woning;
 - c. woningen groter dan 60 m²: minimaal 0,6 parkeerplaats per woningen tot maximaal 1 parkeerplaats per woning.
2. sociale en middeldure huurwoningen: maximumnorm van 1 parkeerplaats per woning; er geldt geen minimumparkeernorm; onafhankelijk van de invulling van het parkeerprogramma geldt voor bewoners dat zij geen recht hebben op een parkeervergunning voor de openbare ruimte;
3. kantoren: maximumnorm van 1 parkeerplaats per 125 m² bruto vloeroppervlak; er geldt geen minimumparkeernorm;
4. voorzieningen: de actuele kencijfers van kenniscentrum CROW, gecombineerd met actuele Amsterdamse gegevens.

Voor kleine projecten voor vrije sectorwoningen op B-locaties bestaat er een uitzondering op de te hanteren parkeernorm voor woningen. Als de minimumnorm op 4 parkeerplaatsen of lager uitkomt, dan geldt een standaard vrijstelling van de parkeernorm.

Afwijken van de parkeernormen

Alle (sloop)nieuwbouwplannen en transformatieplannen worden getoetst aan de parkeernormen. Een

deel van deze plannen zal niet (kunnen) voldoen aan de gestelde minimum parkeernormen. Daarom biedt het beleid de mogelijkheid om af te wijken van de parkeernormen en vergunningverlening bij nieuwbouw, indien het realiseren van parkeerplaatsen op eigen terrein op overwegende bezwaren stuit en/of op andere geschikte wijze in de benodigde parkeerplaatsen wordt voorzien. Daarbij kunnen in de omgevingsvergunning aanvullende voorwaarden worden opgenomen.

Vergunningverlening

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor (sloop)nieuwbouwplannen en transformatieplannen moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor auto's aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Auto' (gepubliceerd op 22 december 2017). Het parkeerbeleid kan in de toekomst wijzigen. Voor de toepassing van het parkeerbeleid dient op grond van de bepalingen van dit bestemmingsplan te worden uitgegaan van de meest recente versie van het vastgestelde en inwerking getreden beleid. Het parkeerbeleid is voor een ieder raadpleegbaar op internet.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De Nota Parkeernormen, inclusief de mogelijkheden om van de normen af te wijken, is van toepassing verklaard door in de bestemmingsplanregels een dynamische verwijzing op te nemen naar het geldende parkeerbeleid voor autoparkeren. Het bestemmingsplan hoeft hierdoor niet te worden aangepast als de parkeernormen worden herzien. Daarmee is het bestemmingsplan 2021 in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

5.5.20.2 Parkeren fiets en scooter

Bij de planvorming van bouwinitiatieven is het verplicht om te zorgen voor voldoende en goede parkeervoorzieningen voor fietsen bij niet-woonfuncties. De nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter', vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2018, is het beleidskader op basis waarvan bij ruimtelijke (her-)ontwikkelingen eisen gesteld worden aan de parkeervoorzieningen bij niet-woonfuncties. Om de stad leefbaar en bereikbaar te houden heeft de beleidsnota als uitgangspunt dat bij nieuwbouw en herontwikkeling zowel het fiets- als het scooterparkeren op eigen terrein wordt geregeld, al dan niet inpandig.

De beleidsregels gelden alleen voor niet-woonfuncties. Voor woningen eist het landelijke Bouwbesluit reeds een fietsenberging. Het Bouwbesluit 2012 verplicht ontwikkelaars om bij nieuwe woningen een individuele (fietsen)berging te realiseren, maar biedt ook ruimte voor gelijkwaardige alternatieven. In de Nota Parkeernormen fiets en scooter 2018 wordt de voorkeur uitgesproken voor een gelijkwaardig alternatief, een gezamenlijke fietsenstalling. Bewoners zullen die beter benutten voor het parkeren van hun fiets dan een individuele berging. Zo wordt voorkomen dat geparkeerde fietsen van bewoners de openbare ruimte onnodig belasten.

Normen fiets

Ten aanzien van het fietsparkeren bevat de nota bindende beleidsregels. Bij de planvorming van bouwinitiatieven is het verplicht om te zorgen voor voldoende en goede parkeervoorzieningen voor fietsen bij niet-woonfuncties. De beleidsregels bepalen wat de minimale eisen zijn die aan verschillende niet-woonfuncties worden gesteld voor fietsparkeervoorzieningen.

De nota bevat de volgende vijf bindende beleidsregels waaraan de gemeente bouwplannen toetst:

1. parkeervoorzieningen voor fietsen komen altijd op eigen terrein, al dan niet inpandig, tenzij wordt voldaan aan tenminste één van de afwijkingscriteria;

2. voor het bepalen van de parkeereis voor fietsen hanteert de gemeente de toepassingsregels voor parkeernormen; bij dubbelgebruik kan de parkeereis naar beneden worden bijgesteld, mits de initiatiefnemer dit onderbouwt met een parkeerbalans; afwijken van de parkeernormen en het 'eigen terrein'-principe kan, mits voldaan wordt aan de afwijkingscriteria;
3. de gemeente kan aan een initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling een financiële bijdrage vragen, als door het afwijken van de parkeernormen voor de fiets de gemeente extra parkeervoorzieningen moet maken;
4. voor het toepassen van de fietsparkeernormen is de stad verdeeld in drie zones met een hoge, gemiddelde en lage fietsparkeerdruk; deze parkeerdruk is in zone 1 het hoogst;
5. de gemeente bepaalt de minimum fietsparkeereis aan de hand van de normen voor fietsparkeren in de nota.

In het gehele bestemmingsplangebied zijn de fietsparkeernormen van toepassing die gelden voor de in de nota aangegeven Zone 1, de zone met een hoge fietsparkeerdruk. Het vaststellen van het minimaal vereiste aantal parkeerplekken is volgens de nota een fietsparkeereis, waarbij maatwerk wordt toegepast. Net als bij de parkeernormen voor auto's kan van de fietsparkeernormen worden afgeweken mits aan de daaraan gestelde criteria wordt voldaan.



Afbeelding: zone-indeling normen fietsparkeren voor niet-woonfuncties en het plangebied

Richtlijnen scooter

Voor het realiseren van scooterparkeervoorzieningen geldt geen verplichting, maar wordt geadviseerd de normen in de nota toe te passen. Daartoe bevat de nota niet-bindende richtlijnen. Toepassing van deze richtlijnen is in elk geval nodig bij de planvorming voor initiatieven die veel publiek trekken en waarbij veel scooters worden verwacht en voor bedrijven en organisaties waarvan veel werknemers met de scooter komen.

Vergunningverlening

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, transformatie, herontwikkeling en bestemmingswijzigingen, moet ten behoeve van de te realiseren functies voldoende parkeergelegenheid voor fietsen aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Hierbij moet voldaan worden aan de beleidsregels in de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' (gepubliceerd op 28 augustus 2018). Net als het beleid voor autoparkeren, kan ook dit beleid in de toekomst wijzigen. Voor de toepassing van het beleid dient op grond van de bepalingen van dit bestemmingsplan te worden uitgegaan van de meest

recente versie van het vastgestelde en inwerking getreden beleid. Het beleid is voor een ieder raadpleegbaar op internet.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De Nota Parkeren fiets en scooter, inclusief de mogelijkheden om van de normen af te wijken, is van toepassing verklaard door in de bestemmingsplanregels een dynamische verwijzing op te nemen naar het geldende parkeerbeleid voor fietsparkeren. Het bestemmingsplan hoeft hierdoor niet te worden aangepast als de parkeernormen worden herzien. Daarmee is het bestemmingsplan 2021 in overeenstemming met dit gemeentelijk beleid.

5.5.21 Watervisie Amsterdam 2040

Op 14 september 2016 heeft het de gemeenteraad de Watervisie vastgesteld. De Watervisie is uitvloeisel van Structuurvisie Amsterdam 2040. In de Watervisie is de volgende koers uitgezet:

- water toegankelijk en beleefbaar maken & activeren;
- groei door spreiding van recreatie en toerisme;
- dynamisch en duurzaam gebruik water stimuleren.

De centrale ambitie van deze Watervisie Amsterdam 2040 is als volgt: "Amsterdam gebruikt haar water en oevers beter en duurzamer en optimaliseert de ordening van het gebruik van het water en oevers. Dit leidt er toe dat Amsterdam zich verder kan ontwikkelen als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame en leefbare Europese metropool".

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de Watervisie is Oud-Zuid onderdeel van de stad rondom de binnenstad. Voor deze zone worden diverse ambities gesteld. Enkele van de ambities/acties hebben betrekking op het onderhavige plangebied. Om de druk op het water in het centrum op te vangen kunnen nieuwe vaarroutes voor plezier- en passagiersvaart worden aangeboden. Een van de mogelijkheden daartoe is het realiseren van een nieuwe (tweede) vaarverbinding tussen de Westelijke Tuinsteden en het stadsboezemgebied. Mede door de uitbouw van de recreatieve mogelijkheden en nieuwe publiekstrekkers aan de Sloterplas, zou het 'vaarondje Sloterplas' via de Westlandgracht een begrip in de stad kunnen worden en een serieus alternatief voor de grachtengordel. Het 'basin' in de Westlandgracht, gelegen tussen de Hoofddorppleinbuurt, Delflandpleinbuurt en het nieuwe Andreas Ensemble, kan op termijn tevens meer recreatieve betekenis (mogelijk als plek voor een drijvend zwembad) krijgen. De Westlandgracht, een van de verbindingsgrachten naar het vaar netwerk van Nieuw-West, biedt tevens kansen voor nieuwe (kleinschalige) locaties voor ligplaatsen voor de passagiersvaart. Dat geldt ook voor de kades langs de Kostverlorenvaart/Schinkel. Indien de beroepsvaart een alternatief voor de Kostverlorenvaartroute zou hebben, zou er langs de kades meer ruimte komen voor nieuwe ligplaatsen voor passagiersvaart en pleziervaart en nieuwe zitplekken en/of steigers aan de kades. Daarom gaat verkend worden of er alternatieven zijn voor de beroepsvaart door de Kostverlorenvaart. De in de Watervisie opgenomen ambities zijn echter nog onvoldoende concreet om in dit bestemmingsplan te worden opgenomen.

5.5.22 Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 14 september 2016 de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' vastgesteld. In deze nota zijn de inhoudelijke gronden van het welstandstoezicht opgenomen en is inzichtelijk gemaakt wat de toetsingscriteria zijn waarop een bouwplan wordt beoordeeld. Uitgangspunt van de welstandsnota is de verdeling in ruimtelijke systemen (zones waarin de bebouwing een gelijksoortig karakter heeft). Voorbeelden van ruimtelijke systemen zijn: Binnenstad, Gordel 20-40, tuindorpen, woongebieden na 1985 en de IJ-landen. Aan de verschillende ruimtelijke systemen /gebieden zijn passende uitgangspunten en welstandscriteria gekoppeld.

Zowel bestemmingsplannen als welstandsnota's doen uitspraken over de ruimtelijke kwaliteit. Het bestemmingsplan geeft de primaire voorschriften: het regelt dat er een bouwwerk met een bepaalde functie en van een bepaalde omvang op een locatie mag komen. Aanvullend op het bestemmingsplan geeft de welstandsnota aanwijzingen voor het uiterlijk van een bouwwerk (secundaire voorschriften). Bouwaanvragen zullen voor dit plangebied getoetst worden aan de uitgangspunten uit de Welstandsnota. Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische kader waar in de advisering door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) tevens rekening mee moet worden gehouden.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

In de welstandsnota valt het onderhavige plangebied in de 'Gordel '20-'40'. De Gordel '20-'40 is vooral een ruimtelijke compositie van voornamelijk middelhoge, gesloten woonblokken die in uitwerking variëren van eenvoudig tot statig. Voor de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing wordt gestreefd naar behoud en herstel. Het beleid is gericht op het behoud van de visuele samenhang in de straatwanden. Bij de beoordeling wordt in dit verband met name aandacht geschonken aan de eenheid van gevelelementen in de gevels alsmede de verdere architectonische uitwerking met inbegrip van materiaal en kleur. De oorspronkelijke architectonische kwaliteit vormt een belangrijke context voor eventuele veranderingen. Voor het gehele plangebied geldt een bijzonder welstandsniveau.

De uitgangspunten voor het beschermen van cultuurhistorische waarden in dit plangebied worden onderbouwd in hoofdstuk 3.2.1. In hoofdstuk 7.3.3 worden de resultaten van voor dit plangebied uitgevoerde de cultuurhistorische verkenning (bijlage 1) toegelicht. Daarbij wordt tevens toegelicht hoe de aanbevelingen uit de cultuurhistorische verkenning zijn doorvertaald in dit bestemmingsplan.

5.6 Stadsdeelbeleid

5.6.1 Horecabeleid

Het Horecabeleid Zuid 2011 is door de burgemeester vastgesteld en daarmee van toepassing als gemeentelijk beleid. Doelstelling van het horecabeleid is het verlevendigen en aantrekkelijker maken van het stadsdeel en het verruimen van mogelijkheden voor ondernemers, zonder dat het woon- en leefklimaat onder onevenredige druk komt te staan.

Zelfstandige horeca: horecacategorieën

Om een gericht horecabeleid te voeren worden in bestemmingsplannen in Stadsdeel Zuid meerdere 'horecacategorieën' gehanteerd voor zelfstandige horeca. De horeca-categorisering vindt zijn grondslag in ruimtelijk en sociaal relevante aspecten als ruimtelijke uitstraling, verkeersaantrekkende werking, invloed op directe (woon)omgeving, geluid- en stank overlast en sociale veiligheid.

Categorie: definitie	Inrichting	Activiteit
Horeca I: een inrichting die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekt, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden.	Fastfood restaurant Cafetaria Snackbar Automatiek Loketverkoop Shoarmazaak	Verkoop van fastfood etenswaren al dan niet voor consumptie ter plaatse.
Horeca II: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren.	Dancing/discotheek Zaalverhuurbedrijf Sociëteit (Dans)club	Ten gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Verhuur van zalen aan (besloten) gezelschappen inclusief de verkoop van dranken en spijzen.
Horeca III: een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van alcoholische dranken, of anderzijds de uitstraling hebben van een café.	Café Bar Cocktailclub	Verstrekken van (sterke) dranken. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV = IV A + IV B		
Horeca IV A: Een inrichting die geheel gericht is op het verstrekken van maaltijden of etenswaar, die uitsluitend ter plaatse aan tafel genuttigd worden, en in zoverre deze inrichting niet valt onder de categorieën Horeca I en III.	Restaurant Eetcafé	Verkoop van ter plaatse bereide Etenswaren. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen.
Horeca IV B: Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie I), sandwiches en ijswaren.	Lunchroom Koffie-/theehuis Ijsalon Juicebar	Verkoop van kleine etenswaren, consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse, sandwiches, lunches, dan wel van alcoholvrije dranken als koffie, thee, sap.

Afbeelding: horecacategorieënbestemmingsplannen

De afgelopen jaren is onduidelijkheid ontstaan over wat de grenzen zijn tussen de horecacategorieën. Dit heeft onder andere te maken met nieuwe trends, concepten en formules waar de regelgeving niet in voorziet. Voorbeelden zijn onder andere dansen in een restaurant of café en uiteenlopende vormen van zaalverhuur. Deze nieuwe ontwikkelingen passen niet eenduidig binnen de bestaande horecacategorieën. In het horecabeleid is aangegeven hoe hiermee in het bestemmingsplan wordt omgegaan.

Uitbreidingsmogelijkheden voor horeca

Het Horecabeleid Zuid 2011 biedt op enkele locaties in het plangebied beperkte uitbreidingsmogelijkheden voor nieuwe horeca in de lichtste horecacategorie (horeca in categorie 4). Het betreft de winkelstraten Zeilstraat, Hoofddorppweg, Aalsmeerweg, Hoofddorpplein, Heemstedestraat en Haarlemmermeerstraat, en enkele potentieel aantrekkelijke locaties langs de Schinkel en langs de Weissenbruchstraat. Aangezien aan de Amstelveenseweg in het eerste decennium van deze eeuw het horeca-aanbod is gestegen waarbij een clustering ontstond, voorziet het horecabeleid hier niet in een verdere uitbreiding van horeca.

Onzelfstandige horeca

In het horecabeleid worden twee vormen van onzelfstandige horeca onderscheiden, namelijk mengformules en ondersteunende horeca.

- *Mengformules*: Bij mengformules gaat het om winkels en consumentgerichte dienstverleners die geen planologische bestemming horeca hebben waarbij een deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt als horeca. In het bestemmingsplan wordt dit aangemerkt als ondersteunende horeca. Om een verhoging van de druk op het woon- en leefklimaat in het gebied te voorkomen, is aangesloten bij het gemeentelijke beleid voor mengformules en worden horeca-activiteiten toegestaan tot maximaal 20% van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 20 m². Binnen deze maten kan er geen alcohol worden geschonken.
- *Ondersteunende horeca*: Dit is onzelfstandige horeca in maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlak van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijsen voor directe consumptie. Ondersteunende horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Voorbeelden hiervan zijn: een sportkantine, een foyer in een bioscoop of theater of een museumrestaurant voor bezoekers. Ondersteunende horeca is mogelijk onder een aantal gegeven voorschriften en bepalingen. Het oppervlak voor ondersteunende horeca is niet gelimiteerd in vierkante meters. Hierdoor kan er (bij voldoende omvang van de ondersteunende horeca) alcohol worden geschonken. Om het ondergeschikte karakter te waarborgen, dient er aan de volgende voorwaarde te worden voldaan:
 1. Het deel van het netto vloeroppervlak dat in gebruik is als ondersteunende horeca mag ten hoogste 20% van dat netto vloeroppervlak zijn;
 2. Horeca op basis van de ondersteunende horecaregeling mogen geen terras exploiteren omdat zij niet functioneren als zelfstandige horeca (hiervoor ontbreekt de noodzakelijke planologische bestemming horeca).

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplangebied zijn de bestaande horecabedrijven bestemd overeenkomstig het huidige gebruik. Zwaardere horecacategorieën mogen worden omgezet naar lichtere categorieën. Lichtere horecacategorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere horecacategorieën. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen of uitbreiding van bestaande horecavestigingen. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.4.4.

Mengformules zijn toegestaan in winkels en consumentgerichte dienstverleners, met uitzondering van winkels met een voedselwarenessortiment. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.4.1 onder het kopje 'mengformules'. Ondersteunende horeca is toegestaan in maatschappelijke voorzieningen.

De gemeente Amsterdam is bezig met het opstellen van een nieuw, gemeentebreed horecabeleid. Omdat nog niet bekend is welke ambities in het nieuwe beleid worden vastgelegd, en om te voorkomen dat een toename van horeca leidt tot een ongewenste verhoging van de druk op het woon- en leefklimaat in het plangebied, biedt het bestemmingsplan geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen.

5.6.2 Gebiedsagenda 2019-2022

De gebiedsagenda Oud-Zuid 2019-2022 bevat de belangrijkste opgaven van het gebied op basis van gebiedsanalyses, specifieke gebiedskennis en bestuurlijke ambities. Oud-Zuid omvat de buurten Hoofddorppleinbuurt, Schinkelbuurt, Stadionbuurt, Apollobuurt, Museumkwartier en Willemspark en Vondelpark. In de gebiedsagenda zijn o.a. de volgende specifieke strategische doelstellingen opgenomen:

1. een aantrekkelijke en duurzame leefomgeving;
2. gevarieerd woningaanbod en verbondenheid in de buurt;

3. meer zorg voor bewoners met een verborgen ondersteuningsbehoefte;
4. meer kansen en weerbaarheid voor kinderen en jongeren;
5. nieuw- en verbouwplannen die goed in de leefomgeving passen;
6. aandacht voor bijzondere plekken: Museumplein en Vondelpark.

De volgende ambities uit de gebiedsagenda zijn relevant voor dit bestemmingsplan.

Ambitie 1.6: winkelgebieden met een divers aanbod en een hoge kwaliteit.

In Oud-Zuid verschijnen steeds meer winkels die gericht zijn op toeristen, en in sommige winkelstraten dreigt een monocultuur te ontstaan. Deze trends kunnen ertoe leiden dat de winkelgebieden minder aantrekkelijk worden. Ook het feit dat vastgoedeigenaren winkelpanden steeds vaker als een goede investering zien, brengt een risico op vershraling van het aanbod met zich mee.

Ambitie 5.3: meer woningen voor ouderen en een passend voorzieningenaanbod

In Oud-Zuid bestaat een tekort aan geschikte woningen voor ouderen, terwijl het aantal ouderen de komende jaren flink zal toenemen. Daarnaast is gebleken dat de maatschappelijke voorzieningen die de wijken bieden niet altijd aansluiten op de vraag. Er is bijvoorbeeld behoefte aan meer ontmoetingsplekken en gezondheidsvoorzieningen, waaronder huisartsenpraktijken. Bij zowel herontwikkeling van bestaande buurten als de bouw van nieuwe buurten is het realiseren van een passend voorzieningenaanbod dan ook een van de speerpunten.

Voor meer concrete acties wordt hier verwezen naar het Gebiedsplan 2020.

Consequenties voor dit bestemmingsplan

De ambities uit de gebiedsagenda zijn als volgt doorvertaald:

- Om de kwaliteit en diversiteit van het winkel en voorzieningenaanbod te behouden en te versterken, is vestiging van nieuwe publieksgerichte voorzieningen die geen toegevoegde waarde voor het wijkvoorzieningenaanbod hebben en het woon- en leefklimaat negatief kunnen beïnvloeden in dit bestemmingsplan uitgesloten.
- Om te voorkomen dat het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen afneemt, worden bestaande maatschappelijke voorzieningen planologisch beschermd.

5.6.3 Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning

Stadsdeel Zuid kent al jaren beleidsregels voor relatief kleine bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan, zoals balkons en dakterrassen. Deze beleidsregels zijn aanvullend op het bestemmingsplan.

De beleidsregels hadden op diverse onderdelen de insteek om onder voorwaarden extra verblijfsruimte te creëren en het woongenot te vergroten van de individuele aanvrager. De economische opleving na de jarenlange economische crisis heeft er echter toe geleid dat deze insteek steeds nadeliger effecten heeft gehad op het woongenot van anderen en op het aanzien van de bebouwde omgeving. De balans tussen de individuele (uitbreidings-) wensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat is in sommige gebieden onder sterke druk komen te staan. Dit is aanleiding geweest om de voorheen geldende nota 'Omgevingsvergunning A2' te vervangen door de nieuwe nota 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning'. In deze nieuwe beleidsregels, die op 2 juli 2019 zijn vastgesteld en met ingang van 13 juli 2019 in werking zijn getreden, is een nieuwe balans gevonden tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat.

De beleidsregels zijn onder meer van toepassing voor dakterrassen. Conform de eerder door het voormalige stadsdeel Zuid opgestelde bestemmingsplannen, worden dakterrassen in dit bestemmingsplan niet met direct recht toegestaan. Als aan de in de beleidsregels gestelde voorwaarden wordt voldaan, kunnen dakterrassen mogelijk worden gemaakt door middel van een afwijkingsbesluit 'Omgevingsvergunning A2'. Dit laatste geldt ook voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken (kelders en souterrains) die niet zijn gelegen onder het hoofdgebouw en/of de met een bouwvlak op de verbeelding opgenomen bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het hoofdgebouw (zie ook paragraaf 7.2.2 'Watertoets').

Consequenties voor dit bestemmingsplan

Dit stadsdeelbeleid staat zelfstandig naast het bestemmingsplan. De beleidsregels uit het afwijkingenbeleid worden niet in het bestemmingsplan doorvertaald. De inzichten over hoe met kleine bouwinitiatieven wordt omgegaan wijzigen namelijk door de jaren heen. In het geval van gewijzigde inzichten, is het eenvoudiger om het afwijkingenbeleid aan te passen. Het afwijkingenbeleid kan namelijk relatief makkelijk worden herzien, terwijl het herzien van een bestemmingsplan een ingewikkelde en tijdrovende procedure is.

Hoofdstuk 6 Milieuaspecten

6.1 Milieueffect

6.1.1 Kader

Het instrument milieueffectrapportage (m.e.r.) is ontwikkeld om het milieubelang een volwaardige plaats in bepaalde plan- en besluitvormingsprocessen te geven. Enerzijds maakt het opstellen van een milieueffectrapport (MER) de initiatiefnemer bewust van de milieugevolgen en anderzijds kan de overheid diverse milieugevolgen in samenhang met elkaar en op een voor de burger transparante wijze bij de besluitvorming betrekken. In de Wet milieubeheer (art 7.2) en het Besluit milieueffectrapportage (art 2 lid 5) is verankerd dat er een beoordeling moet worden gemaakt of een m.e.r.-procedure doorlopen moet worden als een plan of besluit (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) wordt opgesteld voor één of meerdere activiteiten met mogelijk belangrijke negatieve effecten op het milieu. Activiteiten waarvoor dat het geval is, worden genoemd in de bijlage onderdeel C en D van het Besluit mer:

- *Onderdeel C:* Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r.-procedure en dus het opstellen van een MER verplicht is;
- *Onderdeel D:* Hierin staan activiteiten, gevallen, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Als de activiteiten die met het bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt in kolom 1 van onderdeel D staan, dan bestaat de m.e.r.-beoordelingsplicht er uit dat het bevoegd gezag moet beoordelen of de activiteiten belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Blijkt uit deze beoordeling dat de betreffende activiteiten belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen hebben, dan moet de m.e.r.-procedure (m.e.r.) worden doorlopen en moet een milieueffectrapportage (MER) worden opgesteld.

6.1.2 Plangebied

Het bestemmingsplan voorziet niet in de ontwikkeling van activiteiten waarvoor op grond van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer) een MER-plicht of MER-beoordelingsplicht geldt.

6.2 Milieuzonering bedrijven

6.2.1 Kader

Milieuzonering betreft het toepassen van het ruimtelijke ordeningsprincipe voor 'nieuwe situaties / ontwikkelingen' dat zich richt op functiescheiding van milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld een bedrijfsfunctie) en milieugevoelige functies (bijvoorbeeld wonen).

Een nieuwe situatie / ontwikkeling betreft een plan dat nog niet eerder als zodanig is bestemd in een bestemmingsplan of vergund met een omgevingsvergunning. Het ordeningsprincipe van milieuzonering is niet bedoeld voor het beoordelen van 'bestaande situaties' waarbij bestaande / gevestigde milieubelastende activiteiten en bestaande milieugevoelige functies op minder dan de indicatieve richtafstand van elkaar staan. Via het zogenaamde 'milieuspoor' van de Wet Milieubeheer (Wm) is het functioneren van bestaande bedrijven (inrichtingen) geregeld.

Het waar nodig en mogelijk scheiden van milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies bij nieuwe ontwikkelingen / in nieuwe situaties dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Met deze doelstelling wordt bij het plannen van een nieuwe functie om redenen van goede ruimtelijke ordening gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe functie wordt ingepast. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving;
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe.

De handreiking bedrijven en milieuzonering (editie 2009) van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) is een hulpmiddel bij het beantwoorden van deze vragen. Milieuzonering beperkt zich hierin tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Kenmerkend voor deze milieuaspecten is dat de milieubelasting afneemt naarmate de afstand van/tot de bron toeneemt. De VNG-publicatie bevat een tweetal richtafstandlijsten waarin een groot aantal niet-woonactiviteiten (zoals productie, handel en dienstverlenende activiteiten, onderwijs, sport en recreatie, etc.) zijn vertaald naar een milieucategorie met bijbehorende indicatieve richtafstanden. Indien een bestemmingsplan de vestiging van bedrijven mogelijk maakt, wordt er ook een staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen als bijlage bij de regels van een bestemmingsplan. Aan de hand van deze staat van bedrijfsactiviteiten wordt bepaald welke bedrijven wel en welke niet toelaatbaar zijn in het gebied. Deze keuze moet worden gemotiveerd in de toelichting.

Vuurwerkverkoop

In Amsterdam wordt het aantal vuurwerkpunten gereguleerd in de Amsterdamse Richtlijn Verkoopvergunningen Vuurwerk. Deze richtlijn is opgesteld op grond van bepalingen uit de APV en richt zich op de spreiding van vuurwerkverkooppunten en de verkoop van vuurwerk met als doel de openbare orde voor de burger in en rond de verkooppunten zo min mogelijk te verstoren en de overlast en schade te beperken. Met behulp van deze richtlijn wordt getracht het aantal afleverpunten per inwonertal te sturen. Dit is het zogenaamde spreidingsbeleid dat regelt dat er 1 vuurwerkverkooppunt per 20.000 inwoners aanwezig mag zijn. Daarnaast wordt niet toegestaan dat een vuurwerkverkooppunt gelegen is in de directe nabijheid van een kwetsbaar object zoals een woonzorgvoorziening, een ziekenhuis, een overdekte winkelcentrum, een inrichting waar dieren worden verzorgd et cetera. Binnen Amsterdam wordt streng toezicht gehouden op deze regels.

6.2.2 Plangebied

Binnen een aantal gemengde bestemmingen is kleinschalige bedrijvigheid toegestaan. Voor de kleinschalige bedrijven in het plangebied geldt dat zij geen onaanvaardbare overlast mogen veroorzaken voor het woon- en leefmilieu. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten.

De handreiking bedrijven en milieuzonering bevat twee richtafstandenlijsten. Eén lijst is geschikt voor het gebiedstype rustige woonwijk, de andere lijst is geschikt voor gemengde gebieden, zoals stadscentra, dorpskernen, horecagebieden en gemengde woon- en werkgebieden. Het onderhavige plangebied is een gemengd woon-werkgebied waar naast woningen ook detailhandel, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, kleinschalige bedrijven en horeca en zijn gevestigd. Voor dit bestemmingsplan is daarom de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) toegepast. Deze bedrijvenlijst is in het bestemmingsplan opgenomen als bijlage bij de regels.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging zijn bedrijven opgenomen die uit oogpunt van hinder en gevaar inpasbaar zijn in een gebied met functiemenging. In de lijst is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C:

- *Categorie A-bedrijven* zijn relatief weinig milieubelastend voor de omgeving en kunnen daarom

worden gevestigd in panden waar ook wordt gewoond. De eisen die het Bouwbesluit stelt aan de scheiding tussen wonen en bedrijven zijn toereikend.

- *Categorie B-bedrijven* kunnen zich in een gemengd gebied vestigen. De milieubelasting van deze bedrijven is echter zodanig dat deze bouwkundig moeten worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies. Dit betekent dat deze bedrijven niet kunnen worden ondergebracht in hetzelfde pand als waar wordt gewoond.
- *Categorie C-bedrijven* hebben een dermate grote verkeersaantrekkende werking dat deze alleen inpasbaar zijn langs de hoofdontsluiting van een wijk of stad.

Op grond van de bedrijvenlijst maakt het bestemmingsplan alleen bedrijven in de categorie A en B mogelijk. In 33.2 is hierover het volgende vastgelegd:

- Categorie A: bedrijven in deze categorie zijn toegestaan in panden waarin ook woningen zijn gesitueerd, dan wel zijn toegestaan. Ook bij bedrijf aan huis is uitsluitend een categorie A bedrijf toegestaan.
- Categorie B: bedrijven in deze categorie zijn alleen toegestaan in panden waar geen woningen zijn toegestaan.

Door in het plangebied alleen bedrijven in de categorie A of B toe te staan, wordt alleen lichte bedrijvigheid toegestaan die in het kader van het woon- en leefklimaat goed inpasbaar is in een gemengd stedelijk gebied. Categorie C-bedrijven (bedrijven met een dermate grote verkeersaantrekkende werking dat deze alleen inpasbaar zijn langs de hoofdontsluiting van een wijk of stad) worden in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Een aantal categorieën bedrijven uit de handreiking bedrijven en milieuzonering zijn niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Horeca, detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en kantoren zijn niet opgenomen, omdat deze functies zich anders in elke bestemming zouden kunnen vestigen waar bedrijven planologisch zijn toegestaan. Dat is onwenselijk, omdat in dit bestemmingsplan specifieke uitgangspunten gelden ten aanzien van de vestigingslocaties van deze functies. Deze categorieën zijn daarom niet opgenomen in de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Voor alle bedrijven geldt dat deze niet te groot mogen worden, ter voorkoming van de mogelijke milieuhinder die bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden en andere ondernemers. Voor bedrijven in categorie A geldt bijvoorbeeld een maximum vloeroppervlak van 100 m² voor timmerwerkplaatsen, meubelstofeerderijen, aannemersbedrijven zonder werkplaats, cateringbedrijven en fietskoerierbedrijven. Voor bedrijven in de categorie B gelden grotere maximum maten. Zo geldt bijvoorbeeld een maximum vloeroppervlak van 200 m² voor kleine drukkerijen, kleine metaalbewerkende industriebedrijven en kleine muziekinstrumentenfabrieken.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten staan ook bedrijven in de categorie A en B waarvoor op grond van de lijst geen maximum vloeroppervlak geldt. Om de kleinschaligheid in het plangebied te bewaren, is daarom voor kleinschalige bedrijven een absolute maximum maat opgenomen van 300 m². Net als bij de winkels en andere niet-woonfuncties op de begane grond mogen bedrijfsvestigingen daarnaast maximaal twee panden samenvoegen.

Vuurwerkverkoop

Binnen het plangebied bevinden zich geen vuurwerkverkooppunten waarvoor vergunning is verleend door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG). Nieuwe verkooppunten voor vuurwerk zijn alleen mogelijk mits wordt voldaan aan de Amsterdamse Richtlijn Verkoopvergunningen Vuurwerk. Voor verkoop van vuurwerk dient bij de OD NZKG een 'vergunning verkopen vuurwerk' te worden aangevraagd. Van opslag van consumentenvuurwerk tot 10.000 kilo dient melding te worden gemaakt. Voor opslag

van consumentenvuurwerk met meer dan 10.000 kilo is een omgevingsvergunning en een verkoopvergunning nodig. Het bestemmingsplan bevat hiervoor geen (binnenplanse) afwijkmogelijkheid.

6.3 Luchtkwaliteit

6.3.1 Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient bij het opstellen van een bestemmingsplan uit oogpunt van de bescherming van de volksgezondheid rekening te worden gehouden met luchtkwaliteit. Vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening kunnen belemmeringen bestaan om een project te realiseren op een locatie waar de luchtkwaliteit slecht is. Ook een verslechtering van de luchtkwaliteit op bestaande locaties kan bezwaarlijk zijn.

Luchtkwaliteitsaspecten zijn verankerd in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2) en betreffen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de vervuilende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere vervuilende stoffen niet voor.

Het wettelijk kader voor luchtkwaliteit bestaat uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (Nibm) en het Besluit gevoelige bestemmingen. Deze worden hieronder toegelicht.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is een programmatische aanpak om de luchtverontreiniging in Nederland zo snel als redelijkerwijs mogelijk is onder de grenswaarden te krijgen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland nog niet overal voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland daarom uitstel verleend op grond van het NSL. Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Besluit niet in betekenende mate (nibm)

Voorts bestaat in het wettelijk stelsel voor luchtkwaliteit de mogelijkheid van projectsaldering. Saldering is de mogelijkheid om ruimtelijke plannen uit te voeren in gebieden waar te veel fijn stof en stikstofdioxide in de lucht zit. Het gaat daarbij ook om plannen die de luchtkwaliteit ter plekke iets kunnen verslechteren, maar in een groter gebied per saldo verbeteren. Projectsaldering is aan de orde wanneer de gevolgen van een project de 3% grens, voor 'niet in betekenende mate' overschrijden.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit nibm gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit een maximaal toegestane verslechtering van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven en woonzorgcentra genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Beleidskader - Amsterdam

Actieplan luchtkwaliteit

In het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam zijn diverse maatregelen opgenomen om de kwaliteit van de lucht in zijn geheel te verbeteren. Omdat dit met alleen specifieke maatregelen niet lukt, bevat het plan daarnaast ook generieke maatregelen. Daardoor wordt een algemene verbetering van de luchtkwaliteit in de gehele stad bewerkstelligd. Op grond van het Actieplan Luchtkwaliteit moet in het ruimtelijke ordeningsbeleid meer rekening gehouden worden dat voorzieningen voor gevoelige groepen niet in de directe nabijheid van grote verkeersaders worden geplaatst of dat er maatregelen worden getroffen om de gevoelige groepen beter te beschermen dan nu doorgaans het geval is.

Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit

In januari 2010 is de 'Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' van kracht geworden. Daarin wordt gesteld dat in Amsterdam, onafhankelijk van het wel of niet overschrijden van de normen, geen gevoelige bestemmingen worden gebouwd binnen 300 meter van de rand van een snelweg of in de eerstelijns bebouwing binnen 50 meter van een provinciale weg of drukke stadsweg. Daarbij gaat het om wegen waar meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal rijden. Hetzelfde geldt voor het uitbreiden van een bestaande gevoelige bestemming met 10% of meer van de capaciteit.

Bij het opstellen van bestemmingsplannen wordt binnen de zones en eerstelijnsbebouwing in beginsel een bouw- en/of gebruiksverbod voor gevoelige bestemmingen opgenomen. In de richtlijn is voor de omschrijving van een gevoelige bestemming aangesloten bij het (landelijke) Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit, namelijk scholen, kinderdagverblijven en woonzorgcentra.

De richtlijn heeft in beginsel alleen betrekking op nieuwe situaties. Hierbij moet worden gedacht aan nieuw te bouwen gebouwen bedoeld voor gevoelige bestemmingen als wel om bestaande gebouwen die een functiewijziging ondergaan naar een gevoelige bestemming. In de richtlijn wordt het 'nee, tenzij'-principe gehanteerd. Dit betekent dat van de richtlijn gemotiveerd kan worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Daarbij moet expliciet aandacht worden besteed aan de relatie tussen gezondheid en luchtkwaliteit. Als langs een drukke weg vestiging van een gevoelige bestemming gewenst is, is het verplicht om een toetsing te laten uitvoeren door de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam. De uitkomst van deze toetsing (en eventueel daaruit voortvloeiende aanbevelingen) moeten binnen het kader van besluitvorming over het project aan het bevoegd gezag kenbaar worden gemaakt. Indien het bevoegd gezag de eventuele aanbevelingen van de GGD niet overneemt, dan wordt dit schriftelijk met redenen omkleed beargumenteerd.

6.3.2 Plangebied

Uit de kaart 'Zonering rondom wegen' bij de richtlijn blijkt dat het plangebied deels (aan de westzijde) ligt in de 300 meter-zone van de Rijksweg A10. Daarnaast lopen door het plangebied meerdere 50 meter-zones van stedelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal. Binnen deze zones zijn op grond van de richtlijn geen nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (scholen, kinderdagverblijven en woonzorgcentra) toegestaan.



Afbeelding: Uitsnede kaart Richtlijn gevoelige bestemmingenluchtkwaliteit en het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn de 300 meter-zone van de A10 en de 50 meter-zone langs de stedelijke wegen op de verbeelding opgenomen met de gebiedsaanduiding 'milieuzone'. In het bestemmingsplan is in artikel 34 'Algemene aanduidingsregels' opgenomen dat binnen deze zone alleen de reeds bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan. De bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn opgenomen in de bijlagen bij de regels. Daarmee is het bestemmingsplan in overeenstemming met deze gemeentelijke richtlijn.

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om binnen de gebiedsaanduiding nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit mogelijk te maken. Nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit kunnen alleen buitenplans mogelijk worden gemaakt. Nieuwe gevoelige bestemmingen binnen de zone zullen alleen worden toegestaan indien de Geneeskundige en Gezondheidsdienst (GGD) van de gemeente Amsterdam positief heeft geadviseerd over de vestiging van de gevoelige bestemming luchtkwaliteit op de desbetreffende locatie.

6.4 Geluidhinder

6.4.1 Kader

Wet geluidhinder

Bij het ontwikkelen van een nieuw ruimtelijk plan is het belangrijk om rekening te houden met geluidsbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), doordat een goede ruimtelijke ordening vereist dat een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd ter plaatse van bijvoorbeeld gevoelige

functies.

In de Wgh zijn sinds het eind van de jaren '70 de wetten en regels voor het bestrijden en voorkomen van geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, railverkeer en industrie vastgelegd. Hierin staat bijvoorbeeld wanneer de geluidbelasting moet worden getoetst. Daarnaast is vastgelegd hoeveel decibel geluid in deze situaties is toegestaan. Wanneer een overschrijding van de norm wordt geconstateerd bij de toetsing, moeten er maatregelen worden getroffen om de geluidbelasting terug te brengen. De akoestische berekeningen moeten voldoen aan de regels die zijn vastgelegd in Reken- en Meetvoorschriften.

Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies of nieuwe infrastructuur mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek verricht te worden. Bestaande wegen, die niet zijn aangewezen als woonerf of 30 km-zone, hebben een wettelijke onderzoekszone. Indien binnen deze zone nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient met een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat er voldaan wordt aan de hoogst toelaatbare waarde van de Wgh.

Indien uit onderzoek blijkt dat de hoogst toelaatbare waarde op de gevel wordt overschreden, zal er een hogere waarde vastgesteld moeten worden. In de Wet geluidhinder en in het Besluit geluidhinder worden voor wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï twee typen grenswaarden benoemd: de zogenaamde voorkeursgrenswaarde en de maximaal te verlenen ontheffingswaarde. Per geluidbron (per weg, per spoorweg, per industrieterrein) wordt aan de grenswaarden getoetst.

Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde, kan een zogenaamde hogere grenswaarde worden aangevraagd bij het College van Burgemeester en Wethouders (B en W). Het vaststellen van een hogere grenswaarde door B en W is mogelijk indien maatregelen om de geluidbelasting te reduceren aan bron (verkeer) of tussen bron en ontvanger (gebouw), zoals schermen of verkeersreducerende maatregelen, niet doelmatig zijn of bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard ondervinden.

Het ontwerpbesluit tot vaststelling van een hogere waarde dient gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Daarnaast dient onderzocht te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Amsterdams Geluidbeleid

Amsterdam kent een eigen geluidbeleid gericht op het bevorderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat om geluidbeleid voor het bouwen op geluidsbelaste locaties en om Amsterdams geluidsbeleid dat uitvoering geeft aan de verplichtingen van de Europese richtlijn omgevingslawaaï. In dat verband stelt Amsterdam elke vijf jaar een geluidkaart en een actieplan geluid vast. Dit actieplan geluid is vooral gericht op de beperking van overlast van het (weg)verkeer.

In het Actieplan Geluid Amsterdam is aangegeven wat Amsterdam doet om geluidsoverlast in de stad zoveel mogelijk te beperken. Het actieplan richt zich vooral op het geluid van het wegverkeer. Wegverkeer veroorzaakt ook de meeste geluidhinder van de in de richtlijn genoemde bronnen, zoals blijkt uit de resultaten van de Geluidkaart. Het Actieplan Geluid is op 29 maart 2016 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam.

Het Amsterdams geluidbeleid richt zich op het realiseren van geluidgevoelige functies binnen de zones zoals genoemd in de Wet geluidhinder. Ondanks dat de stedelijke omgeving van Amsterdam met zich meebrengt dat op veel plaatsen een hoge geluidsbelasting aanwezig is, moeten ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk blijven. Een hogere waarde kan niet altijd vermeden worden en zelfs een stille zijde is niet altijd mogelijk, maar wel blijft de bescherming van het woon- en leefklimaat van belang. Bij

het ontwerpen van een bouwplan dient dat al te worden meegenomen. Als dat redelijkerwijs niet haalbaar is, is een goede motivering van groot belang, des te meer naarmate de geluidbelasting hoger is.

Tevens heeft het college van B&W de nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" vastgesteld. Het geluidbeleid zoals verwoord in de nota Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid verschilt principieel niet van het bestaande Amsterdamse beleid. De essentie dat woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld in principe een stille zijde moeten hebben is gehandhaafd. Wanneer van dat uitgangspunt wordt afgeweken, wordt in het hogere grenswaarden besluit een motivatie opgenomen. Hoe groter de overschrijding, hoe uitgebreider de motivatie. Woningen met een dove gevel dienen volgens het beleid altijd een stille zijde te krijgen, behoudens in zeer uitzonderlijke gevallen zoals tijdelijke situaties. Indien viessgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit.

Cumulatie geluidsbelasting

Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Indien een plan binnen de zone van meer dan één geluidbron ligt, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh).

De Wet geluidhinder stelt geen grenswaarden voor de gecumuleerde geluidbelasting. Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan de hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden.

Ontwerp actieplan Geluid

Het college van B & W heeft op 24 maart 2020 het ontwerp Actieplan Geluid 2020-2023 vrijgegeven voor inspraak. De verplichting tot het opstellen van een actieplan is opgenomen de Wet milieubeheer en vloeit voortuit de implementatie van de Europese Richtlijn Omgevingslawaaai.

In het Actieplan Omgevingslawaaai Amsterdam worden maatregelen voorgesteld om ernstige geluidsoverlast in de stad te beperken. Naast gerichte geluidsmaatregelen zijn dat ook maatregelen die al eerder om andere redenen zijn genomen, zoals de Agenda Amsterdam Autoluw en het Actieplan Schone Lucht. Deze maatregelen pakken ook goed uit voor geluid.

Het verkeer zorgt voor de meeste geluidshinder en dus gaan we deze hinder beperken. Een greep uit de maatregelen:

- Voorrang voor openbaar vervoer en fiets
- Meer 30 km-wegen
- Uitstootvrij vervoer bevorderen. Bijvoorbeeld in het gemeentelijk wagenpark en in het openbaar vervoer. Uitstootvrij vervoer maakt namelijk minder geluid.
- Weren van brommers met een verbrandingsmotor uit de bebouwde kom
- Vaker geluidsreducerend asfalt toepassen
- Isoleren van gevels van bestaande woningen die een te hoge geluidsbelasting hebben
- Bevorderen van een stille zijde bij nieuwe woningen met een te hoge geluidsbelasting
- Aandacht voor stille plekken in de stad: rustige plekken of pleinen met veel groen

Het actieplan gaat ook in op de maatregelen die we al nemen om geluidsoverlast van horeca, evenementen, bureu, bouw en drukte op het water te verminderen.

bestemmingsplan_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 (vastgesteld)

6.4.2 Onderzoek omgevingsgeluid plangebied

In het bestemmingsplan worden op verschillende locaties binnen het plangebied nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. De nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zijn wonen en maatschappelijke dienstverlening. Onder maatschappelijke dienstverlening worden ook geluidsgevoelige functies verstaan, zoals scholen, ziekenhuizen, woonzorgcentra, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven. De mogelijke nieuwe geluidsgevoelige functies bevinden zich binnen de geluidszones langs de rijksweg A10 en langs diverse stedelijke wegen. Om die reden is voor het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Naast de geluidsbelasting door wegverkeer is in het onderzoek gekeken of er in het plangebied geluidsbelasting optreedt als gevolg van spoorwegen en industrieterreinen. In het kader van goede ruimtelijke ordening is tevens het scheepvaartlawaaï beschouwd dat afkomstig is van de scheepvaart over de Schinkel. Ditzelfde geldt voor het de geluidbelastingen vanwege de luchtvaart van en naar de luchthaven Schiphol en het stemgeluid vanaf schoolpleinen.

In het onderzoek is aangegeven op welke wijze de verschillende geluidsaspecten in het onderzoek zijn beoordeeld en is onderzocht of wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden. Vervolgens is onderzocht of hogere grenswaarden krachtens de Wet geluidhinder kunnen worden aangevraagd en waar zo nodig maatregelen moeten worden toegepast. De uitkomsten van en het advies in het akoestisch onderzoek worden hieronder kort toegelicht. Het volledige onderzoek 'Bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 in Amsterdam; onderzoek omgevingsgeluid' is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting.

6.4.2.1 Wijze van beoordeling

Uit het onderzoek blijkt dat het bestemmingsplan niet is gelegen binnen een geluidszone langs een spoorweg of rond een industrieterrein. Spoorweglawaaï en industriellawaaï zijn daarom in het onderzoek verder buiten beschouwing gelaten. De geluidsbelasting van de andere aspecten zijn op de volgende wijze onderzocht.

Wegverkeer

Conform hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder (zones langs wegen) hebben alle wegen een zone, uitgezonderd een aantal situaties waaronder wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur. De zone is een gebied waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijden van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (stedelijk of buitenstedelijk). Het bestemmingsplangebied is gelegen binnen de bebouwde kom en het wegverkeerslawaaï is beschouwd inclusief het tramlawaaï. De geluidsbijdragen door tramlawaaï zijn gesommeerd met de geluidsbijdragen door het overig gemotoriseerd verkeer (lichte, middelzware en zware motorvoertuigen). In het akoestisch onderzoek zijn zowel de rijstroken of -banen van OV-bussen en -trams als de voorsorteerstroken en invoegstroken meegeteld.

De volgende wegen met een geluidszone zijn voor dit bestemmingsplangebied relevant: de rijksweg A10, de Aalsmeerweg, de Amstelveenseweg, de Cornelis Lelylaan, de Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat, het Hoofddorpplein, de Hoofddorpweg, de Hoofdweg, de Koninginneweg, de Overtoom, het Surinameplein, de Surinamestraat, de Zeilbrug en de Zeilstraat. Omdat een aantal wegen in elkaars verlengde ligt, zijn de volgende wegen gezamenlijk in akoestisch opzicht als één weg beschouwd:

- de Cornelis Lelylaan, het Surinameplein, de Surinamestraat en de Overtoom;
- de Heemstedestraat, het Hoofddorpplein, de Hoofddorpweg, de Zeilbrug, de Zeilstraat en de

Koninginneweg.

De voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaai bedraagt voor alle wegen 48 dB. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde bedraagt 53 dB met betrekking tot de rijksweg A10 en 63 dB met betrekking tot alle overige wegen. Indien ook de maximaal te verlenen ontheffingswaarde wordt overschreden is in principe geen geluidgevoelige functie mogelijk tenzij deze wordt voorzien van maatregelen (dove gevels of geluidwerende vliesgevels).

Scheepvaartverkeer

Een aantal onderzochte adressen is aan of nabij de Schinkel gelegen. Onder meer de beroepsscheepvaart maakt gebruik van de vaarroute over de Schinkel. Er zijn geen wettelijke eisen ten aanzien van het scheepvaartlawaai. Conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam moet vanwege andere bronnen dan die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder, zoals hier het lawaai van scheepvaartverkeer, in het kader van een goede ruimtelijke ordening de nachtwaarden van de geluidbelastingen op de gevels worden onderzocht. Een nachtwaarde van ten hoogste 40 dB(A) wordt aanvaardbaar geacht.

Luchtvaartverkeer

Indien relevant worden in de cumulatie van geluidbelastingen ook de geluidbelastingbijdragen door luchtvaartlawaai beschouwd, hier: de geluidbelastingen vanwege de luchtvaart van en naar luchthaven Schiphol. Deze geluidbelastingen zijn ontleend aan de website van Bewoners Aanspreekpunt Schiphol (BAS, de pagina met de geluidcontouren is niet meer beschikbaar, gebruikt is een aantal eerder gemaakte "screen prints"). Het betreft de jaargemiddelde geluidbelastingen L_{den} in dB(A) voor het jaar 2016. De gegevens zijn afkomstig van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat en zijn berekend door het Nederlands Lucht- en Ruimtevaartcentrum (NLR).

Stemgeluid schoolpleinen

Binnen het plangebied zijn drie buitenspeelpleinen van onderwijsfuncties: aan de Theophile de Bockstraat, aan de Woestduinstraat/Vogelenzangstraat en aan de Rietwijkerstraat (gelegen in het binnengebied van het woonblok Rietwijkerstraat-Westlandgracht- Sassenheimstraat-Aalsmeerweg).

6.4.2.2 *Uitkomsten onderzoek*

In het onderzoek omgevingsgeluid zijn de berekeningen van de geluidbelastingen L_{den} uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Wegverkeer

Ter plaatse van de onderzochte adressen Eerste Schinkelstraat 26-40 en Schinkelhavenkade 6 wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai van 48 dB. Ook de gesommeerde geluidbelastingen van alle geluidbijdragen door wegen bedraagt ten hoogste 48 dB.

Op de andere onderzochte adressen wordt de voorkeurswaarde van 48 dB overschreden. Echter, op geen van deze adressen wordt de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden van $L_{VL,cum} = 66$ dB (63 dB plus 3 dB) overschreden. Op basis van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn in het plangebied dan ook geen aanvullende maatregelen in de vorm van dove gevels of geluidwerende vliesgevels benodigd.

Scheepvaartverkeer

De geluidbelasting vanwege scheepvaartlawaaï 's nachts bedraagt ten hoogste 42 dB(A). Deze maatgevende geluidbelasting treedt op ter plaatse van Schinkelhavenkade 6. De geluidbelasting overschrijdt de in het gemeentelijk geluidbeleid gestelde grenswaarde van 40 dB(A) met 2 dB. Ter plaatse van alle andere onderzochte adressen wordt ruim voldaan aan de grenswaarde. Overigens is het merendeel van de nieuwe functies niet gedurende de nacht in gebruik.

Luchtvaartverkeer

Ter plaatse van de onderzochte adressen treedt als gevolg van luchtvaartverkeer een geluidbelasting op van 50 tot 52 dB(A). Deze geluidsbelasting wordt in het kader van dit bestemmingsplan aanvaardbaar geacht.

Stemgeluid schoolpleinen

De onderzochte adressen zijn dusdanig op afstand van de schoolpleinen dat, mede door geluidafscherming door tussengelegen woningen of woningblokken, de geluidniveaus door stemgeluid laag, en daarmee aanvaardbaar zullen zijn.

Geluidsluwe gevels

De geluidbelasting voor scheepvaartverkeer overschrijdt de in het gemeentelijk geluidbeleid gestelde grenswaarde van 40 dB(A) ter plaatse van Schinkelhavenkade 6 met 2 dB. Geadviseerd wordt om voor dit adres, waarvoor een nieuwe woonbestemming op de tweede bouwlaag via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk wordt gemaakt, naast de geluidbelaste gevel (aan de zijde van de Schinkel) een tweede gevel te realiseren aan de tuinzijde van het woonblok. Ter plaatse van de tuinzijde wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarde en is aan de tuinzijde de geluidsluwe gevel.

6.4.2.3 Afweging maatregelen en aanvraag hogere waarden

Voor die onderdelen van het plan waarbij de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï boven de voorkeurgrenswaarde maar niet boven de maximale ontheffingswaarde ligt, kunnen hogere waarden worden aangevraagd.

De hogere waarden kunnen door het College van Burgemeester en Wethouders worden verleend wanneer is vastgesteld dat maatregelen onvoldoende doelmatig zijn. Daartoe eist de Wet geluidhinder de volgende onderzoeken:

1. Allereerst dient te worden nagegaan welke maatregelen noodzakelijk zijn om de geluidbelasting te reduceren tot maximaal de voorkeurgrenswaarde. Tevens dient beoordeeld te worden of deze maatregelen al dan niet doelmatig zijn;
2. Indien deze maatregelen niet doelmatig zijn, dient te worden nagegaan welke maatregelen wel doelmatig zijn om de geluidbelasting zo ver mogelijk te reduceren. Voor de geluidbelastingen boven de voorkeurgrenswaarden kunnen dan hogere waarden worden aangevraagd;
3. Indien er geen maatregelen denkbaar zijn die als doelmatig kunnen worden aangemerkt kunnen hogere waarden worden aangevraagd voor de geluidbelastingen zonder maatregelen.

Overwegingen van maatregelen ter reducering van de geluidbelasting

Bij het bepalen van benodigde maatregelen is onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron

- *Geluidreducerend asfalt*: Overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde tot circa 4 dB vanwege verkeerslawaaï kunnen worden weggenomen door het toepassen van een geluidreducerend asfalt, bijvoorbeeld dubbellaags ZOAB. De gemeente legt, vanwege te hoge onderhoudskosten, geen dubbellaags ZOAB aan op het hoofdwegennet. Op de A10 is al dubbellaags ZOAB aanwezig. Met minder geluidreducerende asfalttypen, bijvoorbeeld steenmastiekasfalt, wordt de voorkeursgrenswaarde nog overschreden.
- *Snelheidsbeperking*: Het beperken van de snelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaaï te beperken. Een dergelijke snelheidsverlaging is niet aan de orde.
- *Terugdringen verkeersintensiteiten*: Het terugdringen van het verkeer leidt eveneens tot onvoldoende geluidsreductie. Voor een geluidsreductie van 5 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer een derde van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van de gemeente voorzien hier niet in.

Maatregelen in het overdrachtsgebied

Door het toepassen van geluidschermen kunnen hoge geluidsreducties worden behaald. Om stedenbouwkundige redenen zijn geluidschermen langs wegen binnen de bebouwde kom niet wenselijk.

Langs de A10 zijn al geluidschermen met een hoogte van 5,50-6,30 m aanwezig. Om de geluidbelasting vanwege de A10 ter plaatse van Westlandgracht 91 te laten voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dient het geluidscherm over een lengte van circa 350 m met 1 m te worden verhoogd. De kosten voor deze schermverhoging zijn hoog, deze worden geschat op meer dan € 100.000. Gelet op de beoogde geluidsreductie van maar 1 dB zijn deze kosten onevenredigheid hoog en is een schermverhoging niet wenselijk.

Maatregelen aan de ontvangzijde

Bij geluidgevoelige functies waar niet de maximale ontheffingswaarde maar wel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het ook mogelijk om maatregelen te treffen in de vorm van dove gevels of in de vorm van gebouwgebonden geluidschermen waarmee aan de voorkeursgrenswaarde wordt voldaan.

Gebouwgebonden geluidschermen zijn vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit niet wenselijk, omdat ze het kenmerkende straat-en bebouwingsbeeld van de 19e eeuwse ring en de gordel 20-40 ernstig aantasten. Met een dove gevel zouden de gevels uitgesloten worden van toetsing aan de Wet geluidhinder. De dove gevel bestaat echter op gespannen voet met de Bouwbesluitregels en gebouwgebruik met betrekking tot bijvoorbeeld spui-ventilatie. Het is daarom reëler om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde door middel van een hogere waarde vaststelling toe te staan.

Omdat verschillende geluidsreducerende maatregelen bezwaren met zich meebrengen, is het realistisch om voor de gevels, waar niet de maximale ontheffingswaarde wordt overschreden, hogere waarden aan te vragen voor de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï.

6.4.3 Adviezen onderzoek omgevingsgeluid

In het onderzoek wordt geadviseerd om voor de volgende adressen hogere waarden Wet geluidhinder aan te vragen:

Locatie	Bron	Hogere waarde (dB)
Aalsmeerweg 3-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 3-H	Heemstedestraat, Hoofddorpplein, Zeilbrug, Zeilstraat, Koninginneweg gezamenlijk	52
Aalsmeerweg 5-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 5-H	Heemstedestraat, Hoofddorpplein, Zeilbrug, Zeilstraat, Koninginneweg gezamenlijk	51
Aalsmeerweg 6-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 6-H	Heemstedestraat, Hoofddorpplein, Zeilbrug, Zeilstraat, Koninginneweg gezamenlijk	52
Aalsmeerweg 7-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 7-H	Heemstedestraat, Hoofddorpplein, Zeilbrug, Zeilstraat, Koninginneweg gezamenlijk	50
Aalsmeerweg 9-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 10-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 11-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 12-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 13-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 15-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 17-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 20-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 28-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 31-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 35-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 37-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 43-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 44-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 46-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 47-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 48-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 49-H	Aalsmeerweg	63
Aalsmeerweg 51-H	Aalsmeerweg	63
Surinameplein 5-H	Cornelis Lelylaan, Surinamestraat, Overtoom gezamenlijk	62
Vaartstraat 14	Amstelveenseweg	51
Westlandgracht 91	A10	49

In de bijlagen bij de toelichting is, naast het volledige onderzoek omgevingsgeluid, het (ontwerp)Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder opgenomen om deze hogere grenswaarden mogelijk te maken. Het onderzoek en het (ontwerp)besluit voldoen aan het Amsterdamse geluidbeleid.

6.4.4 TAVGA advies

Het voornemen tot vaststellen van hogere waarden is op 18 maart 2021 voorgelegd aan de Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Het verslag van de behandeling in het TAVGA is als bijlage 4 bij de toelichting opgenomen. De conclusies en het advies van de TAVGA staan hieronder:

- Het TAVGA adviseert de aanbevelingen in het akoestisch rapport ten aanzien van het scheepvaartverkeer op te volgen en in de planregels op te nemen waarbij een geluidsluwe zijde wordt gerealiseerd bij overschrijding van de nachtperiode van 40 dB(A).
- De intensiteiten van pleziervaart met name door de staande mastenroute toevoegen en opnemen in het akoestisch rapport.

De adviezen van de TAVGA zijn verwerkt. De definitie van het begrip geluidsluwe zijde is gewijzigd. Er is toegevoegd dat de langtijdgemiddelde geluidbelasting in de nachtperiode door bedrijven of scheepvaartlawaaai lager of gelijk aan 40 dB(A) dient te zijn. Tevens zijn de intensiteiten van pleziervaart in het akoestisch rapport verwerkt.

6.5 Externe veiligheid

6.5.1 Kader

Bij externe veiligheid gaat het om het binnen aanvaardbare grenzen houden van risico's voor de omgeving voor het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen); het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen), het gebruik van luchthavens (zie paragraaf 5.2.3 'Luchthavenindelingsbesluit Schiphol') en het gebruik van windmolens. Bij externe veiligheid risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon op een bepaalde plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen, indien hij onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven.

Groepsrisico

Het groepsrisico drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze begrippen vullen elkaar aan; met het PR wordt de aan te houden afstand geëvalueerd tussen de risicovolle activiteit en kwetsbare functies, terwijl met het GR wordt beoordeeld of er een groot aantal slachtoffers kan vallen als gevolg van een ongeval. Voor het PR worden risiconormen gesteld in de vorm van grens- en richtwaarden waaraan getoetst moet worden bij vaststelling van bestemmingsplannen. Voor het GR geldt geen norm; het bevoegd gezag moet afwegen of de gevolgen van een ongeval al dan niet aanvaardbaar zijn. Er is wel een oriëntatiewaarde vastgesteld die in het algemeen als acceptabel niveau geldt. Het bevoegd gezag dient het groepsrisico te verantwoorden, waarbij in ieder geval de mogelijkheden voor hulpverlening en rampbestrijding betrokken worden. De Veiligheidsregio dient in gelegenheid te worden gesteld om over deze aspecten advies uit te brengen.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan

in de buurt van een risicobron. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels en restaurants.

6.5.2 Regelgeving en beleid

Het doel van het de regelgeving en beleid is: het beheersen, maar ook minimaliseren van de risico's voor de omgeving vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen en risico's rond luchthavens en het voorkomen van nieuwe knelpuntsituaties. De mogelijkheden voor het beperken van risico's bestaat uit twee soorten beleid: brongericht of omgevingsgericht. Brongericht beleid is gericht op maatregelen bij de bron en het verminderen van de kans van optreden en het effect van een incident. Omgevingsgericht beleid is gericht op terughoudendheid van het bouwen van kwetsbare bestemmingen in de omgeving van risicovolle activiteiten en transportassen van gevaarlijke stoffen. Om effectief omgevingsbeleid te kunnen voeren is het noodzakelijk inzicht te krijgen in de locaties waar risicovolle objecten zijn en risicovolle activiteiten plaatsvinden. Daartoe heeft de provincie een risicokaart opgesteld. De risicokaart geeft inzicht in de risico's in woon- en werkomgevingen. Op de kaart staan meerdere typen rampen, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. Deze gegevens zijn afkomstig van gemeenten, waterschappen, provincie en de Rijksoverheid.

Risicovolle inrichtingen

Voor risicovolle inrichtingen is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing. Voorbeelden van deze risicovolle bedrijven zijn LPG-tankstations, ammoniakkoelinstallaties en chemische fabrieken. Het Bevi is opgesteld om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven te beperken. De normstelling van het Bevi richt zich zowel op vergunningverlening als ruimtelijke ordening. In nieuwe situaties geldt voor het PR een grenswaarde van 10-6 voor kwetsbare objecten en een richtwaarde van 10-6 voor beperkt kwetsbare objecten. Dit betekent dat binnen de PR 10-6 contour van een Bevi-inrichting geen nieuwe kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Indien binnen de contour beperkt kwetsbare objecten worden opgericht moet het bevoegd gezag motiveren waarom dat wenselijk en aanvaardbaar is. Indien het bestemmingsplan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren

De Wet vervoer gevaarlijke stoffen regelt de wijze van vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, per spoor en over de binnenwateren. Hierin is onder andere vastgelegd welke stoffen behoren tot de categorie 'gevaarlijke stoffen' en dat het transport binnen de bebouwde kom zoveel mogelijk dient te worden vermeden. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen het vervoer van gevaarlijke stoffen te laten voldoen aan de externe veiligheidsnormen moet het bevoegd gezag rekening houden met het PR en het GR.

Per 1 april 2015 is de wet aangevuld met de regelgeving over het Basisnet. De wetgeving over het Basisnet wordt ook wel "Wet basisnet" genoemd en omvat een heel stelsel van wetten en regels die hun oorsprong hebben liggen in verschillende gebieden. De voornaamste die in dit verband van belang zijn, betreffende volgende:

- *Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs)*: Hierboven al genoemd: voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen de belangrijkste wet;
- *Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)*: Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes geldt het Besluit externe veiligheid. Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer;
- *Regeling basisnet*: In de Regeling basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs transportroutes en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkeling;
- *Bouwbesluit*: Het aangepaste Bouwbesluit bevat regels rondom bouwen binnen

Plasbrandaandachtsgebieden.

Met de inwerkingtreding van het basisnet is de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen komen te vervallen.

Het basisnet heeft als doel een evenwicht voor de lange termijn te creëren tussen de belangen van het vervoer van gevaarlijke stoffen, de bebouwde omgeving en de veiligheid van mensen die wonen of verblijven dicht in de buurt van de infrastructuur waar dit vervoer plaatsvindt. Het basisnet stelt verder regels aan het vaststellen en beheersen van de risico's voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (vervoerskant). Het basisnet beoogt aan de gemeenten duidelijkheid te bieden over de maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Die maximaal toelaatbare risico's worden met de bijbehorende risicozones voor alle relevante spoor-, weg- en vaarwegtrajecten in tabellen vastgelegd. Om bij ruimtelijke ontwikkelingen het vervoer van gevaarlijke stoffen te laten voldoen aan de externe veiligheidsnormen moet het bevoegd gezag rekening houden met het PR en het GR.

Plasbrandaandachtsgebied (PAG)

Een plasbrandaandachtsgebied is het gebied waar bij het realiseren van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten rekening dient te worden gehouden met de mogelijke gevolgen van een ongeval met brandbare vloeistoffen.

Buisleidingen

Voor buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd, is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van toepassing. Op grond van het Bevb geldt voor de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object dichtbij dergelijke buisleiding, een grenswaarde van 10-6 per jaar voor het plaatsgebonden risico. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als richtwaarde.

Indien het bestemmingsplan de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar of een beperkt kwetsbaar object in het invloedsgebied toelaat, dient tevens het groepsrisico te worden verantwoord.

In onderstaande gevallen kan men volstaan met een zogenaamde lichte verantwoording, waarbij maatregelen ter beperking van het GR niet hoeven te worden onderzocht:

- het bestemmingsplan ligt buiten het 100%- letaliteitsgebied; of
- bij toxische stoffen waarbij het plaatsgebonden risico kleiner dan 10-8 per jaar is; of
- het groepsrisico is niet hoger dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde; of
- de toename van het groepsrisico bij verwezenlijking van het bestemmingsplan is niet hoger dan 10%.

Op grond van het Bevb is het tevens verplicht om in bestemmingsplannen de ligging van buisleidingen weer te geven. Hierbij wordt ook een belemmeringsstrook meegenomen, waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht en een vergunningstelsel voor het uitwerken van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden dient te gelden.

ADN, Richtlijn Vaarwegen en BPR

Ingevolge het ADN en het Binnenvaart Politiereglement (BPR) moeten schepen met gevaarlijke stoffen, de zogenaamde kegelschepen, aparte opstel-, tevens wachtplaatsen krijgen. Een onderzoek van het maatgevende verkeersaanbod dient om de noodzaak van dergelijke plaatsen aan te tonen. Bij lage intensiteiten van kegelschepen kan met verkeersmanagement het ligplaats nemen op de wachtplaatsen voorkomen of beperkt worden, waardoor niet altijd een aparte ligplaats voor kegelschepen nodig is. De situering ervan is in het verlengde van de opstel- en wachtruimte of, als dit niet mogelijk is, aan de andere oever. Hierbij gelden minimale afstanden ten opzichte van andere schepen en bebouwing.

bestemmingsplan_Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2022 (vastgesteld)

In de Richtlijnen Vaarwegen 2017 staat beschreven welke criteria van toepassing zijn bij het aanwijzen van kegelligplaatsen. De aard van de lading bepaalt het aantal te voeren blauwe kegels. De aan te houden minimumafstanden zijn beschreven in het ADN en overgenomen in het BPR.

Windturbines

Windturbines moeten aan strenge veiligheidseisen voldoen. Een incident met een vallende mast of afvallend rotorblad is echter nooit geheel uit te sluiten. Als een dergelijk incident zich voordoet lopen personen in de omgeving gevaar. Ook kan een turbineonderdeel installaties in de omgeving beschadigen zoals buisleidingen, hoogspanningslijnen of chemische industrie.

De afstand die aangehouden moet worden bij het plaatsen van windturbines omwille van (externe) veiligheid is vastgelegd in een complex van verschillende wetten, besluiten, regelingen, handleidingen, beleidsregels. In het Activiteitenbesluit is geregeld welke afstand tussen windturbines en (beperkt) kwetsbare objecten aangehouden moet worden. In andere besluiten - zoals Bevi en Bevb - is omwille van mogelijke domino-effecten tevens geregeld welke afstand tussen windturbines en respectievelijk risicovolle inrichtingen en buisleidingen aangehouden moet worden.

Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 8 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico's zoveel mogelijk te beperken. Dit kan via bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen.

Bronmaatregelen zijn de meest effectieve maatregelen die kunnen worden genomen om het risico te beperken. De afgelopen jaren is er veel aandacht gegaan naar de reductie van risico's aan de bronkant. Hier was namelijk de meeste veiligheidswinst te behalen. Amsterdam continueert via dit uitvoeringsbeleid het bronbeleid door in te zetten op clustering van risicobedrijven in het havengebied.

Dit betekent dat in nieuwe ruimtelijke besluiten buiten het westelijk havengebied geen ruimte wordt gegeven aan nieuwe risicobedrijven. Ook wordt gekeken of er alternatieven zijn voor transport van gevaarlijke stoffen door dicht bevolkt gebied. Hierbij kan gedacht worden aan vervoer per water in plaats van vervoer per spoor door de stad.

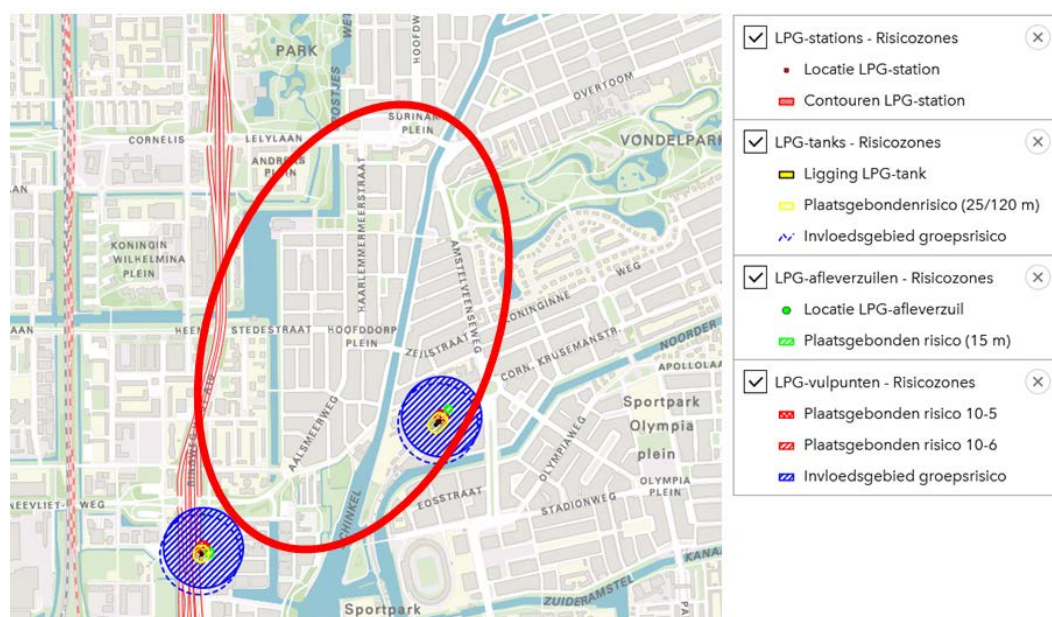
Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van burgemeester en wethouders worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's.

Om de risico's voor kwetsbare, minder zelfredzame groepen (kinderen, ouderen, zieken) te verminderen is het niet wenselijk dat deze groepen te dicht bij risicobronnen verblijven. Deze groepen zijn minder zelfredzaam in geval van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Concreet betekent dit dat in nieuwe ruimtelijke plannen een strook langs transportassen met structureel vervoer van gevaarlijke stoffen (rijkswegen 80 meter, enkele spoortrajecten 100 meter, hogedruk aardgasleidingen circa 25 tot 175 meter) en rond risicobedrijven wordt vrijgehouden van nieuwe kwetsbare, minder zelfredzame groepen. Afwijking is mogelijk mits door het bevoegd gezag expliciet is toegestaan.

6.5.3 Plangebied

Inrichtingen

Net ten zuiden van het plangebied liggen risicozones als gevolg van het LPG-station op het Havenstraatterrein. Deze risicozones reiken niet verder dan de bebouwing aan de zuidzijde van de Vaartstraat, en liggen daarmee buiten het plangebied. Voor het overige bevinden zich in of nabij het plangebied geen in het kader van het Bevi geen risicovolle inrichtingen.

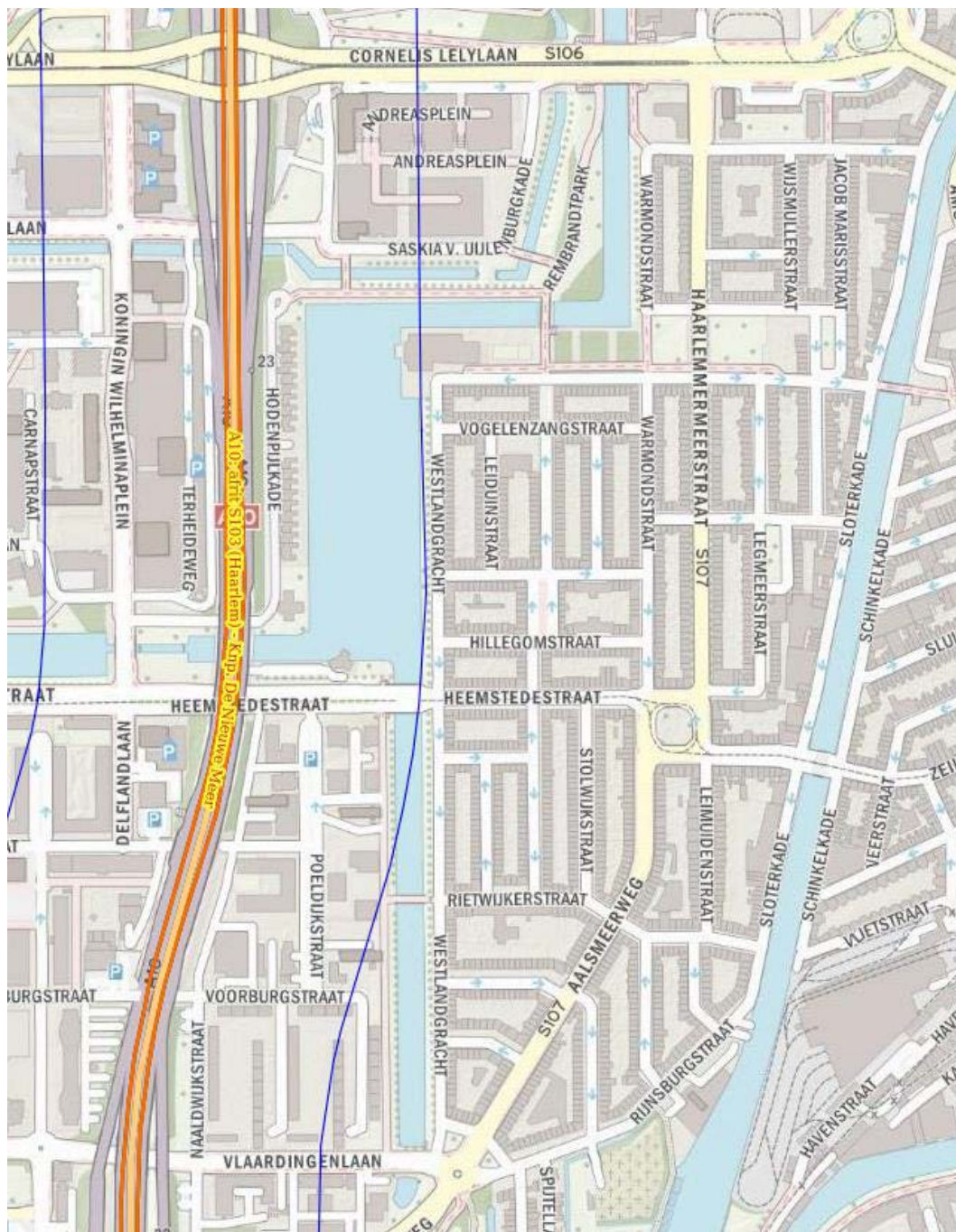


Afbeelding: Externe veiligheid LPG en het bestemmingsplangebied

Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, per spoorweg en binnenwateren

Weg

Ten westen van het plangebied loopt de Rijksweg A10 tussen de afrit S103 Haarlem en knooppunt De Nieuwe Meer. Dit deel van de A10 is in de Regeling Basisnet aangewezen als Basisnetroute.



Afbeelding: Rijksweg A10 met 200-meterzone (Bron: Signaleringskaart EV)

Aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) is gevraagd de dichtheid van personen in het invloedsgebied te berekenen en de veiligheidsrisico's als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de A10 te onderzoeken. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 5 en 6 bij de toelichting.

Beoordeling risico's

Ten aanzien van de risico's langs de A10 blijkt uit het onderzoek het volgende.

- *Plaatsgebonden risico*: De contour voor het plaatsgebonden risico volgt rechtstreeks uit de Regeling Basisnet. De afstand voor deze contour bedraagt 0 (nul) meter. Het vaststellen van het plan is niet in strijd met de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico.
- *Plasbrandaandachtsgebied*: Voor dit deel van de Rijksweg A10 is in de Regeling Basisnet een plasbrandaandachtsgebied aangewezen. Deze zone bedraagt 30 meter ter weerszijden van de weg gemeten uit de rand van de rechterrijstrook. Het plasbrandaandachtsgebied valt niet over het plangebied. Bij het vaststellen van dit plan hoeft geen rekening te worden gehouden met maatregelen en/of voorschriften in het kader van het plasbrandaandachtsgebied.
- *Invloedsgebied voor het groepsrisico*: Het groepsrisico wordt bepaald door de hoeveelheid personen binnen het invloedsgebied van de Rijksweg A10. Het invloedsgebied bedraagt 355 meter ter weerszijden van de Rijksweg A10, wordt volledig bepaald door de stofcategorie GF3 (propaan, LPG, ed.) en volgt uit de Handreiking risicoanalyse transport van het RIVM. Het invloedsgebied valt gedeeltelijk over het plangebied. Geconcludeerd kan worden dat de Rijksweg A10 relevant is voor het bepalen van het groepsrisico.
- *Groepsrisico huidige situatie*: De in het plangebied en omgeving aanwezige bevolking is opgevraagd bij de populatieservice en ingevoerd in het rekenmodel. In dit geval is er sprake van een plangebied met gerealiseerde functies, zodat er van uit kan worden gegaan dat de populatieservice representatieve personen aantallen oplevert.
- *Groepsrisico toekomstige situatie*: Ten opzichte van de huidige situatie is er geen significante toename van de bevolking te verwachten. In het invloedsgebied worden geen ontwikkelingen toegestaan die leiden tot een hogere personendichtheid. Het groepsrisico blijft daardoor gelijk aan de huidige situatie en is niet apart uitgerekend.

Daarmee wordt voor het groepsrisico geconcludeerd dat groepsrisico de oriënterende waarde overschrijdt en moet daarom worden verantwoord volgens de artikelen 7, 8 en 9 van het Bevt. Van de uitzonderingsregel in artikel 8 lid 2 onder b kan geen gebruik worden gemaakt.

Daarbij wordt bij de hoogte van het groepsrisico de kanttekening gemaakt dat er sprake is van een overschatting van het risico door het aantal transporten uit het Basisnet weg te gebruiken. In de praktijk ligt het aantal transporten GF3 veel lager, maar mag hiermee niet gerekend worden. Conform de MER voor het Zuidasdok wordt in de toekomst rekening gehouden met 412 transporten GF3 over de A10 langs het plangebied. Het groepsrisico zakt naar ongeveer 2 keer de oriënterende waarde. Volgens het Basisnet Weg mag daar nog niet mee gerekend worden, maar kunnen deze aantallen wel gebruikt worden als onderbouwing voor het (tijdelijk) toestaan van hogere risico's in afwachting van afname van transportaantallen in het Basisnet.

Conclusie onderzoek en advies

De conclusie en het in het onderzoek gegeven advies zijn daarmee als volgt.

- *Conclusie*: De Rijksweg A10 is een basisnetroute waarover gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Aangezien het plangebied gedeeltelijk binnen een zone van 200 meter ligt én grotendeels in het invloedsgebied is onderzoek gedaan naar respectievelijk de aspecten plaatsgebonden risico, plasbrandaandachtsgebied en groepsrisico. Op grond van de regeling Basisnet kent de A10 geen contour voor het plaatsgebonden risico. Geconcludeerd kan worden dat er geen strijd is met de grens- dan wel richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plasbrandaandachtsgebied reikt niet tot het plangebied. Bij het vaststellen van dit plan hoeft geen rekening te worden gehouden met maatregelen en/of voorschriften in het kader van het plasbrandaandachtsgebied. Het groepsrisico bedraagt 13,6 en overschrijdt daarmee de oriënterende waarde. Het groepsrisico moet worden verantwoord volgens de artikelen 7, 8 en 9 van het Bevt. Van de uitzonderingsregel in artikel 8 lid 2 onder b kan geen gebruik worden gemaakt.
- *Advies*: Geadviseerd wordt in het besluit het groepsrisico te verantwoorden volgens de artikelen 7, 8 en 9 van het Besluit externe veiligheid transportroutes. De Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland

moet in de gelegenheid gesteld worden om een brandweeradvies uit te brengen over de externe-veiligheidsaspecten.

Verantwoording Groepsrisico A10

Dit bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en maakt geen ontwikkelingen mogelijk. Daarmee neemt de dichtheid van personen in het invloedsgebied niet significant toe ten opzichte van huidige, bestaande situatie.

Dit betekent dat in de huidige en in de toekomstige situatie (het tijdstip waarop het bestemmingsplan wordt vastgesteld) het groepsrisico gelijk blijft en 13,6 bedraagt. Daarmee draagt het bestemmingsplan niet bij aan de hoogte van het groepsrisico, vergeleken met de oriëntatiewaarde.

Aangezien het bestemmingsplan niet tot doel heeft om bestaande bebouwing of bestaand gebruik weg te bestemmen of de stedenbouwkundige opzet en voorzieningen met betrekking tot de openbare ruimte te wijzigen, bevat het plan geen maatregelen om het groepsrisico te beperken. Om dezelfde reden is er geen aanleiding om in het bestemmingsplan mogelijkheden te bieden voor ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico.

Aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen nieuwe functies mogelijk maakt die specifiek gericht zijn op mensen met beperkte zelfredzaamheid, blijft de mate van zelfredzaamheid in het gehele bestemmingsplangebied onveranderd. Bij zelfredzaamheid gaat het om de mate waarin mensen zelfstandig kunnen besluiten te vluchten en tevens in staat zijn te vluchten. Kinderen, ouderen en minder validen zijn voorbeelden van verminderd zelfredzame mensen.

De bereikbaarheid voor hulpverlening, de bluswatervoorzieningen en de capaciteit om het maatgevende scenario aan te kunnen, blijven eveneens onveranderd.

Het groepsrisico bedraagt 13,6 en overschrijdt daarmee de oriënterende waarde. Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt geconcludeerd dat het aanvaardbaar is om in dit bestemmingsplan de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico te laten voortduren.

Spoorweg

In en nabij het onderhavige plangebied bevinden zich geen risicozones als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen per spoorweg.

Binnenwater

Vanaf industrieterrein Westpoort naar Schiphol vindt transport plaats van kerosine door ondergrondse buisleidingen die buiten het plangebied lopen. Indien het transport van kerosine niet plaats kan vinden door die buisleidingen wordt de kerosine per schip getransporteerd over de Schinkel. Dit transport vindt echter dusdanig incidenteel plaats, dat er geen relevante risico's aanwezig zijn.

Buisleidingen

In en nabij het onderhavige plangebied bevinden zich geen risicozones als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen via (aardgas-)buisleidingen.

Windmolens

Voor windmolens/-turbines geldt dat het realiseren van windmolens/-turbines in het onderhavige

plangebied, op grond van de structuurvisiekaart Windenergie 2040 behorend bij de Windvisie van de van de gemeente Amsterdam, ruimtelijk niet gewenst is. In de Provinciale Omgevingsverordening (POV) is het onderhavige plangebied en de ruime omgeving bovendien geen onderdeel van het aangewezen gebied voor het plaatsen van nieuwe windturbines of herstructureringsgebieden voor bestaande windturbines. Buiten deze gebieden is de plaatsing van windturbines niet toegestaan, tenzij het gaat om het één-op-één vervangen van bestaande turbines. In en om het onderhavige plangebied is dit laatste niet het geval.

Overige risicovolle bedrijven

Vuurwerkverkoop valt niet onder de wetgeving voor externe veiligheid. Het Amsterdamse beleid voor vuurwerkverkoop is toegelicht in paragraaf 6.2 'Milieuzonering bedrijven'.

Conclusies Externe veiligheid

De conclusies ten aanzien van de verschillende modaliteiten zijn als volgt:

- *Inrichtingen:* Het onderhavige plangebied valt niet binnen het invloedsgedebiet van een inrichting zoals bedoeld in het Bevi. Aangezien deze inrichtingen met dit bestemmingsplan ook niet mogelijk worden gemaakt, is nader onderzoek niet nodig.
- *Transport:* Het onderhavige plangebied valt deels binnen het invloedsgedebiet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg behorende bij de Ringweg A10. Gelet op het feit dat dit bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, wordt geconcludeerd dat het aanvaardbaar is om in dit bestemmingsplan de overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico als gevolg van het transport over de A10 te laten voortduren. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van transportroutes voor gevaarlijke stoffen per spoorweg en over water. Daarmee is nader onderzoek voor deze aspecten niet nodig.
- *Buisleidingen:* Omdat in en nabij het plangebied geen buisleidingen aanwezig zijn zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), is nader onderzoek op dit punt niet nodig.
- *Windmolens/-turbines:* In en om het plangebied is het plaatsen van windmolens/-turbines niet aan de orde. Daarmee is nader onderzoek naar de externe veiligheid bij windmolens en -turbines niet nodig.

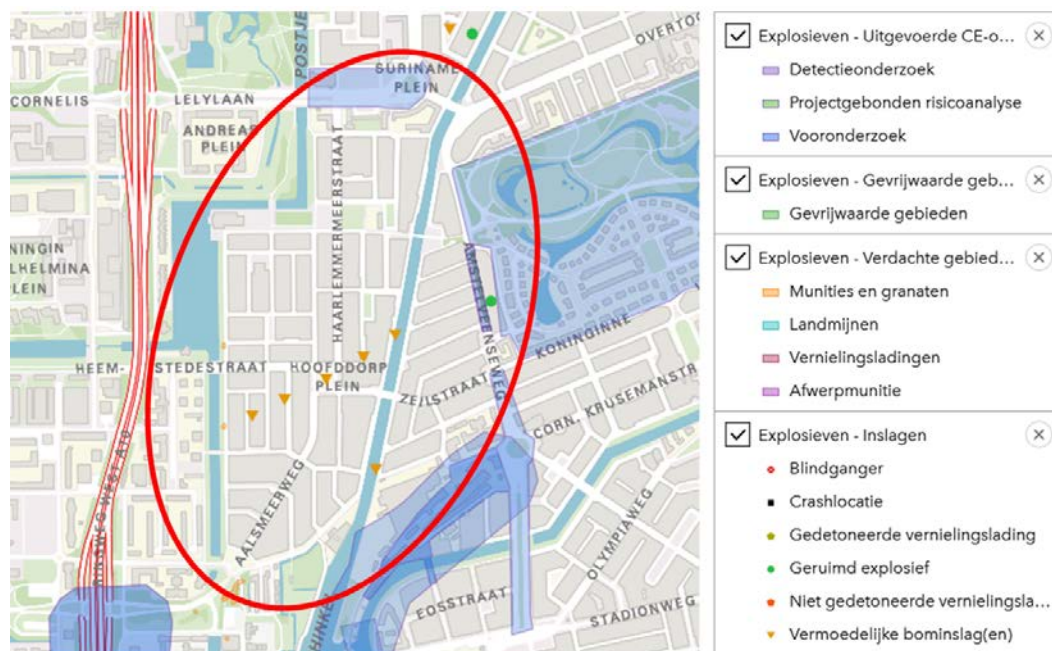
Bij de conclusies van het onderzoek is geadviseerd de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland in de gelegenheid te stellen om een brandweeraadvies uit te brengen over de externe-veiligheidsaspecten. In het kader van het vooroverleg zijn zowel de Brandweer Amsterdam-Amstelland als de Veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland gevraagd daarover te adviseren. Van beide instanties is geen vooroverlegreactie ontvangen.

Omdat van geen beide instanties een vooroverlegreactie is ontvangen, is ter check (per e-mail d.d. 5 januari 2021) aanvullend aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland de vraag voorgelegd of advies dient te worden aangevraagd bij zowel de brandweer als bij de veiligheidsregio. Op deze aanvullende vraag is eveneens geen reactie ontvangen.

Daarmee is er van uitgegaan dat de brandweer noch de veiligheidsregio aanleiding hebben gevonden om op de externe-veiligheidsaspecten te reageren.

6.5.4 Niet gesprongen explosieven (NGE's)

Het adviesbureau op het gebied van explosievenopsporing Bombs Away en het Ingenieursbureau (IBA) van de gemeente Amsterdam hebben uitgebreid archiefonderzoek verricht, onderzoeken van derden geïnventariseerd en luchtfoto's geïnterpreteerd, met als resultaat de gemeentebrede CE-bodembelastingkaart. Deze kaart staat op de site AmsterdamCity Data van de gemeente Amsterdam. Met deze zogenoemde 'bommenkaart' worden de niet gesprongen explosieven (NGE) uit de Tweede Wereldoorlog die nog in de grond zitten in kaart gebracht.



Afbeelding: Gemeentebrede CE bodembelastingkaarten het bestemmingsplangebied

In het plangebied bevindt zich een aantal vermoedelijke bominslagen. Niet uitgesloten is dat zich hier nog NGE's in de grond bevinden. Voor het Surinameplein is een vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van NGE's.

De kaart en het vooronderzoek hebben een signalerende functie. Op grond daarvan kan iedereen zich goed informeren over de mogelijke aanwezigheid van NGE's in de grond. Tevens kan iedereen hier rekening mee houden bij vergunningaanvragen en/of eventueel (vervolg)onderzoek (laten) uitvoeren. Dit is vooral van belang voor het veilig werken wanneer de grond 'geroerd' wordt door bouw-, weg- of waterwerkzaamheden.

Dit bestemmingsplan voorziet niet in ontwikkelingen waarbij op een verdachte locatie grond wordt geroerd, zodat het mogelijk aanwezig zijn van explosieven in de bodem het bestemmingsplan niet in de weg staat.

6.6 Bodemkwaliteit

6.6.1 Kader

Het doel van de Wet Bodembescherming is het behoud en de verbetering van de milieuhygiënische bodemkwaliteit. In geval van graafwerkzaamheden is een bodemonderzoek aan de orde om te bepalen of eventuele vervuilde grond gesaneerd dient te worden. Ook als er sprake is van een functieverandering, dient in een aantal gevallen aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Daarnaast geldt dat de bodemkwaliteit invloed kan hebben op de financiële haalbaarheid als blijkt dat de bodem gesaneerd moet worden.

6.6.2 Plangebied

Het bestemmingsplan maakt ondergronds bouwen niet bij recht mogelijk, maar alleen op grond van een algemene afwijkingsbevoegdheid (artikel 32, lid a, sub 6). Eén van de voorwaarden om een binnenplanse afwijking te kunnen verlenen, is dat advies nodig van de diensten die belast zijn met milieutoezicht. Het aanleveren van een bodemonderzoek geldt daarom in beginsel als een indieningsvereiste bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Het bestemmingsplan voorziet evenmin in ontwikkelingen waarbij de ondergrond wordt geroerd. Het verrichten van bodemonderzoek is in het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan daarom niet nodig.

Hoofdstuk 7 Omgevingsaspecten

7.1 Mobiliteit

7.1.1 Kader

Zoals aangegeven in paragraaf 5.5.1.2 'Verkeersnetten en Ruimtelijke reserveringen', is in de Structuurvisie vastgesteld waar de hoofdverkeersnetten gelegen zijn. Daarmee is voor alle betrokken partijen helder wat de hoofdnetten zijn, welke doelen zij dienen en aan welke eisen de hoofdnetten dienen te voldoen.

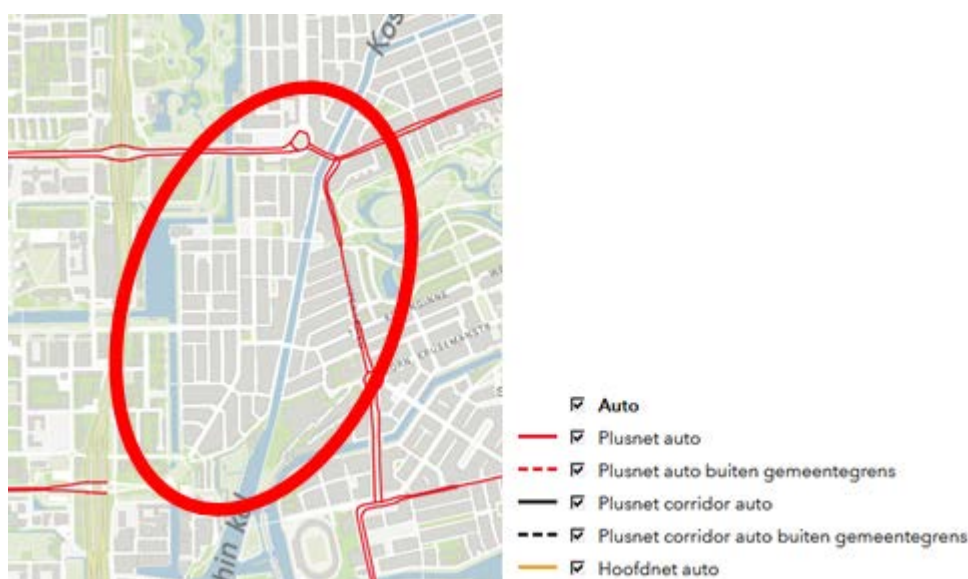
7.1.2 Plangebied

Alle hoofdnetten hebben in dit bestemmingsplan een verkeersbestemming gekregen. Binnen de bestemming Verkeer - 1 zijn alle vervoersmodaliteiten voor wegverkeer inclusief trams toegestaan. Binnen de bestemming Verkeer - 2 zijn alle vervoersmodaliteiten voor wegverkeer exclusief trams toegestaan. Dit laat onverlet dat op grond een verkeersbesluit kan worden besloten welke vervoersmiddelen al dan niet gebruik mogen maken van een weg of andere verbinding.

In deze paragraaf wordt beschreven welke wegen en andere verbindingen in en rondom het plangebied zijn aangewezen als hoofdnet. Aangezien het bestemmingsplan 2021 de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft het plan geen gevolgen voor de ontsluiting en bereikbaarheid van het plangebied.

Netwerk Auto

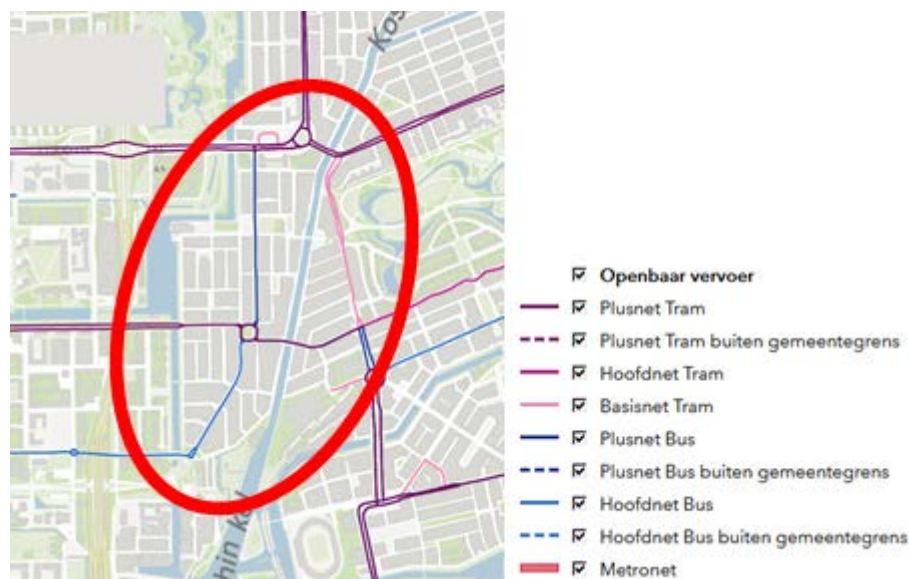
In en rond het plangebied zijn de Lelylaan, het Surinameplein, de Surinamestraat, de Overtoom en de Amstelveenseweg aangewezen als Plusnet Auto. Het noordelijk deel van het plangebied is via de Lelylaan verbonden met de ring A10. Het zuidelijk deel van het plangebied is via de Amstelveenseweg en de Aalsmeerweg (geen onderdeel van het hoofdnet Auto) verbonden met de ring A10.



Afbeelding: Netwerk Auto en het plangebied.

Netwerk OV

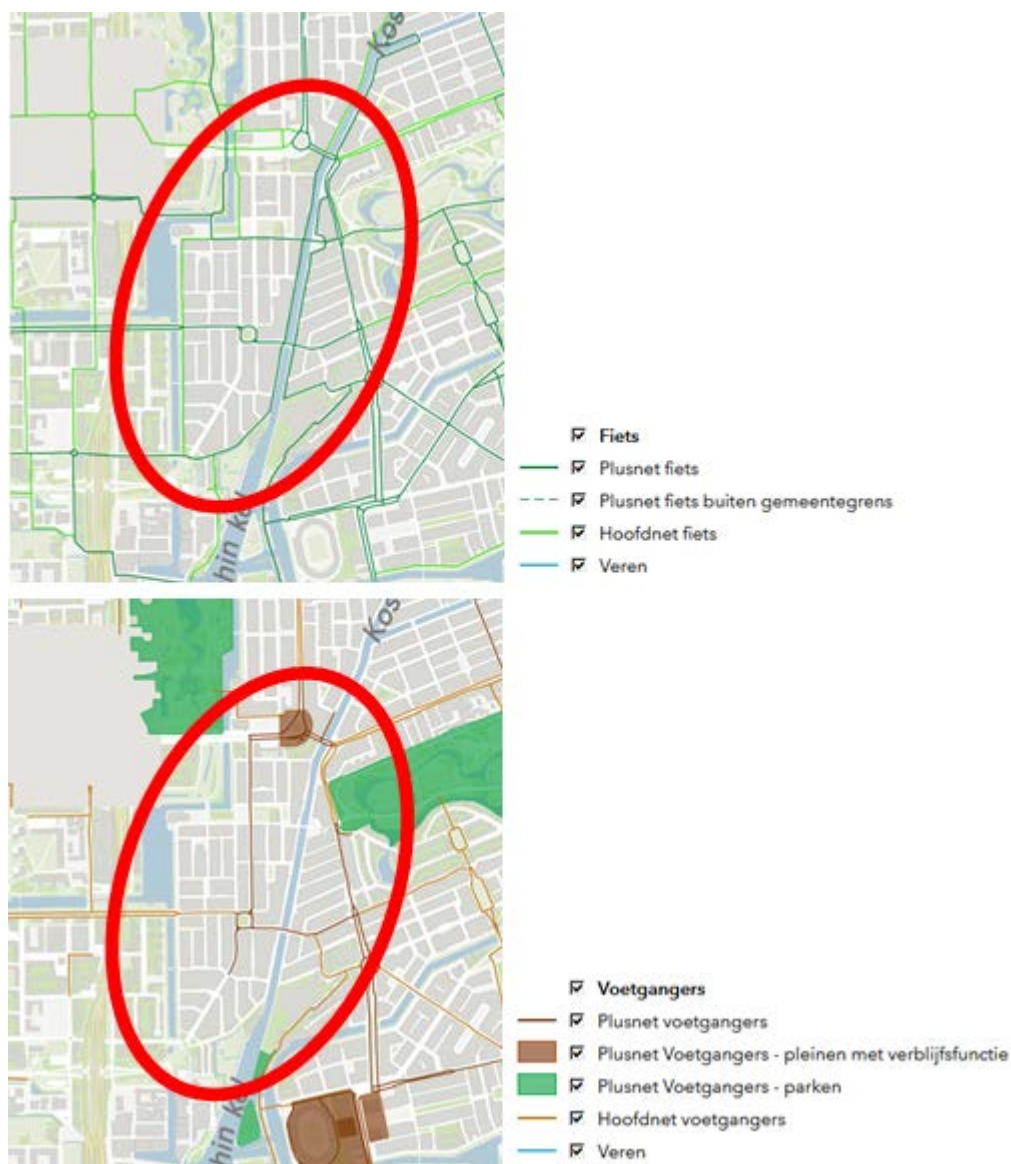
Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer. Naar en door het plangebied lopen diverse tram- en buslijnen via de Plus- en Basisnetten voor zowel tram als bus. De metrohaltes Lelylaan, Heemstedestraat, Henk Sneevlietweg en Amstelveenseweg van de metro's 50 en 51 zijn bereikbaar via door en langs het plangebied lopende tram- en buslijnen. Deze metrohaltes liggen op een afstand van tussen de 800 en 1.200 meter.



Afbeelding: Netwerk OV en het plangebied.

Netwerk Langzaam verkeer

Het plangebied is eveneens goed bereikbaar per fiets. Naar en door het plangebied lopen diverse (doorgaande) fietsroutes die onderdeel uitmaken van het Plusnet en Hoofdnet Fiets.



Afbeelding: Netwerken Langzaamverkeer (Fiets en Voetgangers) en het plangebied.

Het Surinameplein, de Surinamestraat, de Amstelveenseweg ten zuiden van het Vondelpark, de Zeilstraat, de Hoofddorppweg, het Hoofddorpplein, de Haarlemmermeerstraat en het noordelijke deel van de Aalsmeerweg zijn onderdeel van het Plusnet voetgangers. Het Surinameplein is tevens benoemd als een plein met verblijfsfunctie.

De Amstelveenseweg langs en ten noorden van het Vondelpark en de Baarsstraat (vanaf de Zeilstraat richting het Haarlemmermeerstation) zijn onderdeel van het Hoofdnet Voetgangers.

Parkeren

Het gemeentelijk parkeerbeleid is nader toegelicht in paragraaf 5.5.17 'Parkeerbeleid'.

Op enkele plekken verspreid over het plangebied wordt geparkeerd in kleinschalige parkeergarages. Bij enkele nieuwbouwprojecten zijn bijbehorende ondergrondse parkeergarages gerealiseerd. Voor het

overige vindt het parkeren op straat plaats. Openbare parkeergarages ontbreken in het plangebied. Verspreid over het plangebied zijn enkele openbare (buurt)fietsenstalling gevestigd, onder andere in de Weissenbruchstraat en in de Bennebroekstraat. Voor het overige worden fietsen op straat of binnenshuis gestald.

7.2 Water

7.2.1 Kader

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is.

Om dit te bereiken moeten de landen van de Europese Unie een groot aantal maatregelen nemen. Enerzijds om de kwaliteit van de eigen wateren op peil te brengen, anderzijds om ervoor te zorgen dat andere landen geen last meer hebben van de verontreinigingen die hun buurlanden veroorzaken.

De uitvoering van de KRW schept de nodige verplichtingen en biedt tegelijkertijd voor Nederland ook veel mogelijkheden. Nederland ligt immers benedenstrooms en is voor zijn waterkwaliteit voor een belangrijk deel afhankelijk van het buitenland. Door de invoering van de richtlijn kunnen landen niet langer problemen van hun bord schuiven. Aan Nederland de opgave om de richtlijn goed en doelmatig uit te voeren.

Rijksbeleid

Het 'Nationaal Waterplan' (NWP) is het Rijksplan voor het waterbeleid en beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. In het Nationaal Waterplan 2022-2027 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld;
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater;
- Nederland is klimaatbestendig en water-robust ingericht;
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement;
- Nederlanders leven waterbewust.

In 2014 heeft het Kabinet de nationale deltabeslissingen vastgesteld. In de deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie is in het NWP doorvertaald.

In 2014 heeft de gemeente Amsterdam de intentieverklaring 'Ruimtelijke Adaptatie' ondertekend, voortkomend uit de Deltastrategie. In haar beleid 'Amsterdam Waterbestendig' onderschrijft de gemeente de noodzaak voor klimaatbestendigheid en een robuuste watersysteem, mede in verband met de ambitie om de stad verder te verdichten.

Op rijksniveau heeft de Commissie Waterbeheer in de 21ste eeuw, geadviseerd de wateroverlast in een watersysteem aan te pakken door het volgen van de drietrapsstrategie vasthouden-bergen-afvoeren. In het Nationaal Bestuursakkoord Water hebben alle partijen deze aanpak onderschreven. Op grond van 'Amsterdam Waterbestendig' gaat Amsterdam de komende decennia werken aan de volgende opgaven:

- bescherming tegen overstroming;
- omgaan met wateroverlast;
- omgaan met watertekort;
- omgaan met temperatuurstijging/hittestress.

Beleid Waterschap

Het beleid van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan Amstel, Gooi en Vecht 2022-2027. In dit beheerplan worden de hoofdtaken van het waterschap behandeld, namelijk veiligheid, voldoende water en schoon water. Ook wordt aandacht gegeven aan de maatschappelijke (neven)taken: nautisch en vaarwegbeheer, recreatief medegebruik, natuurbeheer en cultuurhistorische, landschappelijke en architectonische waarden. Voor elk van deze thema's zijn de wensbeelden op de middellange termijn, de doelen en de aanpak op hoofdlijnen aangegeven.

De Keur (2019) is de waterschapsverordening van het waterschap AVG. De regels in de Keur beschermen de waterkeringen en watergangen. Voor werkzaamheden rond water of een dijk is een vergunning van het waterschap nodig. Bijvoorbeeld bij de aanleg van leidingen, lozingen op het oppervlaktewater, het plaatsen van bouwwerken of het onttrekken van grondwater.

Gemeentelijk beleid

De 'Watervisie Amsterdam 2040' is een uitwerking van de gemeentelijk Structuurvisie Amsterdam 2040 en heeft als doel het geven van een ruimtelijk-economisch perspectief op de ordening van de diverse functies en gebruik van het water. Naast een richtinggevend beleidsinstrument wordt de Watervisie ingezet als planologisch-juridisch toetsingsdocument voor ruimtelijke plannen.

Om de betekenis van het water voor de stad nog meer te vergroten is in de Watervisie de koers uitgezet aan de hand van de volgende hoofdrichtingen:

- water toegankelijk en beleefbaar maken & activeren;
- groei door spreiden van recreatie en toerisme;
- meer dynamiek in het gebruik van het water;
- toepassen van economische principes.

In het 'Omgevingsprogramma riolering 2022-2027' wordt het beleid op het gebied van de gemeentelijke watertaken (stedelijk afvalwater, afmoeiend hemelwater en grondwater) van Amsterdam toegelicht voor de periode tot en met 2027. De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

- de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
- de inzameling en verwerking van afmoeiend hemelwater;
- het nemen van grondwatermaatregelen in openbaar gebied.

Waternet

De gemeente Amsterdam en het waterschap AGV hebben de uitvoering van de watertaken gemandateerd aan Waternet. Alle wateraspecten worden door Waternet in samenhang behandeld en uitgevoerd. Door deze samenhang kan Waternet beter bijdragen aan een duurzame omgevingskwaliteit, volksgezondheid en veiligheid.

7.2.2 Uitwerking plangebied (Watertoets)

Algemeen

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst

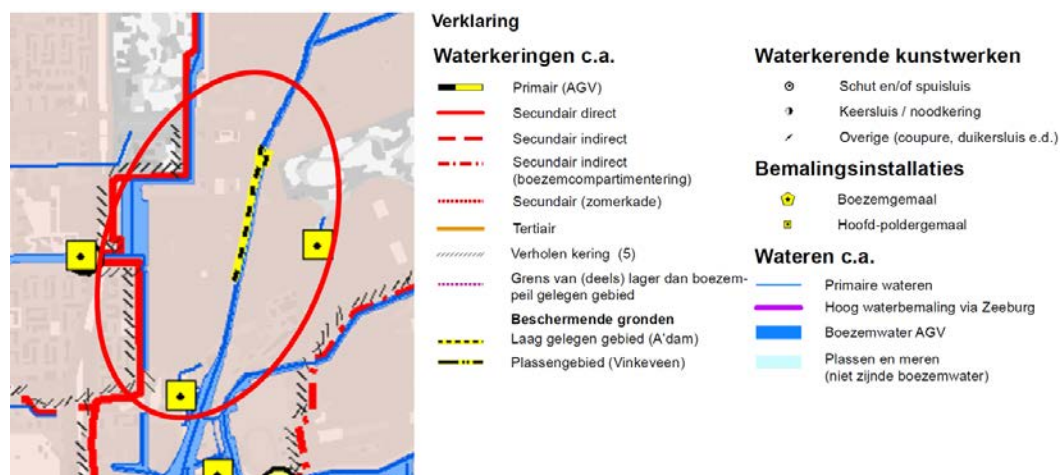
Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Hierin is vastgelegd dat de betrokken partijen de "watertoets" toepassen op alle relevante ruimtelijke plannen met waterhuishoudkundige consequenties. In het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de betrokken waterbeheerders moeten worden geraadpleegd bij het opstellen van bestemmingsplannen en bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning die in strijd is met het bestemmingsplan. De watertoets is een instrument om planologische besluiten te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit en waterkwantiteit (ruimte voor water) en veiligheid (bescherming tegen overstroming).

Het plangebied van het bestemmingsplan valt binnen het beheersgebied van het waterschap AGV. Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. De gemeentelijke watertaken omvatten zorgplicht voor grondwater, afvalwater, hemelwater en drinkwater. In opdracht van Amsterdam voert Waternet de taken voor het grondwater, het afvalwater en het drinkwater uit.

Bij dit bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet) betrokken bij de voorbereiding. .

Waterkeringen

Binnen het onderhavige plangebied zijn de Westlandgracht en de Schinkel op de Keurkaart opgenomen als primaire wateren. Langs de westzijde van Westlandgracht loopt een secundair directe waterkering. Op de verbeelding heeft de zonering van deze waterkering de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Op grond daarvan kan niet zonder vergunning van Waternet worden gebouwd. In het kader van dit bestemmingsplan vinden overigens geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkering.



Abbeelding: Uitsnede Keurkaart AGV en het plangebied

Daarnaast is er een grondstrook die de status "laag gelegen gebied" heeft, langs de westoever van de Schinkel tussen de Surinamestraat en de Zeilstraat. Dit is een strook beschermde grond die er voor moet zorgen dat de naastgelegen lage maaivelden beschermd worden. Hier mogen geen werkzaamheden plaatsvinden die het boezemwater in contact kunnen brengen met de lager gelegen stukken. In het bestemmingsplan blijft deze strook beschermde grond intact.

Binnen het plangebied bevindt zich een rioolgemaal aan het Surinameplein 165. Aan het Legmeerplein 34 staat een poldergemaal. Deze gemalen hebben de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'nutsvoorziening'. Binnen deze bestemming is het gebruik als rioolgemaal, poldergemaal en andere (nuts)voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding toegestaan.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlak aan verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur AGV te worden gecompenseerd in de vorm van 10-20% oppervlaktewater of alternatieve vormen van waterberging. Damping van oppervlaktewater moet voor 100% worden gecompenseerd. Als binnen het plangebied geen mogelijkheid is voor het creëren van compensatie moet elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd worden.

In het kader van bestemmingsplan is geen sprake van damping of toename van de verharding ten opzichte van het bestemmingsplan 2008. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Amsterdam rainproof en omgevingsprogramma riolering 2022-2027

Het Omgevingsprogramma Riolering heeft als doel om de stad beter te laten omgaan met extreme neerslag. Tot 2021 was de norm dat tenminste buien van 60 mm regenwater in een uur zonder schade verwerkt moesten kunnen worden. Omdat buien steeds extremer worden, is de norm nu verhoogd naar 70 mm in een uur. Voor vitale infrastructuur, zoals het elektriciteitsnetwerk en belangrijke toegangswegen bijvoorbeeld tot een ziekenhuis, wordt een hogere norm vastgelegd, namelijk buien van 90 mm in een uur. Om dit te bereiken moet de openbare ruimte zo worden ingericht dat deze bestand is tegen extreme buien, zowel boven als onder de grond. Denk hierbij aan het aanleggen van verlaagd groen waar water naartoe kan stromen (wadi).

In dit bestemmingsplan is rekening gehouden met het waterbergend vermogen van de binnentuinen door op de meeste plekken het vergunningvrij bouwen van aan-en uitbouwen te beperken tot maximaal 2,5 meter achter de achtergevel in plaats van de in het Bor toegestane vier meter. Een uitzondering vormen de winkeltstraten. In de binnentuinen langs de Zeilstraat, de Hoofddorppweg, het Hoofddorpplein en de Amstelveenseweg mogen aan- en uitbouwen wel tot maximaal vier meter diep zijn. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden toegelicht in hoofdstuk 3.2.4.

Ten behoeve van het waterbergend vermogen van de binnentuinen is tevens als eis gesteld dat alle nieuwe bijbehorende bouwwerken voorzien moeten zijn van een groen dak met een hemelwaterberging en mogen binnentuinen voor maximaal 50 % worden verhard. De overwegingen die hieraan ten grondslag liggen worden eveneens toegelicht in hoofdstuk 3.2.4.

Wateropgave

Vanwege de conserverende aard levert dit bestemmingsplan geen bijdrage aan invulling van de wateropgave.

Damping en verharding

In het kader van dit bestemmingsplan is ten opzichte van het oude bestemmingsplan (2009) geen sprake van damping of toename van de verharding. Compensatie is daarom niet aan de orde.

Gebruik materialen

Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooien die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlogende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom op grond van de Keur niet toegestaan.

Kabels en leidingen

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op in het plangebied aanwezige kabels en leidingen.

Oppervlaktewater

Voor het oppervlaktewater gelden op grond van de Keur AGV meerdere algemene voorschriften die betrekking hebben op (het behoud van) de doorstroming en de beheersing van het oppervlaktewater, inclusief het daarvoor benodigde onderhoud, en het behoud van de (ecologische) kwaliteit van het water. Daarbij gaat het zowel om regels voor het water als voor de oevers. Er zijn geen voorschriften uit de Keur vertaald in dit bestemmingsplan.

Grondwater - ondergronds bouwen

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Nieuwe ondergrondse bouwwerken zijn mogen daarom alleen onder het hoofdgebouw worden gebouwd en er moet worden aangetoond dat de grondwaterstand en grondwaterstromen niet negatief worden beïnvloed. Daarom is de bouw van nieuwe ondergrondse bouwwerken alleen via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid toegestaan. Er kan alleen worden meegewerkt aan de bouw van ondergrondse bouwwerken indien er grondwaterneutraal wordt gebouwd. De initiatiefnemer dient dit aan te tonen aan de hand van een geohydrologisch onderzoek. Waternet beoordeelt aan dit hand van dit geohydrologisch onderzoek of er al dan niet negatieve effecten op de grondwaterstand en grondwaterstromen optreden.

Daarnaast kan er op grond van de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunningen bouwen medewerking worden verleend aan de bouw van van nieuwe ondergrondse bouwwerken onder een bijbehorend bouwwerk aan de achterzijde van het hoofdgebouw. Daarbij gelden vergelijkbare voorwaarden als voor de bouw van een ondergronds bouwwerken onder het hoofdgebouw. De binnenplanse afwijkingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan en de beleidsregels uit het afwijkingenbeleid vormen daarmee één samenhangend toetsingskader voor de bouw van ondergrondse bouwwerken.

Veiligheid

Aangezien het bestemmingsplan de bestaande situatie vastlegt en geen ontwikkelingen mogelijk maakt, heeft het plan geen negatieve effecten op de nautische veiligheid van de vaarweg van de Schinkel.

In het kader van het vooroverleg artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is Waternet betrokken bij het vooroverleg van dit bestemmingsplan.

7.3 Archeologie

7.3.1 Kader

Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op o.a. archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Samen met de nieuwe Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg in Nederland is het in situ bewaren van het

archeologische erfgoed. Dit betekent dat archeologische resten indien mogelijk intact in de bodem behouden moeten blijven. Soms is dit echter niet mogelijk. In dat geval wordt zoveel mogelijk informatie over de archeologische resten verzameld en wordt het archeologisch erfgoed ex situ (in het depot en/of museum) bewaard.

De Provincie Noord-Holland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed hebben voor wat betreft het aspect archeologie formeel een adviserende en toetsende rol op basis van de Wet ruimtelijke ordening.

Volgens de Erfgoedwet moeten (toevals)vondsten worden gemeld bij de minister. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam gemeld, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Besluit ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1.6 lid 5 onder a van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening is gehouden. Dit betekent dat de gemeente een analyse moet verrichten van de aanwezige of naar verwachting aanwezige archeologische waarden en moet aangeven op welke wijze rekening in het plan rekening is gehouden met deze waarden.

Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam.

Monumenten en Archeologie is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de onder- en bovengrondse cultuurhistorische waarden.

In artikel 23 van de Verordening staat aangegeven welke beschrijvingen in de Toelichting van een bestemmingsplan dienen te worden opgenomen ten aanzien van archeologische waarden. In artikel 24 van de Verordening staat beschreven aan welke eisen het archeologisch onderzoek dient te voldoen.

Archeologiebeleid Amsterdam

Het archeologisch erfgoed bestaat uit voorwerpen, structuren, landschappelijke- en infrastructurele elementen die in de bodem bewaard zijn gebleven. Dit bodemarchief levert een bijdrage aan de cultuurhistorie van de stad en maakt de beleving van het verleden bovendien tastbaar.

In aansluiting op het rijks- en provinciaal beleid besteedt de gemeente specifieke aandacht aan vroegtijdige inpassing van archeologie in de ruimtelijke ordeningsprocessen. Uitgangspunt hierbij is een kwalitatief adequaat beheer van het cultureel erfgoed met aandacht voor een efficiënte voortgang van bouwprocessen en kostenbeheersing.

De wetgeving schrijft voor dat bij vaststelling van een nieuw bestemmingsplan altijd een nadere waardestelling nodig is van de aanwezige archeologische verwachting in de vorm van een bureauonderzoek. Dit bureauonderzoek wordt in Amsterdam uitgevoerd door Monumenten &

Archeologie en behelst een specificatie van eventuele archeologische waarden binnen een specifiek plangebied en een advies met betrekking tot het daarbij behorende beleid en/of te nemen maatregelen. Bij de formulering van het beleid staat altijd een realistische balans tussen het archeologische belang ten opzichte van de voortgang van het ruimtelijke ontwikkelingsproces in de stad centraal.

Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt beoordeeld of een beschermende regeling in het bestemmingsplan nodig is. Zo ja, dan kan in het bestemmingsplan worden bepaald dat er een archeologisch onderzoek nodig is voor bouwinitiatieven en andere werken waarbij de bodem wordt geroerd. Op grond van dat archeologisch onderzoek kunnen eventueel voorschriften aan de omgevingsvergunning worden gesteld om archeologische waarden te behouden of op te graven.

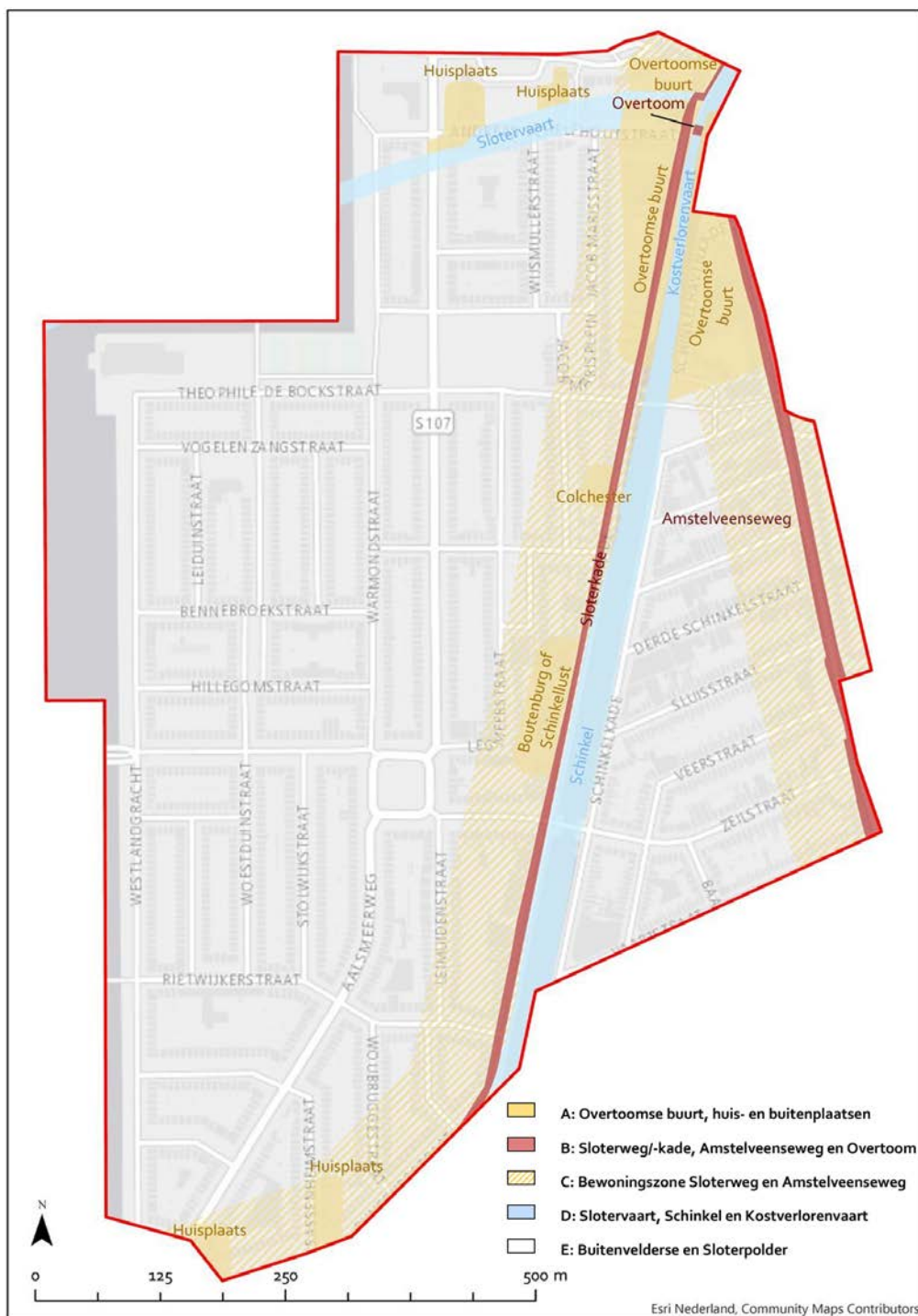
Ondanks de getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen kunnen toevalsvondsten bij bouwprojecten worden aangetroffen. Hiervoor blijft de meldingsplicht van kracht (artikel 5.10 lid 2 Erfgoedwet 2016). Deze houdt in dat, ondanks getroffen maatregelen om vooraf archeologisch onderzoek in te plannen, bij toevalsvondsten Monumenten & Archeologie per ommekeer dient te worden geïnformeerd door de uitvoerder of opdrachtgever.

7.3.2 Plangebied

Door bureau Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam is voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting. De uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt.

Archeologische verwachtingskaart

Op basis van de historisch-geografische inventarisatie zijn binnen het onderzoeksgebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis vanaf de 11de/12de eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart voor het plangebied met vijf zones.



Afbeelding: Archeologische verwachtingszones M&A

Zone A: Overtoomse buurt, huis- en buitenplaatsen - Verwachting: hoog

Betreft de prestedelijke Overtoomse buurt en huisplaatsen langs de Sloteweg en Slotervaart die op

historische kaarten zijn aangegeven. Restanten hiervan betreffen onder meer (terp)ophogingslagen, erfafscheidingen, houten en bakstenen funderingen, concentraties van huishoudelijk afval en productieafval.

Zone B: Sloterweg/-kade, Amstelveenseweg en Overtoom - Verwachting: hoog

De Sloterweg en Amstelveenseweg hebben hun oorsprong in veendijken die in de 11de/12de-eeuwse ontginningsperiode werden aangelegd, en zich daarna ontwikkelden tot belangrijke uitvalswegen. Overblijfselen hiervan zijn met name ophogingslagen en verhardingen, die belangrijk licht kunnen werpen op de laatmiddeleeuwse ontwikkeling van het gebied. De verwachting voor de Sloterweg en Amstelveenseweg is daarmee hoog. De van oorsprong 15de-eeuwse Overtoom is in de 16de eeuw vergraven. Eventuele resten van de recentere uitvoering van de Overtoom gingen bij de kanalisering van de Schinkel verloren.

Zone C: Bewoningszone Sloterweg en Amstelveenseweg - Verwachting: hoog met lagere trefkans

In een 75 m-zone langs de Sloterweg en de Amstelveenseweg kunnen sporen voorkomen van laatmiddeleeuwse (12de/13de-eeuwse) bewoning. De verwachte archeologische resten komen overeen met zone A, maar hebben een lagere trefkans.

Zone D: Slotervaart, Schinkel en Kostverlorenvaart - Verwachting: hoog met lage trefkans

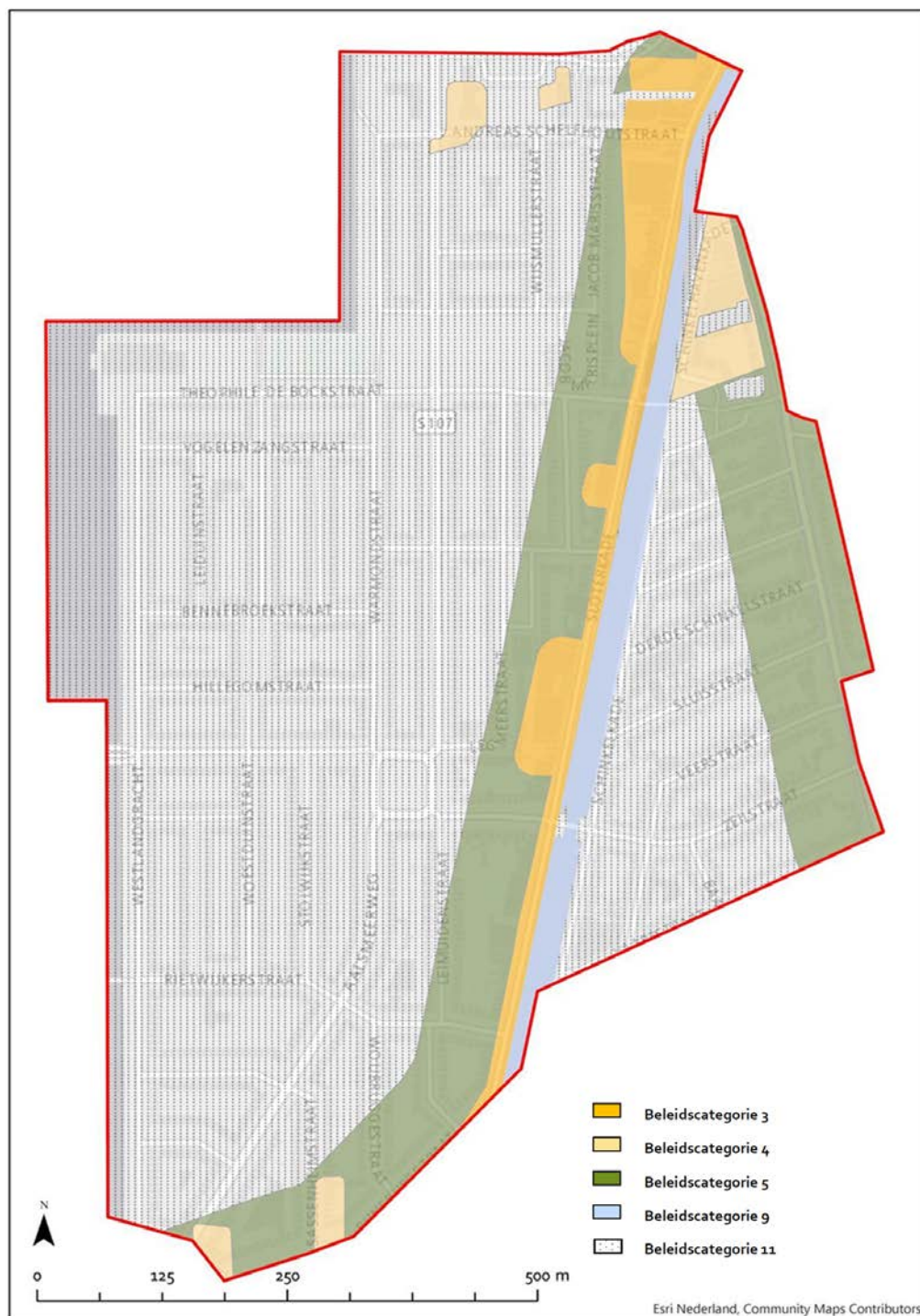
De Slotervaart, Schinkel en Kostverlorenvaart maakten vanaf de late middeleeuwen deel uit van een scheepvaartverbinding tussen Amsterdam en het agrarische achterland, maar ook met steden als Haarlem, Leiden en Delft. De enige samenhangende structuren bestaan uit wrakken van kleine vrachtschuiten, maar dit zijn geïsoleerde vindplaatsen met een kleine trefkans. Daarnaast kunnen in de waterbodem losse voorwerpen aanwezig zijn die bij het transport te water zijn geraakt.

Zone E: Buitenvelderse en Sloterpolder - Verwachting: laag

Hier kunnen archeologische resten voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik vanaf de 11de/12de eeuw tot in de 20ste eeuw, zoals sloten en losse vondsten. Ook kunnen huisplaatsen uit de ontginningsperiode aanwezig zijn, maar deze hebben een lage trefkans. Door grootschalige ophogingen in de late 19de en 20ste eeuw zijn deze bovendien verstoord geraakt.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidskaart van het onderzoeksgebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt is bedoeld als een ruimtelijk schema van de maatregelen die nodig zijn voor de zorg voor het archeologisch erfgoed binnen bepaalde zones of locaties in het onderzoeksgebied. De verwachtingen worden gekoppeld aan de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen. De clustering van de verwachtingszones resulteert in een beleidskaart met daarop vijf zones met bijbehorende specifieke beleidsmaatregel.



Afbeelding: Archeologische beleidskaart M&A

Zone A - Beleidscategorie 3: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m2 of ondieper dan 0,50 m.

Zone B - Beleidscategorie 4: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 100 m² of ondieper dan 2,5 m.

Zone C - Beleidscategorie 5: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of ondieper dan 2,5 m.

Zone D - Beleidsvariant 9: Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij ingrepen in de waterbodem kleiner dan 10.000 m².

Zone E - Beleidsvariant 11 (terreinen met een lage verwachting die zijn opgehoogd): Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij alle bodemingrepen.

Voor het gehele onderzoeksgebied geldt conform de Erfgoedwet een meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden vondsten worden gedaan waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, wordt dit aan Monumenten en Archeologie, Gemeente Amsterdam gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Beschermingsregeling in het bestemmingsplan

In overeenstemming met het archeologisch bureauonderzoek van M&A zijn de gebieden waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt (zones A t/m D) dubbelbestemmingen opgenomen. In de artikelen 18 t/m 21 (respectievelijk Waarde - Archeologie 1, 2, 3 en 4) is bepaald dat in deze zones voor grondroerende werkzaamheden (bouwactiviteiten en andere werkzaamheden die zorgen voor bodemverstoring) een archeologisch veldonderzoek moet worden uitgevoerd indien de bodemingrepen groter zijn dan de gestelde afmetingen. Als wordt voldaan aan de per beschermingszone gestelde afmetingen, is een project vrijgesteld van deze onderzoeksplicht.

In de zones A, B, en C geldt deze vrijstelling als wordt voldaan aan tenminste één van de gestelde voorwaarden. In zone A (met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1) is geen archeologisch onderzoek nodig als het een ontgraving betreft die kleiner is dan 100 m². Als de ontgraving minder diep is dan 0,50 meter is eveneens geen archeologisch veldonderzoek nodig. De onderzoeksplicht geldt alleen als het in deze zone een ontgraving betreft die zowel groter is dan 100 m² als dieper is dan 0,50 meter. Dezelfde systematiek geldt voor de afmetingen die gelden voor de zones B en C (met respectievelijk de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2 en 3).

Zone A		
<i>Oppervlak van de bodemingreep</i>	<i>Diepte van de bodemingreep</i>	<i>Archeologisch veldonderzoek verplicht</i>
< 100 m ²	< 0,5 m	nee
< 100 m ²	> 0,5 m	nee
> 100 m ²	< 0,5 m	nee
> 100 m ²	> 0,5 m	ja

Zone B		
<i>Oppervlak van de bodemingreep</i>	<i>Diepte van de bodemingreep</i>	<i>Archeologisch veldonderzoek verplicht</i>
< 100 m ²	< 2,5 m	nee
< 100 m ²	> 2,5 m	nee
> 100 m ²	< 2,5 m	nee
> 100 m ²	> 2,5 m	ja

Zone C		
<i>Oppervlak van de bodemingreep</i>	<i>Diepte van de bodemingreep</i>	<i>Archeologisch veldonderzoek verplicht</i>
< 500 m ²	< 2,5 m	nee
< 500 m ²	> 2,5 m	nee
> 500 m ²	< 2,5 m	nee
> 500 m ²	> 2,5 m	ja

Zone D		
<i>Oppervlak van de bodemingreep</i>	<i>Diepte van de ingreep in de waterbodem</i>	<i>Archeologisch veldonderzoek verplicht</i>
< 10.000 m ²	-	nee
> 10.000 m ²	-	ja

Afbeelding: Voorwaarden voor vrijstelling van de archeologische onderzoeksplicht per zone

In zone D (met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4) geldt de vrijstelling voor onderzoek voor alle ingrepen in de (water)bodem die kleiner zijn dan 10.000 m². De diepte van de ontgraving is hier niet van belang.

Met deze ondergrenzen wordt voorkomen dat bij kleinschalige(r) bodemingrepen geen onevenredige kosten hoeven te worden gemaakt voor onderzoek dat bij deze relatief kleine bodemingrepen doorgaans weinig archeologisch resultaat oplevert.

Daarmee zijn de mogelijke archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate beschermd.

7.4 Cultuurhistorie

7.4.1 Kader

Erfgoedwet

De huidige juridische basis voor het omgaan met het gebouwde erfgoed is vastgelegd in de Erfgoedwet die in werking is getreden op 1 juli 2016. Met de Erfgoedwet wil de overheid het cultureel erfgoed in Nederland beter beschermen. De wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988 en de Wet tot behoud van cultuurbezit. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2022 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waardoor deze delen van de Monumentenwet 1988 ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe met het erfgoed van nationaal belang wordt omgegaan, wie welke verantwoordelijkheden daarin heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend.

De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Artikel 16 van de Erfgoedwet stelt dat de gemeenteraad een erfgoedverordening kan vaststellen (lid 1). Deze betreft het beheer en behoud van cultureel erfgoed dan van bijzonder belang is voor die gemeente vanwege de cultuurhistorische of wetenschappelijke betekenis (lid 3). Burgemeester en wethouders zijn verplicht een gemeentelijk erfgoedregister van aangewezen cultureel erfgoed bij te houden.

Besluit ruimtelijke ordening

Sinds 1 januari 2012 zijn gemeenten verplicht om in hun bestemmingsplannen aan te geven welke cultuurhistorische waarden aanwezig zijn en op welke wijze deze worden beschermd. Bij het maken van bestemmingsplannen dient een beschrijving te worden opgenomen "van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden" (artikel 3.1.6 lid 5 Besluit ruimtelijke ordening). Dat betekent dat gemeenten een analyse moeten verrichten van de cultuurhistorische waarden in een bestemmingsplangebied en daar conclusies aan moeten verbinden die in een bestemmingsplan verankerd worden.

Erfgoedverordening Amsterdam

Op 16 december 2015 is de Erfgoedverordening Amsterdam vastgesteld. Deze stedelijke verordening geldt voor heel Amsterdam en beschermt de boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden van de gemeente Amsterdam. De Erfgoedverordening regelt voorts de aanwijzing van gemeentelijke stads- en dorpsgezichten en die van gemeentelijke monumenten.

In de artikelen 22 van de Erfgoedverordening is bepaald dat in de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving van de bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten in het plangebied wordt opgenomen. Tevens moet in de toelichting worden beschreven op welke wijze met de in het gebied aanwezige bovengrondse cultuurhistorische waarden of monumenten rekening is gehouden.

Monumenten en Archeologie (hierna: M & A) is in de Erfgoedverordening aangewezen als het stedelijk kennis- en expertisecentrum dat gemeentelijke diensten en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Amsterdam adviseert over de waarde van en de omgang met de bovengrondse cultuurhistorische waarden. Ten behoeve van de actualisatie van dit bestemmingsplan heeft M & A een

Cultuurhistorische verkenning opgesteld. De resultaten van deze verkenning worden toegelicht in hoofdstuk 7.4.3.

Waarderingskaart architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit

De architectuur- en bouwhistorische waardenkaart, vastgesteld door het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie (M&A), laat zien waar de cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Op de waarderingskaarten, die onderdeel zijn van de welstandnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016', zijn de architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten volgens de volgende systematiek gewaardeerd.

Architectonische kwaliteit

Op de waarderingskaarten is de architectonische kwaliteit van de bebouwing opgenomen met de volgende ordes:

- *Orde 1* (paars): Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde;
- *Orde 2* (rood): Monumentwaardige bouwwerken met nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis;
- *Orde 3* (oranje): Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde;
- *Basisorde* (geel): Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit, of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren;
- *Nader te bepalen* (grijs): Bebouwing van na 1970.

De binnen orde 1 vallende Rijks- en gemeentelijk monumenten vallen altijd tevens binnen de voor deze monumenten geldende wet- en regelgeving.

Stedenbouwkundige kwaliteit

Omdat het niet alleen om het individuele gebouw gaat, maar ook om stedenbouwkundige samenhang, zijn de stedenbouwkundige kwaliteiten gewaardeerd aan de hand van de volgende zones:

- *Zone A* (paars): De dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht;
- *Zone B* (rood): Beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan;
- *Zone C* (oranje): Karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde;
- *Basiszone* (geel): Voor de periode kenmerkende zone met basiskwaliteit, of een zone waarin door latere invullingen sprake is van een onsamenhangend of verstoord straatbeeld.

Onder stedenbouwkundige zones wordt het openbaar gebied verstaan, dat wil zeggen straten en pleinen of combinaties daarvan, in samenhang met flankerende bebouwing, groen, water en privétuinen die grenzen aan het openbaar gebied. De stedenbouwkundige zones geven bij verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw een belangrijk houvast bij de beoordeling van de ingreep in relatie tot zijn omgeving.

Door de combinatie van de twee waarderingsystemen kan genuanceerd naar bepaalde bebouwing worden gekeken. Architectuur met een lage waardering in stedenbouwkundig hoogwaardig gebied vraagt om een zorgvuldiger beoordeling dan in stedenbouwkundig laag gewaardeerd gebied: ordes en zones versterken elkaar of geven nuancerings.

Ensembles en seriebouw

Al sinds de zeventiende eeuw worden in Amsterdam meerdere panden in één bouwstroom neergezet. Als in de vormgeving van de verschillende panden de suggestie wordt gewekt dat het om een groter gebouw gaat, bijvoorbeeld door een symmetrie die over verschillende gevels loopt, wordt dat een ensemble genoemd. Een aantal panden naast elkaar die in dezelfde architectuur zijn uitgevoerd, vormt seriebouw. Voor ensembles én seriebouw geldt dat de samenhang tussen de verschillende panden niet mag worden verstoord. Daarom moet een bouwkundige ingreep worden afgestemd met de overige panden.

7.4.2 Plangebied

De Schinkelbuurt en de Jacob Marisbuurt maken onderdeel uit van de '19e eeuwse Ring'. De rest van de Hoofddorppleinbuurt is onderdeel van de 'Gordel 1920-1940'. Voor het gehele plangebied geldt een bijzonder welstandniveau.

Bebouwingskarakteristiek

De bebouwing in het plangebied is in verschillende periodes tot stand gekomen. De volgende deelgebieden kunnen worden onderscheiden:

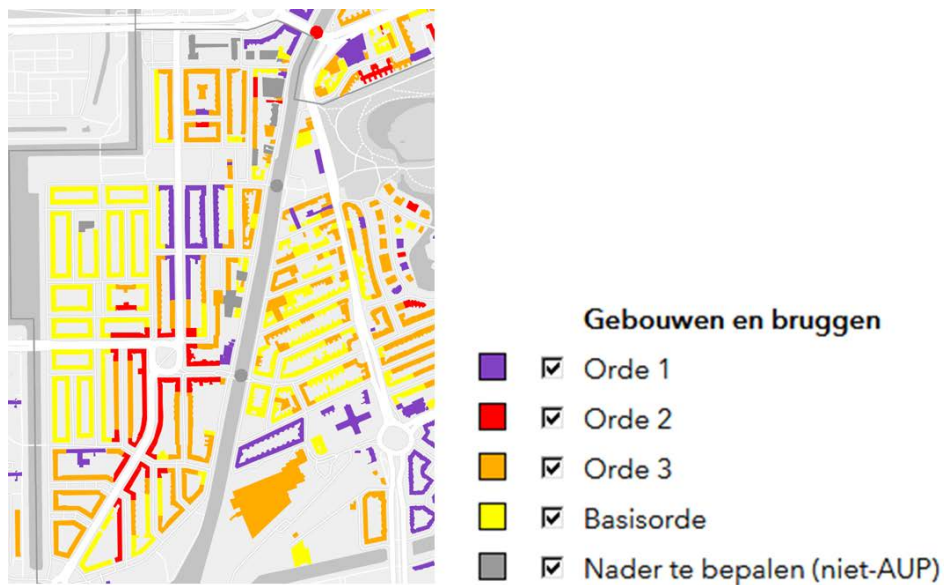
- *Sloterkade en Jacob Marisbuurt (gemengde zone)*: Langs de Sloterkade zijn alle bouwperiodes, van de 17e eeuw tot en met hedendaags, vertegenwoordigd. De Sloterkade is grotendeels perceelsgewijs bebouwd en kenmerkt zich door verspringende rooilijnen en grote variatie in bouwmassa's, kapvormen en bouwstijlen. Een deel van de bebouwing is pre-stedelijk. De Jacob Marisbuurt die in de periode 1900 - 1920 is gebouwd op het grondgebied van de toenmalige gemeente Sloten kent een vrij samenhangend bebouwingsbeeld.
- *Schinkelbuurt Noord*: De oorspronkelijke pre-stedelijke bebouwing in de vroegere Dubbele Buurt is vanaf de jaren '30 geheel vervangen door nieuwbouw. De Schinkelstraten zijn in de periode 1880 - 1900 aangelegd. Ook hier is veel oorspronkelijke bebouwing vervangen. De huidige Schinkelbuurt Noord kenmerkt zich door een combinatie van perceelsgewijze bebouwing en bouweenheden van meerdere panden. De buurt kenmerkt zich door een variatie in bouwhoogtes, kapvormen en bouwstijlen. Alle bouwperiodes vanaf 1880 tot en met hedendaags, zijn vertegenwoordigd.
- *Schinkelbuurt Zuid*: Dit deel is gebouwd in de periode 1900 - 1920, na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel (1896). De buurt kenmerkt zich door een sterk samenhangend bebouwingsbeeld. De bebouwing is consequent uitgevoerd in de stijl van de overgangsarchitectuur die rond 1900 in zwang was en is overal 4 lagen plus een langskap. Op de koppen van de Amstelveenseweg is de architectuur uitgevoerd in de verwante stijl van het rationalisme.
- *De Hoofddorppleinbuurt* is gebouwd in de periode 1920-1940 in de stijl van de Amsterdamse school en kenmerkt zich door een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. De architectuur in het oostelijk deel van de buurt is grotendeels gebouwd in de jaren '20 en is wat expressiever. Veel bouwblokken zijn hooggewaardeerd (orde 1 en 2). De architectuur in het westelijk deel is grotendeels gebouwd in de jaren '30 en is soberder. De meeste bouwblokken zijn aangemerkt als basisorde.
- Tenslotte bevindt zich op diverse plekken naoorlogse bebouwing, bijvoorbeeld aan het Surinameplein, langs de Sloterkade en in de Schinkelbuurt Noord.

Architectonische ordewaarderingen

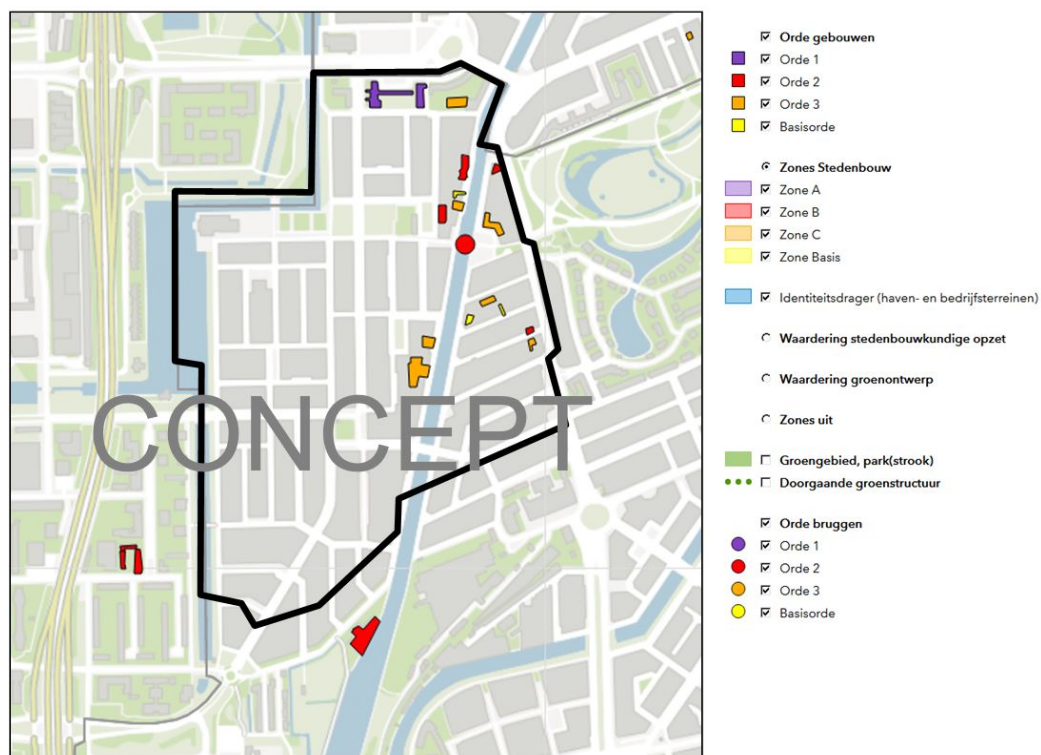
Op de waarderingskaart is het merendeel van de bebouwing in het plangebied gewaardeerd als Orde 3 en Basisorde. Dat geldt voor vrijwel de gehele Schinkelbuurt en voor het westelijke en zuidelijke deel van de Hoofddorppleinbuurt. De bebouwing aan het Hoofddorpplein en langs de op het Hoofddorpplein uitkomende straten is gewaardeerd als Orde 2. Langs de Haarlemmermeerstraat en omgeving zijn een aantal blokken gewaardeerd als Orde 1. Dat geldt ook voor de bebouwing langs het

Surinameplein/Surinamestraat.

Enkele panden in het plangebied hebben op de waarderingskaart géén waardering gekregen. In het algemeen gaat het bij deze panden om bebouwing van ná 1985.



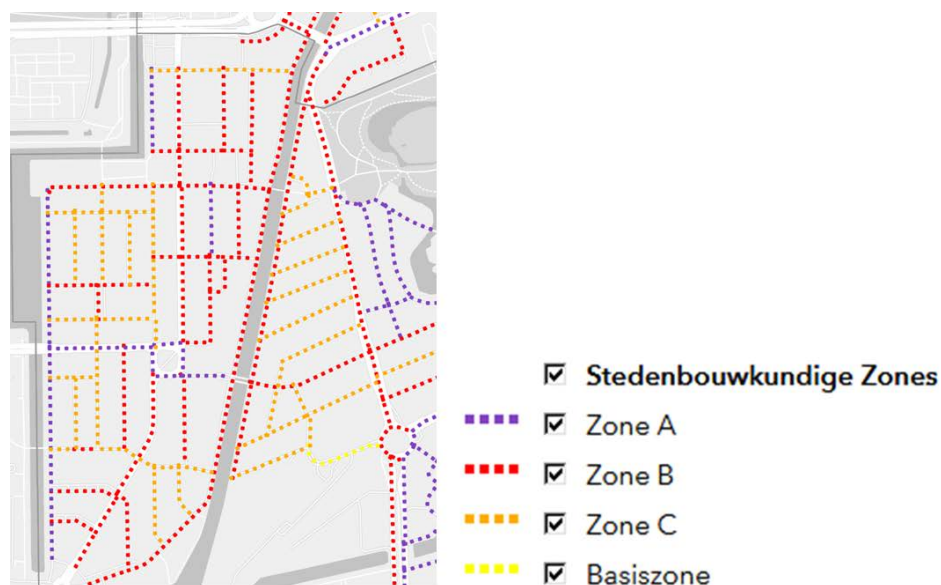
Afbeelding: Architectonische ordewaarderingen van panden uit de 19e eeuwse ring en de gordel 20-40



Afbeelding: concept ordewaarderingen van panden uit de periode 1970-1985 (post-AUP)

Stedenbouwkundige zonewaarderingen

Het grootste deel van de straten in de Schinkelbuurt is gewaardeerd als Stedenbouwkundige zone C. De Amstelveenseweg, de Zeilstraat en de Schinkelkade zijn gewaardeerd als Stedenbouwkundige zone B. In de Hoofddorppleinbuurt hebben veel straten de waardering Stedenbouwkundig zone A of B. Vergeleken met de Schinkelbuurt zijn hier relatief weinig straten met niveau C. Straten met de waardering Basiszone ontbreken in het plangebied.



Afbeelding: Stedenbouwkundige zones plangebied

7.4.3 Advies M & A

Bureau Monumenten en Archeologie (M&A) van de gemeente Amsterdam heeft voor het plangebied een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd. Deze verkenning inclusief advies is als bijlage opgenomen bij de toelichting. De adviezen uit de cultuurhistorische verkenning worden hieronder toegelicht. Daarbij wordt tevens vermeld of deze adviezen zijn doorvertaald in het bestemmingsplan en zo ja op welke wijze.

In hoofdstuk 7.4.4 wordt een nadere toelichting gegeven op bestemmingsplansystematiek voor het beschermen van cultuurhistorische waarden in dit plangebied. In hoofdstuk 7.4.5 wordt een nadere toelichting gegeven de verschillende soorten kapvormen in dit plangebied en welke regels er gelden voor het uitbouwen van deze kapvormen.

Bebouwing / architectuur

Sinds 1 april 2012 bestaat voor de activiteit slopen alleen nog een meldingsplicht. Het verdient daarom aanbeveling om voor de betekenisvolle bebouwing die met een orde 1 of 2 gewaardeerd is, of met een orde 3 in combinatie met een stedenbouwkundige zone A of B, een sloopvergunningstelsel op te nemen. In een bepaling van zodanige strekking wordt opgenomen dat M&A een nadere

cultuurhistorische afweging dient te maken.

Dit advies is doorvertaald door alle orde 1, orde 2 en orde 3 panden gelegen in zone A of B een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie te geven. Aan deze dubbelbestemming is een sloopvergunningplicht gekoppeld. Deze systematiek wordt in hoofdstuk 7.4.4 nader toegelicht.

Rooilijnen

M&A adviseert de rooilijnen van de bebouwing in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt vast te leggen, inclusief de her en der aanwezige verspringingen en afgeschuinde hoeken, zodat het verkavelingspatroon van de buurten herkenbaar blijft. Tevens verdient het aanbeveling om de achtergevelrooilijnen vast te leggen. Deze rooilijnen bepalen de contouren van de binnentuinen, die in de stedenbouwkundige ruimte de contramal vormen van de openbare ruimte.

Dit advies is doorvertaald door de bestemmingsvlakken strak rondom de contouren van de hoofdgebouwen te leggen.

Bouwhoogtes

Het verdient aanbeveling om de bestaande bouwhoogtes vast te leggen. Ook adviseert M&A om bij schijnkappen en pre-stedelijke bebouwing de nokrichting, goot- en nokhoogte vast te leggen. Bij platte daken is dit niet nodig.

Dit advies is doorvertaald door de bestaande bouwhoogtes op de verbeelding vast te leggen en door alle cultuurhistorisch waardevolle panden, waaronder de panden met een schijnkap en de pre-stedelijke bebouwing, een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie te geven. In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat het kapprofiel in beginsel niet mag worden gewijzigd. Door deze bepaling is het niet nodig om de goothoogtes en nokrichtingen op de verbeelding vast te leggen.

Het advies van M&A over de panden waarvoor bij uitzondering een hogere bouwhoogte stedenbouwkundig denkbaar wordt geacht, is verwerkt in hoofdstuk 4.2 'Hogere bouwhoogtes'.

Kapvormen

M&A adviseert om de vorm van de afzonderlijke dakkappen aan de Sloterkade en in de Schinkelbuurt in de regelgeving te respecteren door het vastleggen van de richting, de goot- en nokhoogten van de dakkappen. Voor de langskappen in de Schinkel- en Jacob Marisbuurt dient in de regels de goot- en nokhoogte en een minimale dakhelling vast te worden gelegd. Het is aan te bevelen de vorm van de dakkappen van de Gordel '20-'40-blokken in de Hoofddorppleinbuurt door vaststelling van goot- en nokhoogten in de regels vast te leggen.

Dit advies is doorvertaald door de betreffende panden een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie te geven. In de bouwregels van deze dubbelbestemmingen is vastgelegd dat het kapprofiel in beginsel niet mag worden gewijzigd. Door deze bepaling is het niet nodig om de nokrichting, de goothoogte, de nokhoogte en/of minimale dakhelling op de verbeelding vast te leggen.

M&A heeft daarnaast een advies uitgebracht over het uitbouwen van schijnkappen. In hoofdstuk 7.4.4 wordt toegelicht hoe dit advies is doorvertaald in dit bestemmingsplan.

Plinten

Voor de beleving van de openbare ruimte en de leefbaarheid van de buurten is de wisselwerking tussen

bebouwing en openbare ruimte van groot belang. De als open vormgegeven winkelpuien vertegenwoordigen een belangrijke cultuurhistorische waarde van de negentiende-eeuwse stad. In de Hoofddorppleinbuurt zijn de aanwezige winkels van oudsher gesitueerd aan de hoofdwegen.

Het verdient aanbeveling te onderzoeken of de wisselwerking die op deze manier tussen straatwand en openbare ruimte wordt bewerkstelligd in de regels moet worden verankerd, of dat de welstandsnota hierin voldoende voorziet. In ieder geval zou het situeren van bergingen aan de straatzijde moeten worden tegen gegaan (zie bestemmingsplannen Amsterdam Centrum). Zo is in bestemmingsplan Nieuwmarkt een bepaling opgenomen waarin staat geformuleerd dat bergingen aan de straatzijde, noch het construeren of wijzigen van de gevel zodat er een gesloten plint ontstaat, is toegestaan.

Dit advies is niet doorvertaald in het bestemmingsplan, omdat de vormgeving van de gevel een welstandsaspect betreft. Daarnaast wordt een verbod op het creëren van bergingen aan de straatzijde niet nodig geacht. De vastgoedprijzen in dit plangebied zijn dermate hoog dat het niet rendabel is om verblijfsruimtes op de begane grond om te zetten naar bergingen.

Groen, water en openbare ruimte

M&A adviseert de groen- en waterstructuren als zodanig te bestemmen, inclusief kleinere groenstroken die nu als 'Verkeer-verblijf' bestemd zijn (bijvoorbeeld in de Hoofddorppleinbuurt). Het verdient extra aanbeveling om cultuurhistorisch waardevolle profielen in het bestemmingsplan te verankeren. Het verdient tevens aanbeveling om de binnentuinen als zodanig te bestemmen en de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in te perken wat betreft uitbouwen. Als voorbeeld verwijst M&A ook hier naar bestemmingsplan De Pijp 2018.

Dit advies is doorvertaald door de waterwegen en alle groenvoorzieningen (die voor het merendeel in het vorige bestemmingsplan al de bestemming Groen hadden) als zodanig te bestemmen. Alle gronden die in het vorige bestemmingsplan als 'Verkeer-verblijf' waren bestemd hebben in dit bestemmingsplan een Groenbestemming gekregen. Tevens zijn de vergunningsvrije bouwmogelijkheden ingeperkt. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 3.2.4.

Het advies om cultuurhistorisch waardevolle profielen te verankeren is niet doorvertaald, omdat in het bestemmingsplan niet wordt voorgeschreven hoe de openbare ruimte wordt ingericht.

Voorlopige ordewaarderingen post-AUP panden (1970-1985)

In het plangebied zijn alleen ordewaarderingen voor panden uit de 19^e eeuwse ring en de gordel 20-40 vastgesteld. Er is inmiddels wel een concept ordewaarderingskaart voor de periode 1970-1985 (post-AUP) gereed. Hoewel deze kaart nog niet is vastgesteld, adviseert Monumenten & Archeologie om de voorlopige ordewaarderingen van panden uit de post-AUP periode wel door te vertalen in het ontwerpbestemmingsplan. Als er geen beschermingsregime geldt, kunnen waardevolle panden uit de post-AUP periode namelijk zonder vergunning worden gesloopt of aangetast. Dit is onwenselijk.

Het advies om waardevolle post-AUP panden planologisch te beschermen is niet overgenomen. De voorlopige ordewaarderingen voor de periode 1970 – 1985 zijn nog niet vastgesteld en kunnen daarom nog wijzigen. Er moet worden voorkomen het planologisch beschermingsregime voor deze panden straks niet overeenkomt met de vastgestelde ordewaarderingen. Om die reden zijn de voorlopige ordewaarderingen voor panden uit de post-AUP periode niet doorvertaald in het bestemmingsplan.

7.4.4 Beschermingsregimes cultuurhistorische waarden

Voor het beschermen van de cultuurhistorische waarden van gebouwen wordt in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt een driedeling gehanteerd. Voor orde 1 panden geldt het strengste beschermingsregime. Voor orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B geldt een iets lichter beschermingsregime. Voor orde 3 panden in zone C en basisorde panden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid geldt een licht beschermingsregime. In deze paragraaf worden de drie beschermingsregimes toegelicht, inclusief de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen.

Er geldt geen beschermingsregime voor orde 3 panden in zone C en basisordepanden die geen onderdeel uitmaken van een architectuureenheid. Evenmin geldt er een beschermingsregime voor panden die geen ordewaardering hebben. Bij cultuurhistorisch waardevolle panden waarvan de oorspronkelijke kap is vervangen of opgetopt wordt het kapprofiel niet beschermd. Dit wordt nader toegelicht aan het eind van deze paragraaf.

Orde 1 panden

Orde 1 panden zijn rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en panden met een vergelijkbare cultuurhistorische waarde. Voor rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten geldt een restauratieve aanpak. Voor orde 1 panden die geen monument zijn, geldt een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. Door het uitbouwen van eventueel aanwezige schijnkappen (veelal aanwezig bij bebouwing uit de periode 1920 - 1940) wordt de oorspronkelijke architectuur gewijzigd. M & A adviseert daarom om geen bouwrecht op te nemen voor het uitbouwen van de schijnkappen van orde 1 panden. De beoordeling of een dergelijke ingreep de monumentale waarden al dan niet aantast is maatwerk. Per gebouw moet worden beoordeeld of de schijnkap kan worden uitgebouwd en zo ja onder welke voorwaarden. Om die reden worden de bouwmassa en het kapprofiel beschermd en wordt er geen bouwrecht opgenomen om de kap aan de achterzijde uit te bouwen.

Vanwege de hoge architectonische en cultuurhistorische waarden dienen orde 1 panden te worden beschermd tegen sloop. Orde 1 panden die geen monumentenstatus hebben, zijn echter niet wettelijk beschermd tegen sloop. Daarom geldt er een sloopvergunningsplicht. Hierdoor kan worden voorkomen dat architectonisch waardevolle bebouwing die niet als monument is geregistreerd wordt afgebroken.

Orde 2 panden, orde 3 panden in zone A en B en panden in beschermd stadsgezicht

Orde 2 panden zijn monumentwaardige gebouwen met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en gebouwen met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Voor orde 2 panden geldt een restauratieve aanpak van voorgevels en kap.

Voor orde 3 panden gelegen in zone A en B geldt eveneens een restauratieve aanpak van voorgevels en kap. Lager gewaardeerde architectonische eenheden gelegen in een hoog gewaardeerde stedenbouwkundige zone moeten vanwege hun belangrijke bijdrage aan het stadsbeeld daarom zodanig worden behandeld, dat de kwaliteit van de stedenbouwkundige zone intact blijft. In praktijk betekent dit dat panden met een orde 3 als een orde 2 beschouwd kunnen worden, door de meerwaarde die de Zone A of Zone B-waardering geeft.

In de praktijk richt de beoordeling van kappen bij deze panden zich op de dakvlakken grenzend aan de openbare ruimte. Omdat het plangebied vrijwel geheel uit gesloten bouwblokken bestaat, is het uitbouwen van de kap bijna nergens zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Om die reden adviseert M & A om het kapprofiel aan de straatzijde te beschermen, maar mogen schijnkappen van orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B aan de achterzijde over één bouwlaag worden uitgebouwd, indien de uitgebouwde daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Indien de uitgebouwde daklaag wel

zichtbaar zou zijn vanuit de openbare ruimte, is uitbouw niet mogelijk vanwege de impact op het straatbeeld. Dit is bijvoorbeeld het geval bij de Leimuidenstraat 8.

Voorwaarde is wel dat de daklaag niet hoger wordt dan de kap zelf. Daarnaast moet worden voorkomen dat de bezonningssituatie verslechterd. Daarom moet de achtergevel van deze daklaag onder een hoek van 45 graden terug liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

Vanwege hun belangrijke bijdrage aan het straat- en bebouwingsbeeld moeten orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B worden beschermd en mogen deze panden niet zonder meer worden gesloopt. Daarom geldt er een sloopvergunningsplicht.

Alle panden aan de oostzijde van de Amstelveenseweg maken onderdeel uit van het nog aan te wijzen gemeentelijke beschermd stadsgezicht Oud Zuid. Het betreft de adressen Amstelveenseweg 41 t/m 101, Saxen Weimarlaan 85-87 en Sophialaan 34 t/m 38. Een deel van deze panden heeft een orde 3 waardering en een deel heeft een basisordewaardering.

De beschermde status van het stadsgezicht wordt doorvertaald in het bestemmingsplan. Dit betekent dat deze panden via het bestemmingsplan moeten worden beschermd tegen sloop. Om die reden krijgen deze panden hetzelfde beschermingsregime als de orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B.

Orde 3 in zone C en basisorde panden

Orde 3 panden zijn karakteristieke bouwwerken met een architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Voor de aanpak van de voorgevels vormt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen het uitgangspunt. Kleine veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar indien deze overeenstemmen met de oorspronkelijke karakteristiek en passend zijn binnen de architectuureenheid.

Basisordepanden zijn voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren. Voor de aanpak van de voorgevels vormt de oorspronkelijke karakteristiek het uitgangspunt. Veranderingen in het gevelbeeld zijn denkbaar als deze niet leiden tot een visuele verstoring van de architectuureenheid als geheel en het straatbeeld.

Bij orde 3 panden in zone C (basiszone komt in dit plangebied niet voor) en basisorde panden zijn wijzigingen in de bouwmassa en het kapprofiel denkbaar indien het straat- en bebouwingbeeld hierdoor kan worden versterkt. De cultuurhistorische waarde van orde-3 in zone C en basisordepanden is niet zodanig hoog dat deze panden moeten worden beschermd tegen sloop. Daarom geldt er geen sloopvergunningsplicht. Dit laat onverlet dat eventuele nieuwbouw passend dient te zijn in het straatbeeld. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Is er in de huidige situatie sprake van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld? Bijvoorbeeld omdat een pand onderdeel is van een architectuureenheid. Dan zal het wijzigen van de bouwmassa of/ en het kapprofiel van één individueel pand het straat- en bebouwingsbeeld meestal verzwakken. In deze gevallen worden de bouwmassa en het kapprofiel aan de straatzijde daarom beschermd.

Het uitbouwen van de kap aan de achterzijde tast het straatbeeld echter niet aan. Om die reden mag de kap aan de achterzijde indien mogelijk over één bouwlaag worden uitgebouwd. Voorwaarde is wel de daklaag niet hoger wordt dan de kap zelf. Daarnaast moet worden voorkomen dat de bezonningssituatie verslechtert. Daarom moet de achtergevel van deze daklaag onder een hoek van 45 graden terug liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

Dubbelbestemming cultuurhistorische waarden

Alle panden waarvoor een cultuurhistorisch beschermingsregime nodig is, krijgen een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie:

- Alle orde 1 panden krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 1. Het kapprofiel van orde 1 panden mag niet worden gewijzigd. Er is een sloopvergunning nodig om orde 1 panden te vervangen door nieuwbouw.
- Alle orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B krijgen de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Alle panden die onderdeel uitmaken van het beschermd stadsgezicht Oud Zuid krijgen eveneens de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 2. Voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde mag waar mogelijk één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de kap, mits deze daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De achtergevel van deze daklaag dient in beginsel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Van deze eis kan worden afgeweken als er in de betreffende straatwand al daklagen zijn gerealiseerd met een afwijkende maatvoering. Er is een sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.
- Alle orde 3 panden in zone C en basisordepanden krijgen de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie 3. Voor deze panden geldt dat het kapprofiel aan de straatzijde niet mag worden gewijzigd. Aan de achterzijde mag waar mogelijk één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de schijnkap. Omdat bij orde 3 in zone C en basisordepanden (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn, is het bij deze panden geen bezwaar als de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De achtergevel van deze extra daklaag dient in beginsel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw. Van deze eis kan worden afgeweken als er in de betreffende straatwand al daklagen zijn gerealiseerd met een afwijkende maatvoering. Er is geen sloopvergunning nodig om deze panden te vervangen door nieuwbouw.

Geen sloopvergunningsplicht voor inpassende sloopactiteiten

In de sloopvergunningsbepalingen die in de dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie 1 en Waarde - Cultuurhistorie 2 zijn opgenomen, is bepaald dat er geen sloopvergunning nodig is voor inpassende sloopactiteiten. Het beschermen van interieurs valt namelijk buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan. Eventuele waardevolle te behouden interieurs dienen te worden beschermd door de betreffende panden een monumentenstatus te geven.

Geen bescherming kapprofiel als oorspronkelijke kap is aangetast

Is de oorspronkelijke kap vervangen door een andere kapvorm of een platte bouwlaag? Of is er een platte bouwlaag bovenop de oorspronkelijke kap gebouwd? En heeft de nieuwe bovenste bouwlaag geen cultuurhistorische waarde? Dan geldt het verbod op het wijzigen van het kapprofiel niet. De oorspronkelijke kap is immers aangetast, dus is het niet nodig om het kapprofiel te beschermen. Op deze manier vormt een eventuele dubbelbestemming geen belemmering indien een initiatiefnemer een eerdere aantasting van de kap weer ongedaan wil maken.

Sloterkade 48 (orde 3, zone B) is een voorbeeld van een pand waarbij de oorspronkelijke kap recent (in 2017) is vervangen door een platte bouwlaag die geen cultuurhistorische waarde heeft. Omdat dit pand niet zonder meer mag worden gesloopt, dient dit pand wel een dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie 2' te krijgen. In de bouwregels van de dubbelbestemming is daarom bepaald dat het kapprofiel van dit pand mag worden gewijzigd.

7.4.5 Kapvormen en bouwregels

In het plangebied komen vier typen kappen voor die in beginsel aan de achterzijde kunnen worden uitgebouwd. In deze paragraaf worden deze vier kapvormen inclusief varianten toegelicht.

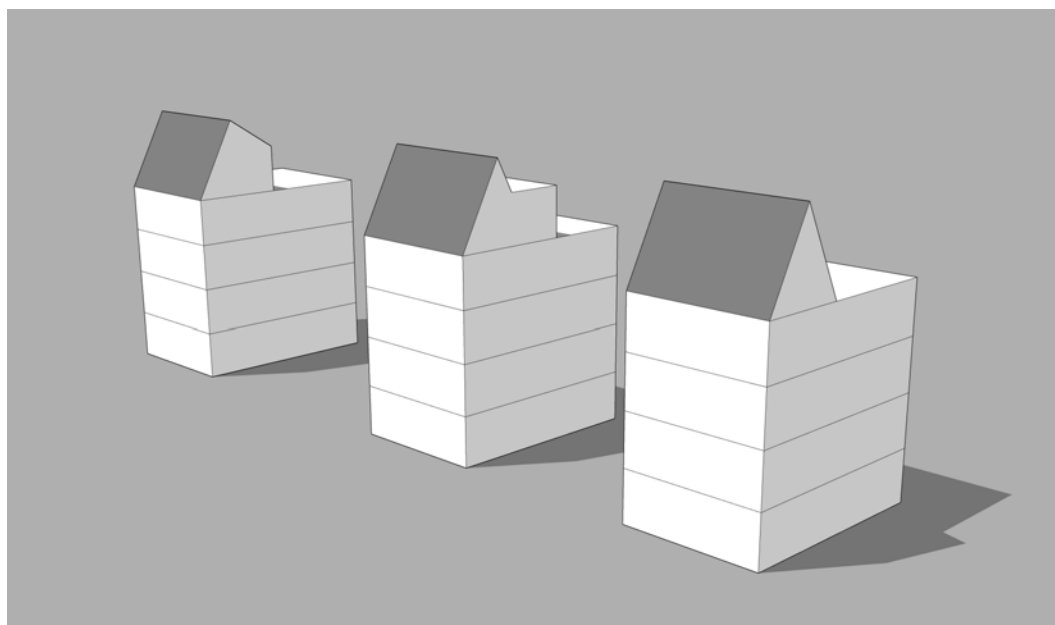
De betreffende kappen kunnen aan de achterzijde in één bouwlaag worden uitgebouwd, mits de achtergevel van de uitgebouwde daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw. Hierdoor is de daklaag in de meeste gevallen niet of nauwelijks zichtbaar vanuit de binnentuin en is de eventuele schaduwwerking op de binnentuin minimaal.

Van bovengenoemde voorwaarde kan worden afgeweken als in de betreffende straatwand al daklagen zijn gerealiseerd die verder of minder ver van de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw zijn gelegen. Door deze 'trendsetterbepaling' wordt voorkomen dat daklagen verspringende achtergevels ten opzichte van elkaar hebben, waardoor het daklandschap verrommelt.

Per kapvorm wordt daarnaast toegelicht welke specifieke bouwregels er gelden voor het uitbouwen van de kap.

Schijnkap

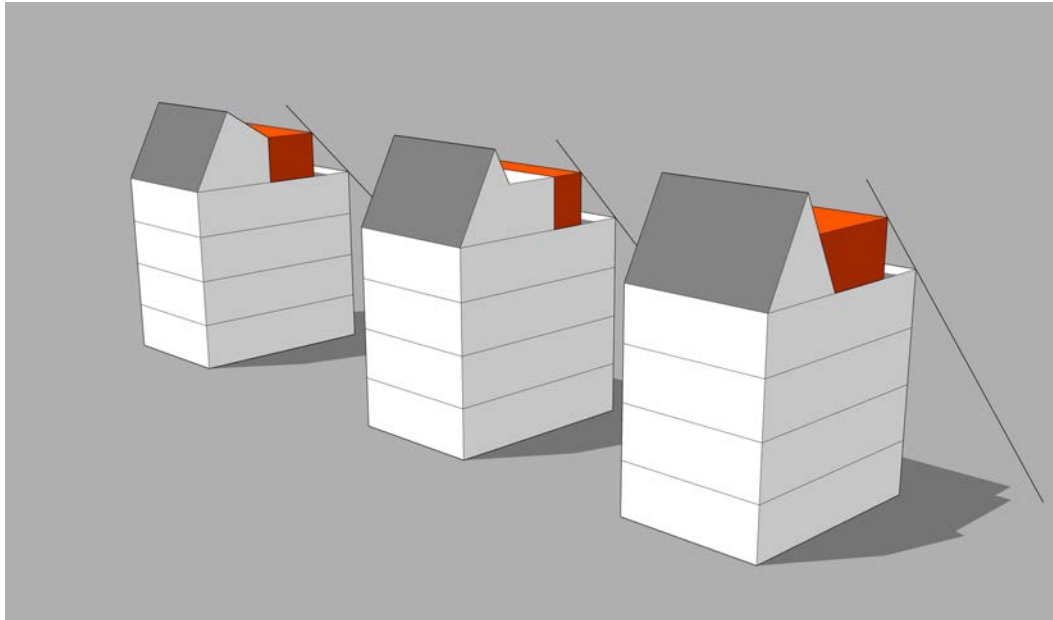
De schijnkap komt veel voor bij panden die in de periode 1920-1940 zijn gebouwd. Een schijnkap is een variant van de langskap. Kenmerkend is dat dit type kap aan de voor- en achterzijde bestaat uit een hellend dakvlak en aan de achterzijde overgaat in een plat dak. In dit plangebied komen verschillende varianten van de schijnkap voor, zoals hieronder afgebeeld.



Afbeelding: schijnkapvarianten in plangebied

Een schijnkap kan worden uitgebouwd, mits de uitgebouwde daklaag tenminste 1 meter lager is dan de nok van de kap. Op die manier blijft er aan de achterzijde direct onder de nok een hellend dakvlak aanwezig en blijft de schijnkap als zodanig herkenbaar in het daklandschap. Daarnaast mag de daklaag maximaal 3 meter hoog zijn. Hierdoor kan er maar één bouwlaag worden gerealiseerd en wordt

voorkomen dat achter hoge schijnkappen een dubbele daklaag wordt toegevoegd. In de onderstaande afbeelding worden de uitbouw mogelijkheden van de verschillende schijnkapvarianten gevisualiseerd.



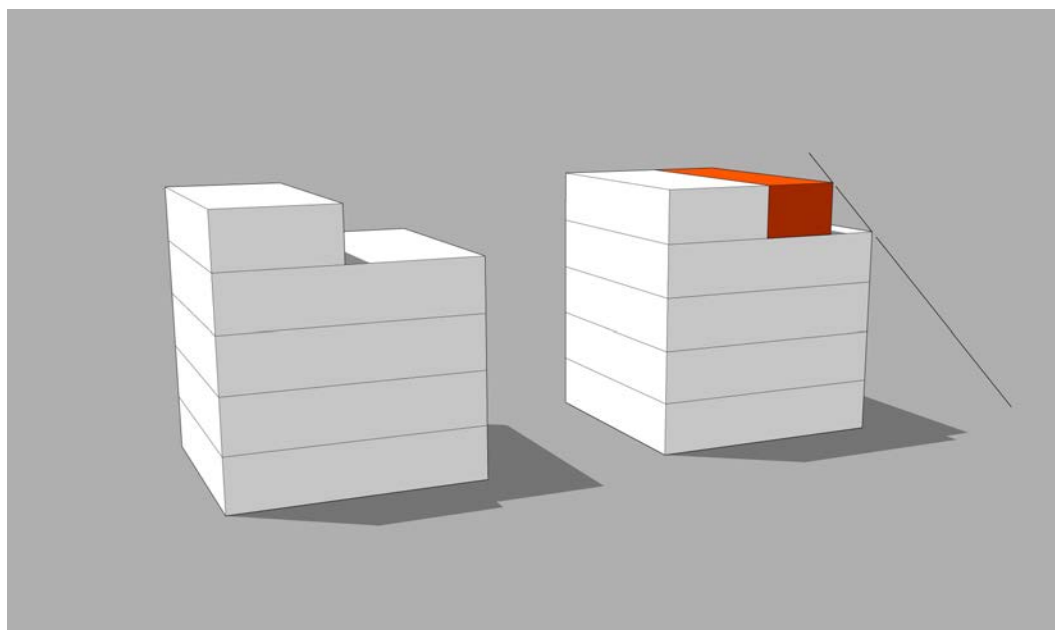
Afbeelding: uitbouw mogelijkheden schijnkapvarianten

Plat dak met setback

Een setback is een bovenste bouwlaag die terug ligt ten opzichte van de gevel van de onderliggende bouwlagen. De hier beschreven regeling is specifiek bedoeld voor platte daken met een setback. De bouwblokken aan het Hoofddorpplein en aan de straten die op dit plein uitkomen hebben allemaal een plat dak met een setback aan de achterzijde. Verspreid in het plangebied komen daarnaast nog enkele platte daken met een setback voor.

Een plat dak met een setback die terug ligt ten opzichte van de onderliggende achtergevel kan worden uitgebouwd. Voorwaarde is wel dat uitgebouwde daklaag even hoog is als het platte dak. Hierdoor loopt de setback op een natuurlijke manier door naar achter, zonder dat er een verschil in bouwhoogte ontstaat met het oorspronkelijke platte dak. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd.

Een setback die terug ligt ten opzichte van de onderliggende voorgevel kan niet worden uitgebouwd. Het uitgangspunt is immers dat het kapprofiel aan de straatzijde intact blijft.



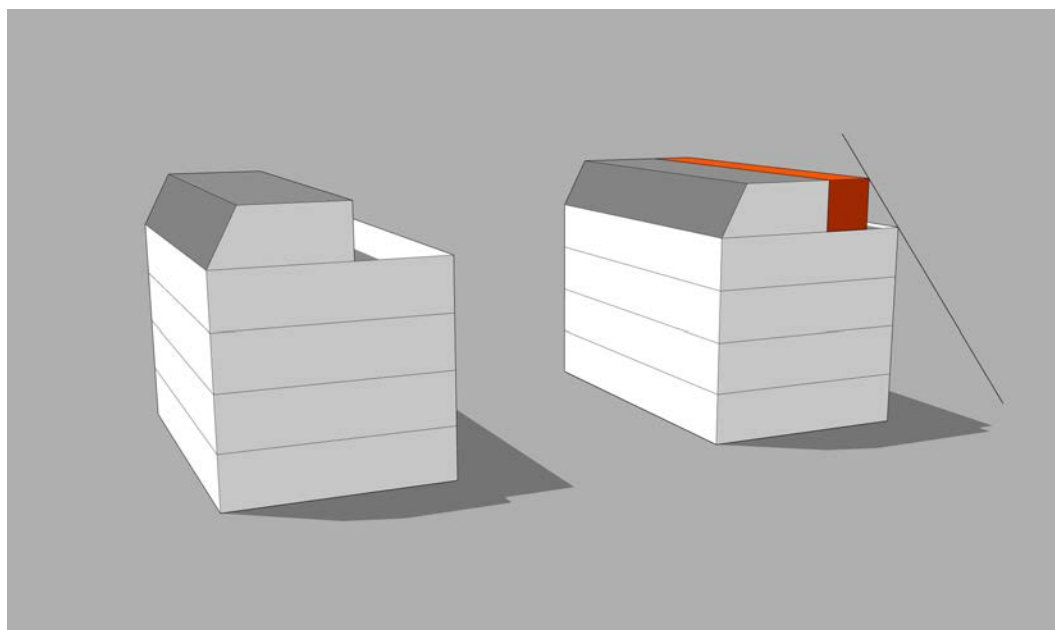
Afbeelding: plat dak met setback, inclusief uitbouwmogelijkheid

Afgeplatte langskap

De afgeplatte langskap is kenmerkend voor de overgangsarchitectuur die rond 1900 in zwang was. Bijna alle panden in de Schinkelbuurt Zuid en de Jacob Marisbuurt hebben een afgeplatte langskap. Kenmerkend is dat de vaak steile langskap achter de nok overgaat in een plat dak.

Een afgeplatte langskap kan worden uitgebouwd, mits de uitgebouwde bouwlaag even hoog is als het platte dakdeel. Hierdoor loopt het uitgebouwde platte dakdeel op een natuurlijke manier door naar achter, zonder dat er een verschil in bouwhoogte ontstaat met het oorspronkelijke platte dakdeel. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd.

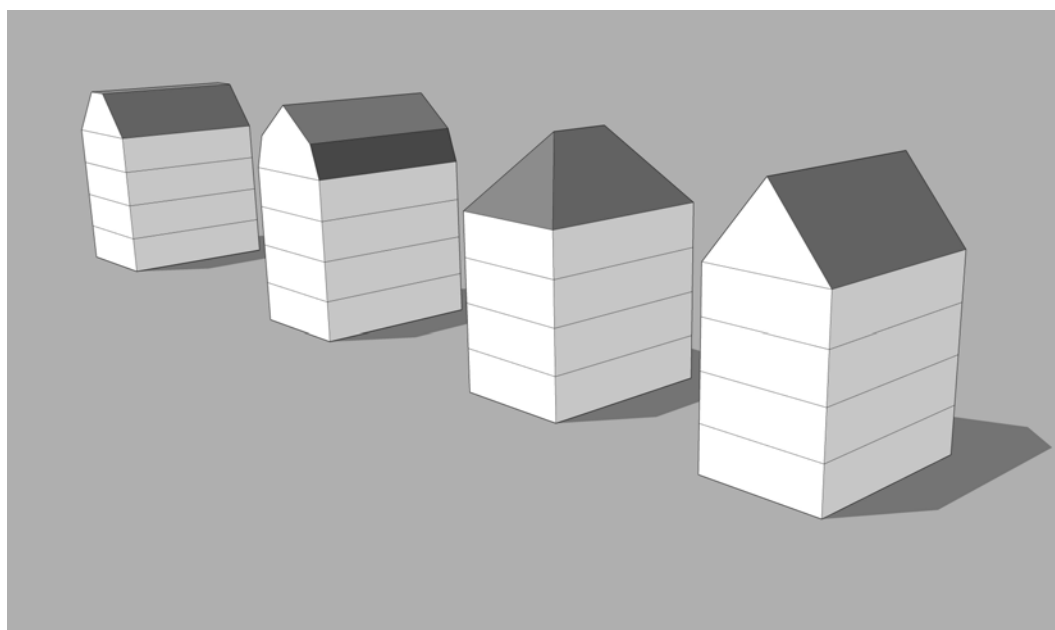
Bij veel afgeplatte langskappen ligt de achtergevel overigens onder een hoek van minder dan 45 graden terug ten opzichte van de vlakke achtergevel. Bij deze panden kan de afgeplatte langskap niet worden uitgebouwd, omdat niet wordt voldaan aan de algemene regel dat de achtergevel van de uitgebouwde daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt.



Afbeelding: afgeplatelangskap, inclusief uitbouwmogelijkheid

Dwarskap

Een dwarskap is een kapvorm waarbij de nokrichting loodrecht op de straat staat. Dwarskappen komen vooral voor in het noordelijk deel van de Schinkelbuurt en langs de Sloterkade. Er komen verschillende soorten dwarskappen voor zoals zadeldaken, schilddaken, mansardedaken en afgeplatte dwarskappen. Dit wordt hieronder afgebeeld.



Afbeelding: dwarskapvarianten in plangebied

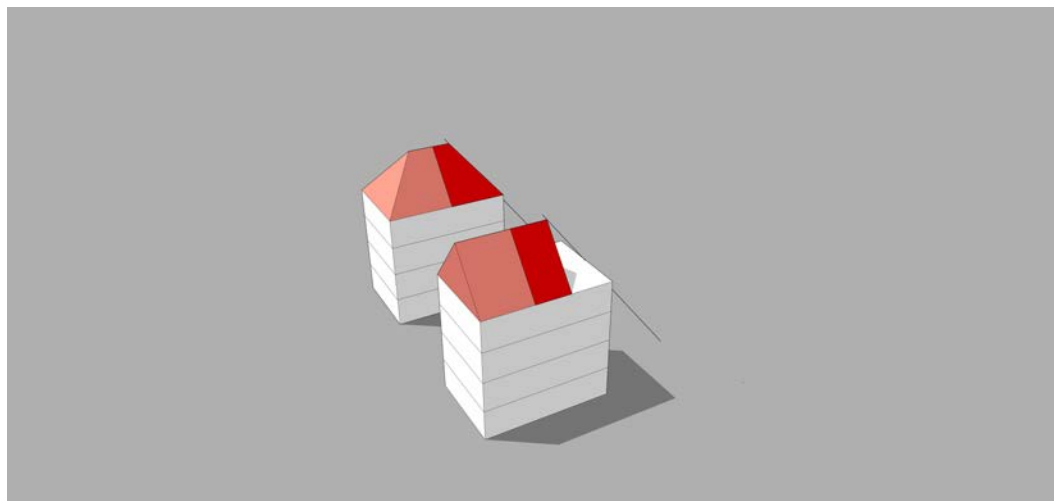
Voor gebouwen met een dwarskap gelden aangepaste bouwregels. Het toevoegen van een platte

daklaag achter de kap is niet toegestaan, omdat het daklandschap hierdoor verrommelt. Een dwarskap kan daarom alleen naar achteren worden uitgebouwd, mits de dakuitbouw dezelfde nokrichting en dakvorm heeft als de bestaande dwarskap. Hierdoor loopt de kap op een natuurlijke manier door naar achter en is de dakuitbouw niet of nauwelijks herkenbaar als een latere toevoeging in het daklandschap.

De nok van de dakuitbouw dient met het oog op de schaduwwerking onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. Omdat de afstand tussen het platte dak achter de kap en de nok van de dwarskap meestal groter is dan bij een uitgebouwde platte daklaag, zal de nok van de uitgebouwde dwarskap verder terug liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. Wel is het mogelijk om de uitgebouwde dwarskap aan de achterzijde uit te voeren als schilddak. In de onderstaande afbeelding wordt dit gevisualiseerd.

In tegenstelling tot langskappen is de zijkant van een dwarskap zichtbaar vanuit de openbare ruimte, ook indien het geen hoekpand betreft. Indien een dwarskap naar achteren toe wordt uitgebouwd, zal deze wijziging in veel gevallen zichtbaar zijn vanuit enig punt in de openbare ruimte. Omdat als eis geldt dat de uitgebouwde dwarskap dezelfde kapvorm heeft en daardoor niet of nauwelijks herkenbaar is als latere toevoeging in het daklandschap, hoeft dit niet altijd tot een aantasting van de cultuurhistorische waarde te leiden. Daarom geldt bij orde 2 panden en orde 3 panden in zone A en B voor het uitbouwen van een dwarskap de voorwaarde dat bij daklagen die zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, er geen sprake mag zijn van een onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden.

Er is geen trendsetterbepaling opgenomen voor het uitbouwen van dwarskappen. Omdat dwarskappen als individuele kappen herkenbaar zijn in het daklandschap, is het geen probleem dat ze aan de achterkant ten opzichte van elkaar verspringen. Aan het belang van het voorkomen van schaduwwerking wordt daarom een groter gewicht toegekend dan aan het belang uniforme vormgeving aan de achterzijde.



Afbeelding: zij aanzicht dwarskap, inclusief uitbouw mogelijkheden

Een dwarskap mag niet aan de zijkanten worden uitgebouwd, omdat het kapprofiel en het daklandschap hierdoor te ingrijpend worden aangetast.

Bij veel dwarskappen in het plangebied ligt de achtergevel overigens onder een hoek van minder dan 45 graden terug ten opzichte van de vlakke achtergevel. Bij deze panden kan de dwarskap niet of alleen als schilddak worden uitgebouwd, omdat niet wordt voldaan aan de algemene regel dat de achtergevel van

de uitgebouwde daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt.

Overige dakvormen

Bij de overige kapvormen in het plangebied ontbreekt de mogelijkheid om aan de achterzijde een daklaag te bouwen die onder een hoek van tenminste 45 graden terug ligt ten opzichte van de vlakke achtergevel. Voor zover deze panden al een dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie hebben, zijn de bouwregels voor het uitbouwen van kappen niet van toepassing.

In het plangebied bevinden zich bijvoorbeeld veel naoorlogse panden met een plat dak zonder een setback. In de Hoofddorppleinbuurt bevinden zich daarnaast een aantal panden met een langskap die aansluit op de voor- en achtergevel (bijvoorbeeld Floris Versterstraat 10-12, Floris Versterstraat 11, Bennebroekstraat 11-13 en Hillegomstraat 12-14). Omdat een plat dak aan de achterzijde ontbreekt kunnen deze kappen niet worden uitgebouwd.

7.5 Natuurbescherming

7.5.1 Kader

Wet natuurbescherming

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Het beschermen van soorten en gebieden is vastgelegd in deze wet, waarbij aansluiting is gezocht van de natuurwetgeving op het omgevingsrecht.

In de Wet natuurbescherming zijn gebieden aangewezen die onderdeel uitmaken van de Europese ecologische hoofdstructuur, ook wel Natura 2000-gebieden genoemd. Indien een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt in of in de nabijheid van een Natura 2000 gebied, moet worden onderzocht of de ontwikkeling significante effecten heeft op de beschermde habitats in de natuurgebieden.

De Wet natuurbescherming bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De beschermde soorten zijn onderverdeeld in soorten van de Habitatrichtlijn, soorten van de Vogelrichtlijn en Nationale soorten. Bij ontwikkelingen in een gebied of de sloop van gebouwen dient een natuurscan te worden uitgevoerd om de soorten en gebiedsstatus in kaart te brengen.

Rode lijstsoorten, landelijk beleid

Eens per tien jaar worden er zogenoemde 'Rode Lijsten' opgesteld met soorten die uit Nederland zijn verdwenen of dreigen te verdwijnen. Voor het Ministerie van EZ zijn de rode lijsten mede richtinggevend voor het te voeren natuurbeleid. Het Ministerie stimuleert dat bij bescherming en beheer van gebieden rekening wordt gehouden met de Rode-lijst-soorten, en dat zo nodig en zo mogelijk aanvullende soortgerichte maatregelen zullen worden genomen.

Natuurnetwerk Nederland

Voor heel Nederland zijn natuurgebieden met verbindingszones vastgelegd. Dit Nationaal Natuurnetwerk (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is een belangrijk middel om de hoofddoelstelling van het natuurbeleid te bereiken: natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als essentiële bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving. Het

NNN moet er onder meer toe bijdragen dat afspraken over het behoud en het herstel van biodiversiteit worden nagekomen. De verbindingen zijn grensoverschrijdend, als je uitzoomt zie je dat de verbindingen in Europa met elkaar zijn verbonden, zodat diersoorten zich vrij kunnen bewegen en vermengen over Europa en de grote natuurgebieden kunnen bereiken.

Hoofdgroenstructuur, Amsterdams beleid

In de structuurvisie van Amsterdam 2040 is de Hoofdgroenstructuur (HGS) opgenomen. De HGS omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die Amsterdam wil borgen. In de HGS zijn gebieden opgenomen waar groen en groene recreatie centraal staan. Initiatieven in de HGS die strijdig met het bestemmingsplan zijn, moeten voor advies worden voorgelegd aan de Technische Advies Commissie Hoofdgroenstructuur. De TAC beoordeelt initiatieven in de HGS op inpasbaarheid en toets daarbij aan de beoordelingscriteria die zijn opgenomen in de structuurvisie.

Ecologische structuur, Amsterdams beleid

De Ecologische visie is een uitwerking van de Structuurvisie 2040 die in juli 2012 door de Gemeenteraad vastgesteld. In de Ecologische visie is een ecologische structuur opgenomen, zoals die door (grondgebonden) dieren wordt gebruikt. Er is de afgelopen jaren enorm geïnvesteerd in de ecologische zones, behalve voor de versterking van de biodiversiteit is het voor bewoners een belangrijke mogelijkheid om in de buurt te recreëren of even te bekomen van de bruisende stad.

De ecologische hoofdstructuur is al voor een groot deel ingericht, echter zijn er nog wel een aantal knelpunten in de vorm van infrastructuur of onvoldoende natuurlijke inrichting. Doel is om deze barrières voor dieren weg te nemen en waar mogelijk de kwaliteit van het groen te verbeteren. Het uitgangspunt is om werk met werk te vervolmaken, wanneer projecten in of nabij de ecologische structuur afspelen, dient er altijd een stadsecoloog te worden betrokken in het proces om de kansen te benutten.

Gedragscode Gemeente Amsterdam

Voor de gemeente Amsterdam geldt de in 2009 vastgestelde 'Gedragscode Flora- en Faunawet'. De in de gedragscode beschreven voorzorgsmaatregelen zijn er op gericht om bij de uitvoering van werkzaamheden de binnen de gemeente voorkomende beschermde soorten te beschermen en te versterken. De gedragscode is van toepassing op alle medewerkers van de gemeente Amsterdam die zelf of samen met anderen werkzaamheden uitvoeren of die daartoe opdracht geven aan derden. Deze derden verklaren bij hun werkzaamheden de gedragscode te onderschrijven en te volgen.

De gedragscode heeft betrekking op plannen en projecten die in opdracht van of door de gemeente Amsterdam worden voorbereid en uitgevoerd. De gedragscode betreft:

- de voorbereiding en uitvoeren van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling;
- met uitvoeren van werkzaamheden in het kader van bestendig beheer en onderhoud.

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van nieuwe bouwwerken en/of andere activiteiten wordt op grond van de gedragscode rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten en diersoorten. Indien uit gegevens dan wel onderzoek blijkt dat er sprake is van (een) beschermde soort(en) en het bouwwerk en/of de activiteit beschadiging of vernieling van voortplantings- of rustplaatsen dan wel ontworteling of vernieling veroorzaakt, zal de betreffende bouwwerkzaamheid c.q. activiteit pas kunnen plaatsvinden na ontheffing c.q. vergunning.

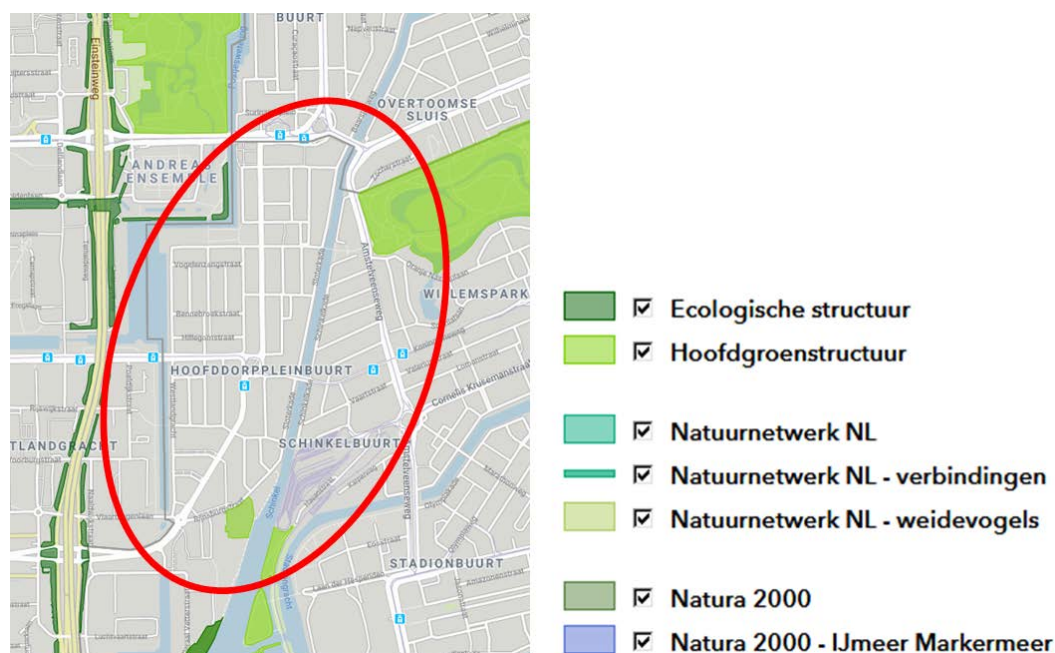
De gedragscode van de gemeente Amsterdam zal worden vervangen door een nieuwe gedragscode die voldoet aan de wet Natuurbescherming. Tot de nieuwe gedragscode in werking treedt, blijft de huidige

gedragscode geldig.

7.5.2 Plangebied

Het onderhavige plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Binnen het plangebied bevinden zich geen gronden die onderdeel uitmaken van de Amsterdam Ecologische structuur en de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur. Binnen het plangebied doen zich in het kader van de Ecologische structuur tevens geen knelpunten voor in de vorm van infrastructuur of onvoldoende natuurlijke inrichting.

Het dichtsbijzijnde Natura2000 gebied ligt op circa 8 kilometer van het plangebied. Negatieve effecten op Natura2000-gebieden zijn op voorhand uit te sluiten.



Afbeelding: uitsnede Ecologische structuur en het plangebied

De mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. Het toepassen van de Gedragscode van de gemeente Amsterdam heeft betrekking op het uitvoeren van werkzaamheden en staat los van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat het toepassen van de gedragscode tevens niet in de weg.

Hoofdstuk 8 Juridische toelichting

8.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels (zogenoemde planregels). De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De regels zijn gerelateerd aan de verbeelding, zodat deze ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2012 (PRBP2012). Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen et cetera. De volledige en officiële weergave van de verbeelding is digitaal te raadplegen op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn opgenomen. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis voor zover ze in de regels zijn opgenomen. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Alle bestaande vergunde hoofdgebouwen zijn op de verbeelding aangeduid met een zogenaamde kavelbestemming. Omdat de bestemmingsvlakken strak om de bestaande hoofdgebouwen zijn gelegd, is het niet nodig om de gebouwen met een bouwvlak aan te duiden. In het bestemmingsplan is de maximaal toegestane bouwhoogte aangegeven. Waar nodig is ook de maximaal toegestane goothoogte aangegeven.

Vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken, zoals aan- en uitbouwen, bijgebouwen en nutsvoorzieningen zijn niet op de verbeelding opgenomen. Indien een bijbehorend bouwwerk in het verleden met een vergunning is gebouwd, maar thans vergunningsvrij zou mogen worden gebouwd, is dit bouwwerk evenmin op de verbeelding opgenomen.

Regels

De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. In hoofdstuk 7.2 worden de bouw- en gebruiksmogelijkheden per bestemming artikelsgewijs toegelicht.

Toelichting

Een bestemmingsplan moet zijn voorzien van een toelichting. Daarin moet zijn neergelegd:

- een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze voor de bestemmingen;
- een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bedoelde overleg;
- de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte

onderzoek;

- een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Als er bij voorbereiding van het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld, waarin de onderstaande onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting tevens neergelegd:

- een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

De toelichting heeft géén bindende werking. De toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. In de toelichting moeten daarom duidelijk de beleidsintenties worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik.

8.2 Planregels

8.2.1 Indeling planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de begripsbepalingen en de wijze van meten. In de begripsbepalingen worden begrippen verklaard die in de planregels voorkomen en die een nadere omschrijving behoeven. In de wijze van meten is vastgelegd hoe de voorgeschreven maatvoering gemeten moet worden.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat alle functionele (enkel)bestemmingen en dubbelbestemmingen. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. De regels van een dubbelbestemming zijn primair boven die van de onderliggende functionele bestemming en kunnen beperkingen opleggen voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die onderliggende functionele bestemming.

Elk artikel bestaat uit een of meer van de onderstaande onderdelen:

- een omschrijving van de toegelaten bestemmingen;
- de bouwregels: regels over o.a. goot- en bouwhoogtes;
- de mogelijkheid om nadere eisen te stellen aan bouwwerken;
- een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de bouwregels;
- specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
- een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met betrekking tot de gebruiksregels;
- een omgevingsvergunningplicht voor werken en werkzaamheden;
- een omgevingsvergunningplicht voor het slopen;
- een wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat regels die voor alle functionele bestemmingen gelden. De volgende algemene regels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen:

- een artikel waarin de anti-dubbeltelregel is opgenomen;
- algemene bouwregels, die voor alle gebouwen in het plangebied gelden;
- algemene gebruiksregels, die o.a. bepalen welk gebruik in het gehele plangebied verboden is;
- algemene aanduidingsregels, die gelden ter plaatse van de betreffende gebiedsaanduidingen, ongeachte de bestemming
- algemene afwijkingsregels, die het mogelijk maken om bepaalde bouwwerken onder voorwaarden via binnenplanse afwijking toe te staan, ongeachte de bestemming.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat regels betrekking hebbende op:

- overgangsrecht ten aanzien van bouwen: legale bouwwerken welke op het moment van terisatielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels;
- overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het legale gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- de slotregel.

8.2.2 Wijze van bestemmen kavelbestemmingen

Enkelbestemmingen kunnen worden onderverdeeld in kavelbestemmingen en bestemmingen voor de openbare ruimte. Een kavel is een relatief klein stukje grond dat meestal in privaat eigendom is, terwijl de openbare ruimte meestal eigendom is van de gemeente of een ander bestuursorgaan. Een kavel mag meestal worden bebouwd, terwijl de openbare ruimte grotendeels of geheel onbebouwd is. De bestemmingen Bedrijf, Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk, Tuin en Wonen zijn kavelbestemmingen. De bestemmingen Groen, Verkeer 1 & 2 en Water zijn openbare ruimte bestemmingen.

In deze paragraaf worden de regels toegelicht die voor alle kavelbestemmingen gelden. De wijze van bestemmen van hoofdgebouwen, bijgebouwen, bouwwerken geen gebouw zijnde, tuinen en eventuele parkeervoorzieningen op eigen terrein is in dit bestemmingsplan voor alle kavelbestemmingen gelijk. Ook een aantal specifieke gebruiksregels is voor alle of de meeste kavelbestemmingen hetzelfde. Daarom is ervoor gekozen om de bouwregels en de betreffende specifieke gebruiksregels van de kavelbestemmingen in deze paragraaf toe te lichten in plaats van bij de artikelsgewijze toelichting van de kavelbestemmingen.

Bouwregels

In de bouwregels van de bestemmingen Bedrijf, Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk en Wonen is bepaald dat er alleen gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming. Deze bepaling is niet opgenomen in de bestemming Tuin. Bijbehorende bouwwerken in de tuin mogen namelijk ook gebruikt worden ten dienste van het op het kavel aanwezige hoofdgebouw.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen in de bestemmingen Bedrijf, Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk en Wonen zijn aangeduid met een bestemmingsvlak. De enkelbestemmingen komen overeen met het grondoppervlak van de hoofdgebouwen. De hoofdgebouwen hebben daarom geen bouwvlak gekregen. Een aantal hoofdgebouwen met de bestemming Maatschappelijk heeft echter wel een bouwvlak gekregen. Het gaat om panden waarbij de tuin ook de bestemming Maatschappelijk heeft gekregen. Deze keuze wordt

nader toegelicht in de artikelsgewijze toelichting.

De maximaal toegestane bouwhoogte wordt met een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding vastgelegd. Het merendeel van de panden heeft een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Bij deze panden wordt geen goothoogte op de verbeelding vastgelegd. In de dubbelbestemming wordt namelijk bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd. De goot maakt onderdeel uit van het kapprofiel en hoeft daarom niet via een maatvoeringaanduiding te worden vastgelegd.

Indien een pand een kapverdieping heeft en een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' ontbreekt, dan wordt tevens de maximaal toegestane goothoogte op de verbeelding vastgelegd.

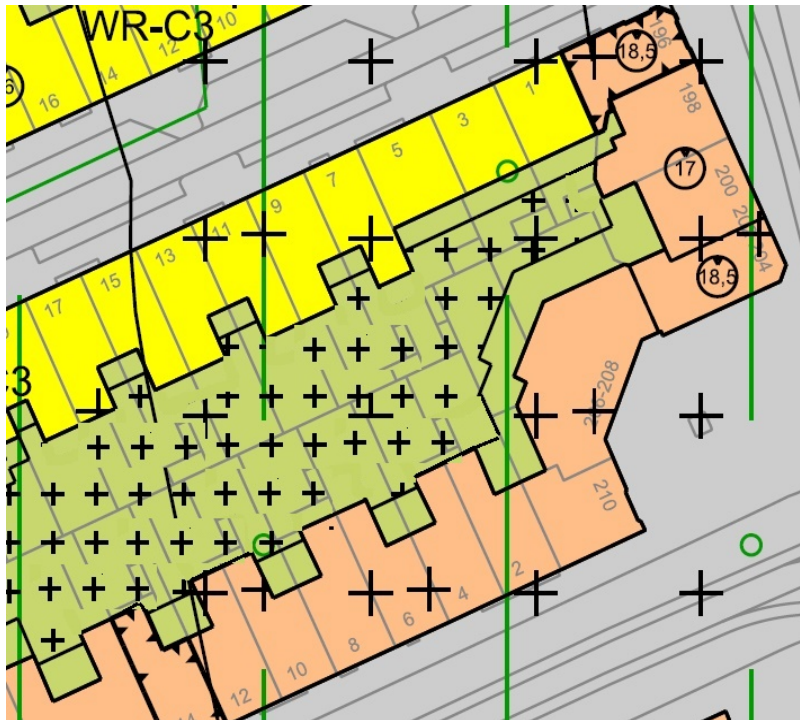
In beginsel wordt voor alle bebouwing de bestaande bouwhoogte op de verbeelding vastgelegd. Voor enkele panden wordt, al dan niet via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, een hogere bouwhoogte toegestaan. In hoofdstuk 4.2 wordt toegelicht om welke adressen het gaat.

In de bouwregels is vastgelegd dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. In de algemene afwijkingsregels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om mee te kunnen werken aan de bouw van een nieuwe kelder of een nieuw souterrain onder het hoofdgebouw.

In de bouwregels van de bestemmingen Gemengd 1 t/m 7 is daarnaast bepaald dat de bouwhoogte van de eerste bouwlaag tenminste 3,5 meter bedraagt. Door deze bepaling wordt voorkomen dat een winkel- of bedrijfsruimte met een hoog plafond wordt opgesplitst in twee bouwlagen en de nieuwe begane grondlaag vanwege de lage plafondhoogte minder goed verhuurbaar is. Een bouwhoogte van tenminste 3,5 meter maakt dat de begane grondlaag goed bruikbaar blijft als winkel- of bedrijfsruimte.

Bijbehorende bouwwerken

Het uitgangspunt in dit bestemmingsplan is dat bijbehorende bouwwerken in de binnentuinen maximaal 2,5 meter, dan wel 4 meter diep mogen zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Dit is in de verbeelding doorvertaald door de gronden op meer dan 2,5 respectievelijk 4 meter afstand van de oorspronkelijke achtergevel de dubbelbestemming Waarde – Landschap te geven. De gronden vanaf de oorspronkelijke achtergevel tot aan de dubbelbestemming Waarde – Landschap worden in deze paragraaf de 'erfzone' genoemd. De gronden met de dubbelbestemming Waarde – Landschap worden in deze paragraaf de 'groene binnentuin' genoemd. In de onderstaande afbeelding is te zien hoe deze systematiek is doorvertaald in een bouwblok met meerlaagse uitbouwen aan de achterzijde.



Afbeelding: systematiek erfzone en groene binnentuin

Bestaande bijbehorende bouwwerken worden in beginsel niet op de verbeelding aangeduid. In de bouwregels van de bestemming Tuin is bepaald dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan in de erfzone. De erfzone mag geheel worden bebouwd. In de bouwregels van de dubbelbestemming Waarde – Landschap is bepaald dat in de groene binnentuin geen gebouwen mogen worden opgericht, bestaande, legale bijbehorende bouwwerken uitgezonderd. Door deze bepalingen is het niet meer nodig om bestaande bijbehorende bouwwerken op de verbeelding op te nemen. Deze kunnen in beginsel vergunningsvrij worden herbouwd, mits er wordt voldaan aan de bepalingen uit bijlage II, artikel 2 of 3 van het Bor.

In de volgende gevallen zijn bestaande bijbehorende bouwwerken in de erfzone en in de groene binnentuin wel op de verbeelding opgenomen:

- Bestaande bijbehorende bouwwerken die hoger zijn dan 5 meter. Voor de herbouw van een bestaand bijbehorend bouwwerk dat hoger is dan 5 meter is namelijk altijd een omgevingsvergunning nodig.
- Indien er een zelfstandige functie is gevestigd in een bijgebouw, bijvoorbeeld een woning, een bedrijf of maatschappelijke functie.
- Indien het bebouwd grondoppervlak van het bijbehorende bouwwerk groter is dan het bebouwd grondoppervlak van het hoofdgebouw waar het onderdeel van uitmaakt (bijvoorbeeld de sportschool aan de Veerstraat 73-75 en de winkels aan de Sloterkade 110-124).

In deze gevallen krijgt het bijbehorende bouwwerk de bestemming Wonen, Maatschappelijk of een Gemengde bestemming, afhankelijk van het bestaande, legale gebruik van het betreffende hoofdgebouw.

Regeling erfzone toegelicht

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' worden niet aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. De gronden die als erf in de zin van het Bor worden aangemerkt zijn

daarom maar 2,5 of 4 meter diep, gemeten vanaf de vlakke achtergevel. Van de gronden in de erfzone mag maximaal 50 % vergunningsvrij (conform bijlage II, artikel 2 van Bor) worden bebouwd. Het bestemmingsplan laat echter toe dat de erfzone voor 100% mag worden bebouwd. Dit betekent dat als een initiatiefnemer meer dan 50 % van de erfzone wil bebouwen, de bebouwing dient te voldoen aan de bouwregels uit de bestemming Tuin (conform bijlage II, artikel 3 van Bor). Deze bouwregels worden hieronder toegelicht.

- Nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken mogen maximaal één bouwlaag hoog zijn en mogen niet hoger dan 5 meter zijn.
- Nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken moeten worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 10 mei 2021. Er is een dynamische verwijzing naar de Hemelwaterverordening opgenomen, zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien de eisen aan een hemelwaterberging gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

De verplichting om een groen dak met een hemelwaterberging aan te leggen, is ook van toepassing op vervangende nieuwbouw en geldt daarom ook voor de bestaande bijbehorende bouwwerken die op de verbeelding zijn opgenomen. De regels voor groene daken staan daarom niet alleen in de bouwregels van de bestemmingen Tuin, maar ook in de bouwregels van de bestemmingen Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk en Wonen.

Groene daken worden niet verplicht gesteld op hoofdgebouwen. De daken van hoofdgebouwen profiteren optimaal van de zon en dienen daarom beschikbaar te blijven voor duurzame energieopwekking (zonnepanelen). De verplichting om een groen dak aan te leggen geldt evenmin voor gebouwen in de openbare ruimtebestemmingen (Groen, Verkeer 1 en 2 en Water) en voor nutsgebouwen (in dit bestemmingsplan bestemd als Bedrijf). Het aandeel bebouwing is in de openbare ruimte meestal zeer laag. Maatregelen die zijn gericht op waterberging kunnen hier beter worden genomen in de onbebouwde ruimte. Hierdoor blijven de daken van de spaarzaam aanwezige gebouwen in de openbare ruimte beschikbaar voor zonnepanelen.

Regeling groene binnentuin toegelicht

Ter plaatse van de groene binnentuin gelden de bouwregels uit de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap'. In de regels is bepaald dat ter plaatse van deze dubbelbestemming geen gebouwen mogen worden opgericht, met uitzondering van één vrijstaand bijgebouw. Het grondoppervlak van het vrijstaande bijgebouw mag echter niet meer dan 25 % van de groene binnentuin bedragen en mag maximaal 9 m² groot zijn. Hiermee wordt voorkomen dat er door de bouw van een vrijstaand bijgebouw in kleine tuinen te weinig onbebouwd oppervlak overblijft. Het grondoppervlak van eventuele bestaande bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin wordt in mindering gebracht op het maximaal toegestane grondoppervlak en bebouwingspercentage voor het vrijstaande bijgebouw.

Bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 26 april 2021. Er is een dynamische verwijzing naar de Hemelwaterverordening opgenomen, zodat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien de eisen aan een hemelwaterberging gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

Deze verplichting geldt ook voor vervangende nieuwbouw. Bijlage II, artikel 3 van het Bor van toepassing, omdat de gronden in de groene binnentuin niet zijn aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. Dit betekent dat (al dan niet vervangende) nieuwbouw vergunningsvrij kan worden uitgevoerd, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan.

Niet alleen bebouwing, maar ook tuinverharding belemmert een goede afvoer van hemelwater. Om die reden is het verboden om meer dan 50 % van de groene binnentuin te verharden. Het grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken in de groene binnentuin telt mee bij de berekening van de hoeveelheid verharding. In de hemelwaterverordening zijn geen eisen zijn opgenomen ten aanzien van verharding in de tuinen. Om die reden is in het bestemmingsplan geen regeling opgenomen om onder voorwaarden meer dan 50 % van de groene binnentuin te verharden.

Hoektuinen

Bij hoektuinen wordt geen onderscheid gemaakt tussen de erfzone en de groene binnentuin. De afstand tussen de achtergevel en de erfgrens is bij hoektuinen vaak kleiner dan bij de overige tuinen. Zou dit onderscheid wel worden gemaakt, dan zou het grootste deel van de hoektuin tot de erfzone behoren. Hierdoor zou een groter percentage van de hoektuin kunnen worden bebouwd dan op grond van bijlage II, artikel 2 van het Bor is toegestaan. Daarmee zou de regeling zijn doel voorbij schieten.

Om die reden hebben hoektuinen de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' gekregen. Deze dubbelbestemming ligt op de gehele hoektuinen. De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' worden niet aangemerkt als erf in de zin van bijlage II, artikel 1 van het Bor. Er is bij hoektuinen dus geen sprake van een erfzone.

In de regels is bepaald dat maximaal 50 % van de dubbelbestemming 'Waarde - Landschap 2' mag worden bebouwd. Dit is evenveel als op grond van bijlage II, artikel 2 van het Bor is toegestaan.

Daarnaast gelden voor hoektuinen dezelfde regels als voor de overige tuinen. Bijbehorende bouwwerken in hoektuinen dienen te worden voorzien van een groen dak met een hemelwaterberging. Deze hemelwaterberging moet voldoen aan de eisen die worden gesteld in de Hemelwaterverordening Amsterdam, die is gepubliceerd op 10 mei 2021. Daarnaast is het verboden om meer dan 50 % van de hoektuin te verharden. Het grondoppervlak van de bijbehorende bouwwerken in de hoektuin telt mee bij de berekening van de hoeveelheid verharding.

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Erf- en terreinafscheidingen in het voorerfgebied en het achtererfgebied grenzend aan de openbare weg mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Erf- en terreinafscheidingen in het achtererfgebied die niet aan de openbare weg grenzen, mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Overige bouwwerken geen gebouw zijnde mogen eveneens maximaal 2 meter hoog zijn. Deze hoogte is conform de maximaal toegestane bouwhoogte voor tuinen in het bestemmingsplan 2008.

Bouwwerken geen gebouw zijnde kunnen alleen worden gerealiseerd op ongebouwde gronden. Onbebouwde gronden op kavels hebben de bestemming Tuin of Maatschappelijk gekregen. Daarom zijn alleen in deze twee kavelbestemmingen regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde opgenomen. Regels voor bouwwerken geen gebouw zijnde zijn daarnaast in alle openbare ruimtebestemmingen opgenomen.

Parkeervoorzieningen

Fiets- en autoparkeren vindt in dit plangebied grotendeels plaats op straat. In de regels van de verkeersbestemmingen is bepaald dat parkeervoorzieningen zijn toegestaan. De locaties van de parkeervoorzieningen worden echter niet vastgelegd. Evenmin wordt vastgelegd hoeveel parkeerplaatsen en fietsenstallingen er in de openbare ruimte mogen worden aangelegd. Het inrichten van de openbare ruimte valt namelijk buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.

Er zijn echter ook diverse fiets- en autoparkeervoorzieningen op eigen terrein aanwezig. Het autoparkeren op eigen terrein wordt in dit bestemmingsplan gereguleerd door alle bestaande parkeervoorzieningen met een aanduiding op de verbeelding weer te geven. Autoparkeren op eigen terrein is alleen toegestaan ter plaatse van deze aanduidingen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen parkeren op maaiveld, in garageboxen en in parkeergarages. Deze krijgen de functieaanduiding 'parkeerterrein', 'garage', respectievelijk 'parkeergarage'. Een parkeergarage kan onder een gebouw zijn gesitueerd of in de eerste bouwlaag, zoals bijvoorbeeld het geval is bij het appartementencomplex aan de Schinkelhavenkade 18-21. Hier is op het achtererf een parkeergarage in de eerste bouwlaag aanwezig.

Bestaande fietsparkeervoorzieningen op eigen terrein worden in dit bestemmingsplan niet op de verbeelding weergegeven. Fietsen worden meestal niet in een aparte stallingsgarage geparkeerd, maar bijvoorbeeld in een berging of in een daarvoor bestemde ruimte binnen een stallingsgarage voor auto's. Het is ondoenlijk om dit te reguleren in het bestemmingsplan. Een uitzondering hierop vormen openbare overdekte fietsenstallingen. Deze krijgen de functieaanduiding 'fietsenstalling'. Voorbeelden hiervan zijn de buurtfietsenstallingen op het binnenterrein van het bouwblok Bennebroekstraat/ Hillegomstraat en aan de Weissenbruchstraat 25 (deze bevindt zich onder de woningen aan het Legmeerplein 11 t/m 21)

Bij nieuwe ontwikkelingen dient er in beginsel te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen op eigen terrein. Daarbij moet er worden voldaan aan de voor de betreffende functie(s) geldende gemeentelijke parkeernormen. De parkeernormen voor het autoparkeren en voor het fietsparkeren zijn in dit bestemmingsplan van toepassing verklaard door in de algemene bouwregels een dynamische verwijzing op te nemen naar de nota parkeernormen auto en de nota parkeernormen fiets en scooter.

Parkeervoorzieningen voor auto's zijn echter alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduidingen. Daarom is er een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's op eigen terrein te realiseren. Op deze manier kan er bij nieuwe ontwikkelingen worden meegewerkt aan het realiseren van het verplichte aantal parkeerplaatsen op grond van de nota parkeernormen auto.

Omdat fietsparkeren op eigen terrein in dit bestemmingsplan niet wordt gereguleerd, is er geen planologische toestemming nodig om bij nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de parkeernormen voor het fietsparkeren. Fietsparkeren is een vorm van functioneel ondergeschikt gebruik en is daarom bij rechte toegestaan in bestaande en nieuw op te richten vergunde bergingen of parkeergarages. Dit laat onverlet dat een eventueel nieuw op te richten fietsenstallingsgebouw wel dient te voldoen aan de bouwregels uit dit bestemmingsplan.

Ondergeschikte bouwdelen

Ondergeschikte bouwdelen zijn bouwdelen die qua aard en omvang ondergeschikt zijn aan het bijbehorende gebouw. Voorbeelden van ondergeschikte bouwdelen zijn dakterrassen (incl. toegangshuisjes), liftopbouwen, brandtrappen, balkons, galerijen, luifels en hijsbalken. Bestaande, legaal aanwezige ondergeschikte bouwdelen hoeven volgens vaste jurisprudentie niet te worden opgenomen in het bestemmingsplan en zijn daarom niet bestemd.

Specifieke gebruiksregels

In de specifieke gebruiksregels van de bestemmingen Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk en Wonen staan de regels over beroep en bedrijf aan huis en bed & breakfast in woningen. Daarnaast staan er regels over de vestigingsgrootte van niet-woonfuncties en ondersteunende horeca bij niet-woonfuncties. Tevens zijn er beperkingen opgenomen ten aanzien van geluidgevoelige bestemmingen.

Huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast

Voor alle woningen geldt dat huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf en bed & breakfast is toegestaan tot maximaal 40 % van het bruto vloeroppervlak van de woning met een maximum van 60 m². Detailhandel en horeca zijn verboden. Een webwinkel is wel toegestaan. De voorwaarden waar een bed & breakfast aan moet voldoen staan in de huisvestingsverordening. Deze zijn daarom niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

Niet-woonfuncties op de begane grond

De gemeente streeft ernaar om de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenaanbod te beschermen. Daarom gelden er een aantal beperkingen voor niet-woonfuncties die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen. Het vloeroppervlak is per vestiging gelimiteerd. Voor publieksgerichte voorzieningen (detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca) geldt een maximum verkoopvloeroppervlak van 300 m² per vestiging. Voor de overige niet-woonfuncties geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m². Bestaande vestigingen die groter zijn dan 300 m² zijn positief bestemd. Daarnaast mogen maximaal twee bestaande panden met een niet-woonfunctie worden samengevoegd. Hierdoor wordt voorkomen dat winkels/voorzieningen een te groot deel van de straatwand in gebruik nemen. Dit gaat ten koste van de diversiteit en fijnmazigheid van het voorzieningenniveau.

Ondersteunende horeca

Binnen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening zijn mengformules toegestaan. Er is alleen ondersteunende horeca van categorie 4B toegelaten. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het verkoopvloeroppervlak met een maximum van 20 m². Ondersteunende horeca is niet toegestaan in eetwinkels en winkels met een voedselwarenassortiment.

Binnen maatschappelijke, culturele en sportvoorzieningen (uitgezonderd sportscholen) is zogenaamde additionele horeca toegestaan. Binnen deze functies is ondersteunende horeca van categorie 3 en 4 toegestaan. Het ondersteunende horecagedeelte bedraagt maximaal 20 % van het netto vloeroppervlak.

Mengformules en additionele horeca zijn twee beleidstermen voor hetzelfde verschijnsel, namelijk niet-zelfstandige horeca in een andere hoofdfunctie. Daarom wordt in de regels de term 'ondersteunende horeca' gebruikt.

Geluidgevoelige objecten

In dit sublid is bepaald dat nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen, scholen, woonzorgcentra en kinderdagverblijven) alleen zijn toegestaan indien de geluidsbelasting op de gevels niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Deze bepaling geldt niet indien voor het betreffende pand een hogere grenswaarde is vastgesteld. Daarnaast dient in het geval van nieuwe woningen tenminstens één geluidsluwe zijde te worden gerealiseerd. Dit geldt in het geval van woningsplitsing voor beide nieuw ontstane woningen. Op deze wijze wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

8.2.3 Artikelsgewijze toelichting

In de voorgaande paragraaf zijn de bouwregels en specifieke gebruiksregels toegelicht die voor alle kavelbestemmingen (Bedrijf, Gemengd 1 t/m 7, Maatschappelijk, Tuin en Wonen) gelden. In deze paragraaf worden de specifieke regels per bestemming toegelicht.

Artikel 1 – Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel toegekende betekenis. Voor zover een begrip niet is gedefinieerd, wordt aangesloten bij het normale taalgebruik.

De begrippen zijn zo bondig mogelijk geformuleerd. Eventuele normen zijn niet in de begripsbepalingen opgenomen, maar in de bestemmingsregels.

Artikel 2 – Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe de hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht moeten worden genomen, moeten worden gemeten.

Artikel 3 – Bedrijf

Twee nutsgebouwtjes hebben de bestemming Bedrijf met de functieaanduiding 'nutsvoorziening' gekregen. Het betreft een gemaal van Waternet aan het Surinameplein 165 (hoek Surinameplein/ Westlandgracht) en een klein nutsgebouw van Waternet aan het Legmeerplein 34.

Artikel 4 - Gemengd 1

De Gemengd - 1 bestemming is bedoeld voor de wijkwinkelstraten. Alle panden aan het Hoofddorpplein, de Hoofddorpweg, de Zeilstraat en de Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat hebben de bestemming Gemengd - 1 gekregen. In deze bestemming zijn detailhandel en consumentgerichte dienstverlening bij rechte toegestaan op de begane grond. Supermarkten en sportscholen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen, behalve ter plaatse van de functieaanduiding 'wonen uitgesloten'. Hier zijn detailhandel en dienstverlening toegestaan op alle bouwlagen.

Horeca-inrichtingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 1, 3 of 4' (horeca 2 komt in dit plangebied niet voor). Overige niet-woonfuncties (bijvoorbeeld kinderdagverblijven) en woningen op de begane grond zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding. Datzelfde geldt voor alle ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening zoals genoemd in artikel 31.1 (gebruiksverbod). Deze zijn ook alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding.

Artikel 5 - Gemengd 2

De Gemengd - 2 bestemming is bedoeld voor alle niet-woonfuncties op de begane grond in de overige doorgaande straten en de voorzieningencusters in de woonstraten *(met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven, zie Gemengd - 4 en Gemengd - 6)*. Alle niet-woonfuncties op de begane grond in de Surinamestraat, de Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenkade, de Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat, de Aalsmeerweg en het Aalsmeerplein hebben de bestemming Gemengd - 2 gekregen. Ook de voorzieningencusters aan de Sloterkade, de Weissenbruchstraat en de Rietwikerstraat hebben de bestemming Gemengd - 2 gekregen.

In deze bestemming zijn detailhandel, consumentgerichte dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan op begane grond. Supermarkten en sportscholen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen. Voormalige winkelpanden in de

voorzieningenclusters die zijn omgezet naar een woning, hebben de functieaanduiding 'wonen' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is een woning op de begane grond bij rechte toegestaan.

Enkele niet-woonfuncties zijn gevestigd op de eerste én de tweede bouwlaag. In de regels is bepaald dat het gebruik van de tweede bouwlaag als niet woonfunctie op deze plekken is toegestaan. Het Belfort hotel dat is gevestigd in de eerste twee bouwlagen van het appartementencomplex Klokkenhof (hoek Surinameplein – Haarlemmermeerstraat) heeft de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

Horeca-inrichtingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 1, 3 of 4'. Ook ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening zoals genoemd in artikel 33.1 (gebruiksverbod), zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding.

In de Aalsmeerweg ten noorden van de Rietwijkerstraat en in de Heemstedestraat ten oosten van de Woestduinstraat hebben alle panden de bestemming Gemengd - 2 gekregen. De panden waar een woning op de begane grond aanwezig is, hebben de functieaanduiding 'wonen' gekregen. Ter plaatse van deze aanduiding is een woning op de begane grond bij rechte toegestaan.

De arcade langs de winkels aan de Surinamestraat heeft de bouwaanduiding 'onderdoorgang' gekregen. In de bouwregels is bepaald dat deze arcade in stand moet worden gehouden.

Artikel 6 - Gemengd 3

De Gemengd - 3 bestemming is bedoeld voor alle niet-woonfuncties op de begane grond in de woonstraten, die geen onderdeel uitmaken van een voorzieningencluster *(met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijven, zie Gemengd - 4 en Gemengd - 6)*. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijven bij rechte toegestaan op begane grond. Woningen zijn bij rechte toegestaan op alle bouwlagen.

Bestaande legaal aanwezige winkels krijgen de functieaanduiding 'detailhandel', bestaande legaal aanwezige consumentgerichte dienstverlening krijgt de functieaanduiding 'dienstverlening' en bestaande legaal aanwezige sportscholen krijgen de functieaanduiding 'sportschool'. Horeca-inrichtingen zijn alleen toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'horeca 1, 3 of 4'. Ongewenste vormen van detailhandel en dienstverlening zoals genoemd in artikel 31.1 (gebruiksverbod), zijn alleen toegestaan ter plaatse van de betreffende functieaanduiding. De hotelkamer in het voormalige brugwachtershuisje op de hoek Sloterkade/ Theophile de Bockstraat heeft de functieaanduiding 'hotel' gekregen.

Artikel 7 - Gemengd 4

Alle maatschappelijke voorzieningen buiten de winkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 4 gekregen. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen bij rechte toegestaan op begane grond. Het vloeroppervlak wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen. Ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' (Surinameplein 5) is maatschappelijke dienstverlening tevens op de tweede bouwlaag toegestaan.

Artikel 8 - Gemengd 5

Panden in doorgaande straten die geheel in gebruik zijn als kantoor, bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw hebben de bestemming Gemengd - 5 gekregen. Deze bestemming is ook toegekend aan de vaak éénlaagse panden op binnenterreinen die in gebruik zijn als kantoor, bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw. In deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan op alle bouwlagen. Woningen zijn niet toegestaan. Het vloeroppervlak wordt in de

bestemmingsplanregels niet gelimiteerd.

Artikel 9 - Gemengd 6

Alle kleinschalige bedrijven buiten de winkelstraten, die zijn gevestigd op de begane grond van een pand met daarboven woningen, hebben de bestemming Gemengd - 6 gekregen. In deze bestemming zijn is kleinschalige bedrijvigheid bij rechte toegestaan op begane grond. Woningen zijn bij rechte toegestaan op de verdiepingen.

Artikel 10 - Gemengd 7

Panden in woonstraten die geheel in gebruik zijn als kantoor, bedrijf of bedrijfsverzamelgebouw hebben de bestemming Gemengd - 7 gekregen. In deze bestemming zijn woningen, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en kleinschalige bedrijvigheid toegestaan op alle bouwlagen. Het vloeroppervlak van de niet-woonfuncties wordt in de bestemmingsplanregels niet gelimiteerd.

Het woon-werkcomplex van vereniging de Binnenpret aan de Eerste Schinkelstraat 14 en 16 heeft eveneens de bestemming Gemengd - 7 gekregen. Op het terrein is ook een restaurant gevestigd. Dit restaurant heeft de functie-aanduiding 'horeca 4' gekregen.

Artikel 11 - Groen

De bestemming Groen is toegekend aan alle gronden die in het vorige bestemmingsplan de bestemming Groen of Verkeer - Verblijf hadden. In deze bestemming zijn parken, plantsoenen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, water, oeververbindingen en beeldende kunst toegestaan. Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horeca-inrichting.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben (Bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals bijvoorbeeld lichtmasten, bewegwijzering en speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Deze maximaal toegestane bouwhoogte is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van verkeersregulering mogen maximaal 12 meter hoog zijn. Deze bepaling is opgenomen om de masten voor de bovenleiding van de trams op het Hoofddorpplein positief te bestemmen.

Artikel 12 - Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is toegekend aan alle gronden die in het bestemmingsplan 2008 een maatschappelijke bestemming hebben. De bestemming Maatschappelijk is tevens toegekend aan alle panden en percelen die in het bestemmingsplan 2008 een gemengde bestemming hebben, maar geheel voor maatschappelijke doeleinden worden gebruikt (zoals bijvoorbeeld Derde Schinkelstraat 9). Ter plaatse van deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan op alle bouwlagen. Het vloeroppervlak van de maatschappelijke voorzieningen wordt in de regels niet gelimiteerd.

In heel Amsterdam geldt het beleid dat schoolpleinen buiten schooltijden mogen worden gebruikt als speelplein. Onbebouwde gronden bij scholen hebben daarom de bestemming Maatschappelijk gekregen. In de regels is bepaald dat speelvoorzieningen zijn toegelaten binnen de bestemming

Maatschappelijk. Omdat de regels uit de bestemming Tuin hier niet van toepassing zijn, hebben vergunningsplichtige bijgebouwen een bouwvlak gekregen. Hierbij is de maximaal toegestane bouwhoogte op de verbeelding aangeduid.

Speelvoorzieningen mogen maximaal 6 meter hoog zijn. Deze maximaal toegestane bouwhoogte is overgenomen uit het vorige bestemmingsplan. Voor erfafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouw zijnde gelden dezelfde regels als in de bestemming Tuin.

Artikel 13 – Tuin

Alle gronden die in het vorige bestemmingsplan de bestemming Tuin hadden, hebben in beginsel in het nieuwe bestemmingsplan ook een Tuinbestemming gekregen. Er zijn twee uitzonderingen:

- Onbebouwde gronden bij panden met de bestemming Maatschappelijk (zie overwegingen onder 'artikel 12 - Maatschappelijk').
- Bijbehorende bouwwerken die dezelfde bestemming hebben gekregen als het hoofdgebouw (zie overwegingen in hoofdstuk 8.2.2 onder 'Bijbehorende bouwwerken').

De bouwregels voor bijbehorende bouwwerken in de bestemming Tuin zijn reeds toegelicht in hoofdstuk 8.2.2 onder het kopje 'Bijbehorende bouwwerken' en worden hier daarom niet herhaald.

Bouwwerken geen gebouw zijnde mogen maximaal 2 meter hoog zijn, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen die grenzen aan de openbare ruimte. Deze mogen maximaal 1 meter hoog zijn. Hierdoor wordt voorkomen dat erf- en terreinafscheiding het zicht vanaf de straat op een perceel/ gebouw ontnemen. Er zijn geen bouwregels over speeltoestellen opgenomen. Speeltoestellen kunnen vergunningsvrij worden gebouwd, mits er wordt voldaan aan de voorwaarden uit bijlage II, artikel 2 van het Bor.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald dat aan- en uitbouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de functie in het hoofdgebouw. Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen dient echter functioneel ondergeschikt te zijn aan de functie in het hoofdgebouw. Hiermee wordt aangesloten bij de gebruiksregels voor bijbehorende bouwwerken uit het Bor:

- Een bijbehorend bouwwerk dat zich binnen een zone van 4 meter van het hoofdgebouw bevindt, dient functioneel verbonden te zijn met het hoofdgebouw. Daarmee wordt bedoeld dat het bijbehorend bouwwerk dezelfde functie heeft als het hoofdgebouw. In het geval van een woning wordt hiermee o.a. de woonkamer, slaapkamer en keuken bedoeld. In het geval van een niet-woonfunctie wordt hiermee o.a. bedoeld een uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak of bedrijfsvloeroppervlak.
- Een bijbehorend bouwwerk dat zich buiten deze 4-meter zone bevindt, dient functioneel ondergeschikt te zijn aan het hoofdgebouw. Voorbeelden van een functioneel ondergeschikt bijgebouw zijn o.a. een garage, een berging, een fietsenstalling, een bijkeuken, opslagruimte of archiefruimte.

Het gebruik van tuinen voor een kinderdagverblijf is niet bij rechte toegestaan, in verband met de overlast die dit in de binnentuinen kan geven. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het gebruik van tuinen voor kinderopvang toe te staan, indien wordt aangetoond dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast.

Artikel 14 - Verkeer 1

De bestemming Verkeer – 1 is toegekend aan alle wegen waar trams rijden. In verband met de geluidsbelasting op de gevels als gevolg van het tramverkeer is in het bestemmingsplan bepaald dat trams alleen zijn toegestaan op wegen met de bestemming Verkeer - 1. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat daarnaast wegen, straten, pleinen, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen en laad- en

losvoorzieningen zijn toegestaan.

Terrassen zijn alleen toegestaan bij horeca-inrichtingen. Dit laat onverlet dat een terras alleen mogelijk is indien dit is vergund in de exploitatievergunning van de betreffende horeca-inrichting. De vaste verkoopkraam op de hoek Amstelveenseweg – Zeilstraat is positief bestemd.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een verkoopkraam op de hoek Amstelveenseweg – Zeilstraat. De bestaande maatvoering geldt als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld nutsvoorzieningen in de openbare ruimte zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben (Bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

De maximaal toegestane bouwhoogte voor lichtmasten, zendmasten, sirenemasten, bewegwijzering, verkeersregelinstallaties, werken voor de beeldende kunst en daarmee vergelijkbare bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 12 meter. De maximale bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt 6 meter.

Artikel 15 - Verkeer 2

De bestemming Verkeer - 2 is toegekend aan alle wegen waar geen trams rijden. Deze bestemming vrijwel gelijk aan de bestemming Verkeer - 1. Het enige verschil is dat in deze bestemming geen tramvoorzieningen zijn toegestaan.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van een verkoopkraam op de hoek Haarlemmermeerstraat - Theophile de Bockstraat. De bestaande maatvoering geldt als de maximaal toegestane maatvoering voor de verkoopkraam.

Artikel 16 - Water

In het plangebied zijn twee waterwegen aanwezig: de Schinkel en de Westlandgracht. Beide waterwegen hebben de bestemming 'Water' gekregen.

Ter plaatse van deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Dit laat onverlet dat vergunningsvrije gebouwen ten behoeve van bijvoorbeeld de waterhuishouding of het waterverkeer zijn toegestaan. Dergelijke gebouwen zijn vergunningsvrij indien ze maximaal 3 meter hoog zijn en een maximale oppervlakte van 15 m² hebben (Bijlage 2 Bor, artikel 2, lid 18, sub a).

Artikel 17 - Wonen

Alle panden die in het bestemmingsplan 2008 een woonbestemming hebben en waar alleen wordt gewoond hebben de bestemming Wonen gekregen. Ter plaatse van deze bestemming zijn woningen bij rechte toegestaan op alle bouwlagen.

De onderdoorgang onder het pand aan de Sloterkade 161 – 168 heeft de bouwaanduiding 'onderdoorgang' gekregen. In de bouwregels is bepaald dat deze onderdoorgang in stand moet worden gehouden.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om ter plaatse van de Schinkelhavenkade 6 en eerste Schinkelstraat 26 - 40 een hogere bouwhoogte toe te staan. Dit wordt onderbouwd in hoofdstuk 4.2 van de toelichting.

Artikel 18 - Leiding - Gas

Ter plaatse van een van snippers langs de Europaboulevard bevindt zich een hogedruk gasleiding. De gronden rondom deze hogedruk gasleiding hebben, net als in het aangrenzende bestemmingsplan Buitenveldert 2013, de dubbelbestemming Leiding - Gas gekregen. Het doel van deze dubbelbestemming is om te voorkomen dat bouwwerken, werken en werkzaamheden schade toebrengen aan de gasleiding of het onderhoud aan de gasleiding belemmeren. De regels van deze dubbelbestemming sluiten aan bij de regels van de dubbelbestemming Leiding - Gas in bestemmingsplan Buitenveldert 2013.

Artikel 19 t/m 22: Waarde - Archeologie

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie is bedoeld om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Indien bij een vergunningplichtige bouwactiviteit bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze onderzoeksplicht, ongeacht de omvang van de bodemverstoring. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er is ook een omgevingsvergunning nodig voor werken en werkzaamheden waarbij bodemverstoring van een bepaalde omvang plaatsvindt. Ondiepe bodemverstoringen zijn uitgezonderd van deze vergunningsplicht. Als er sprake is van vergunningsplichtige werken en werkzaamheden, dient de aanvrager een archeologisch onderzoek uit te voeren. Indien uit het archeologisch onderzoek blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dan kan het bevoegd gezag voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning om de archeologische waarden te behouden, op te graven of anderszins te beschermen.

Er zijn vier dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie opgenomen.

- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 gelden een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden én een verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m². Bodemingrepen minder dan 0,5 meter diep hiervan zijn uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 gelden een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden én een verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 100 m². Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep hiervan zijn uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 gelden een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden én een verplichting om archeologisch onderzoek uit te voeren bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m². Bodemingrepen minder dan 2,5 meter diep hiervan zijn uitgezonderd.
- Voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt een vergunningplicht voor werken en werkzaamheden bij ingrepen in de waterbodem die groter zijn dan 10.000 m². Er geldt geen uitzondering op de vergunningplicht bij ondiepe ingrepen in de waterbodem.

Artikel 23 t/m 25: Waarde - Cultuurhistorie

De dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie is bedoeld om de cultuurhistorische waarden in het plangebied te beschermen. De dubbelbestemming beoogt waar nodig het straatbeeld en het daklandschap te beschermen. Er zijn drie dubbelbestemmingen Waarde - Cultuurhistorie opgenomen.

Waarde - Cultuurhistorie 1

Alle panden die zijn aangemerkt als architectuurorde 1 hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 1' gekregen. Deze dubbelbestemming richt zich zowel op de bescherming van het straatbeeld als op de bescherming van de architectuur van de individuele panden.

Voor orde 1 panden die als rijks- of gemeentelijk monument zijn geregistreerd geldt een restauratieve aanpak. Door het uitbouwen van eventueel aanwezige kappen en setbacks wordt de oorspronkelijke architectuur gewijzigd. Dit is bij panden met een orde 1 waardering ongewenst. In de bouwregels is daarom bepaald dat het bestaande kapprofiel niet mag worden gewijzigd.

Aan deze dubbelbestemming is een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Er wordt alleen een sloopvergunning verleend indien uit onderzoek naar voren komt dat de cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn dat het behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. Hierdoor kan worden voorkomen dat cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing die niet als monument is geregistreerd wordt afgebroken. Om te voorkomen dat voor alle sloopactiviteiten een vergunning aangevraagd moet worden, is een aantal uitzonderingen opgenomen. Voor sloopactiviteiten die zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht geldt geen verplichting om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie 2

Alle orde 2 panden en orde 3 panden, gelegen in stedenbouwkundige zone A of B hebben de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen. Alle panden die in het aan te wijzen gemeentelijk beschermd stadsgezicht Oud Zuid liggen, hebben eveneens de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie 2' gekregen.

Voor orde 2 panden geldt een restauratieve aanpak van de voorgevels en de kap. In de praktijk richt de beoordeling van bouwinitiatieven bij orde 2 panden zich vooral op dakvlakken die naar de openbare ruimte zijn gericht. Hetzelfde geldt voor orde 3 panden in stedenbouwkundige zone A of B, die in de praktijk als orde 2 panden kunnen worden beschouwd. Ook geldt dit uitgangspunt voor panden die in een beschermd stadsgezicht liggen. Daarom richt deze dubbelbestemming zich primair op de bescherming van het straatbeeld en wordt er enige ruimte geboden voor aanpassingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

In de bouwregels is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd, met uitzondering van de adressen waarvan de oorspronkelijke kap is aangetast. In dit plangebied betreft dit alleen het adres Sloterkade 48. In hoofdstuk 7.4.4 wordt gemotiveerd waarom het kapprofiel niet wordt beschermd als de oorspronkelijke kap is aangetast. Voor zover het orde 2 en orde 3 panden in zone A en B betreft, mogen deze panden niet zonder meer worden gesloopt. Daarom krijgen deze panden wel een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat het beschermen van het hooggewaardeerde straatbeeld centraal staat, mag de daklaag echter niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Daarnaast dient de daklaag onder een hoek van tenminste 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel dan wel indien aanwezig de overstek van het platte dak ter plaatse van de vlakke achtergevel. Hierdoor is de schaduwwerking van de daklaag minimaal en is de daklaag in de meeste gevallen niet zichtbaar vanuit de binnentuin.

Per kapvorm gelden daarnaast specifieke bepalingen over de daklaag:

- a. Bij gebouwen met een schijnkap moet de uitgebouwde daklaag tenminste 1 meter lager zijn dan de nok van de kap, zodat de schijnkap als zodanig herkenbaar blijft in het daklandschap. Daarnaast

mag de daklaag maximaal 3 meter hoog zijn. Hierdoor kan er maar één bouwlaag worden gerealiseerd en wordt voorkomen dat achter hoge schijnkappen een dubbele daklaag wordt toegevoegd.

- b. Bij gebouwen met een setback moet de uitgebouwde daklaag even hoog zijn als de setback zodat deze doorloopt en de eenheid van het daklandschap behouden blijft.
- c. Bij gebouwen met een afgeplatte langskap moet de uitgebouwde daklaag even hoog zijn als het afgeplatte dak van de kap, zodat het afgeplatte dak doorloopt en de eenheid van het daklandschap behouden blijft.

Er kan worden afgeweken van de voorgeschreven maatvoering als er in de betreffende straatwand al daklagen zijn gerealiseerd met een afwijkende maatvoering. In dat geval kan een ruimere, dan wel minder ruime maatvoering worden voorgeschreven, al naar gelang de maatvoering van de betreffende trendsetter. Op die manier wordt voorkomen dat de uitgebouwde daklagen verspringende achtergevels en/of verspringende bouwhoogtes ten opzichte van elkaar hebben waardoor het daklandschap verrommelt.

Voor gebouwen met een dwarskap gelden aangepaste bouwregels. Het toevoegen van een platte daklaag achter de kap is niet toegestaan, omdat het daklandschap hierdoor verrommelt. Een dwarskap mag naar achteren worden verlengd, mits de uitgebouwde dwarskap dezelfde nokrichting en dakvorm heeft als de bestaande dwarskap. Hierdoor loopt de kap op een natuurlijke manier door naar achteren. De nok van de uitgebouwde dwarskap dient met het oog op de schaduwwerking wel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de vlakke achtergevel. De uitgebouwde dwarskap mag wel zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte, mits hierdoor geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Dit dient te worden beoordeeld door de dienst de belast is met erfgoedbescherming.

Aan deze dubbelbestemming is ook een sloopvergunningstelsel gekoppeld. Er wordt alleen een sloopvergunning verleend indien uit onderzoek naar voren komt dat de cultuurhistorische waarden zodanig laag zijn dat het behoud van het bouwwerk niet te rechtvaardigen is. Hierdoor kan worden voorkomen dat cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing wordt afgebroken. Om te voorkomen dat voor alle sloopactiviteiten een vergunning aangevraagd moet worden, is een aantal uitzonderingen opgenomen. Voor sloopactiviteiten die zijn uitgezonderd van de vergunningsplicht geldt geen verplichting om een cultuurhistorisch onderzoek uit te voeren.

Waarde - Cultuurhistorie 3

Alle orde 3 panden gelegen in stedenbouwkundige zone C en basisordepanden hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3' gekregen. Ook bij deze panden richt de bescherming zich primair op het straatbeeld en wordt er enige ruimte geboden voor architectonische aanpassingen die niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

In de bouwregels is bepaald dat het kapprofiel niet mag worden gewijzigd. Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om één daklaag op het platte dak achter de kap of setback toe te voegen. Omdat bij orde 3 en basisordepanden (kleine) veranderingen in het straat- en gevelbeeld mogelijk zijn, is het bij deze panden geen bezwaar als de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. De voorwaarde dat de daklaag niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte geldt daarom niet. De andere voorwaarden om een daklaag uit te bouwen zijn gelijk aan de voorwaarden uit de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'.

Aan deze dubbelbestemming is geen sloopvergunningstelsel gekoppeld. De cultuurhistorische waarde van orde-3 in zone C en basisordepanden is niet zodanig hoog dat deze panden moeten worden beschermd tegen sloop. Dit laat onverlet dat eventuele nieuwbouw passend dient te zijn in het

straatbeeld. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Artikel 26 - Waarde - Hoofdgroenstructuur

Een van de snippers langs de Europaboulevard maakt onderdeel uit van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur uit de Structuurvisie Amsterdam 2040. Dit stukje grond heeft, net als in het aangrenzende bestemmingsplan Buitenveldert 2013, de dubbelbestemming Waarde - Hoofdgroenstructuur gekregen. Er is een aanlegvergunning nodig voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden in de Hoofdgroenstructuur. Elke aanvraag voor een aanlegvergunning dient ter beoordeling voorgelegd te worden aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur.

Artikel 27 - Waarde - Landschap 1

De dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 is bedoeld om het groene karakter van de binnentuinen in de gesloten bouwblokken te beschermen. Gronden met deze dubbelbestemming worden niet aangemerkt als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II bij het Bor. Op deze gronden mogen daarom, met uitzondering van één klein vrijstaand bijgebouw, geen vergunningsvrije bijgebouwen worden gerealiseerd. De systematiek van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 1 in relatie tot de bestemming Tuin is reeds toegelicht in hoofdstuk 8.2.2 onder het kopje 'Bijbehorende bouwwerken' en wordt hier daarom niet herhaald. Vrijstaande bijgebouwen mogen ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw worden gebruikt, mits dit gebruik ondergeschikt is aan de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw.

Artikel 28 - Waarde - Landschap 2

De dubbelbestemming Waarde - Landschap 2 is speciaal bedoeld voor hoektuinen. De systematiek van de dubbelbestemming Waarde - Landschap 2 in relatie tot de bestemming Tuin is reeds toegelicht in hoofdstuk 8.2.2 onder het kopje 'Hoektuinen' en wordt hier daarom niet herhaald. Vrijstaande bijgebouwen mogen ten behoeve van de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw worden gebruikt, mits dit gebruik ondergeschikt is aan de functie van het op het perceel aanwezige hoofdgebouw.

Artikel 29 - Waterstaat – Waterkering

Langs de westzijde van Westlandgracht bevindt zich een waterkering. Deze waterkering heeft de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering gekregen. In deze dubbelbestemming zijn, conform vaste jurisprudentie, geen bouw- en gebruiksbepalingen opgenomen. De bouw- en gebruiksbepalingen voor waterkeringen zijn namelijk al opgenomen in de keur van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht.

Artikel 30 - Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan, waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing. Deze regel is met name van belang bij bestemmingen of bouwvlakken die deels mogen worden bebouwd. Door deze bepaling wordt ervoor gezorgd dat eerder verleende vergunningen worden meegenomen bij de berekening van het nog te bebouwen oppervlak.

Artikel 31 - Algemene bouwregels

In dit artikel is een aantal algemene bouwregels opgenomen die voor alle enkelbestemmingen gelden:

- In lid 1 is bepaald dat de bestaande bouwhoogte als de maximaal toegestane bouwhoogte geldt,

indien voor een pand geen maximale bouwhoogte is bepaald. Hiermee wordt voorkomen dat het bestemmingsplan in zo'n situatie toestaat dat er een heel hoog gebouw kan worden gebouwd.

- In lid 2 is bepaald dat gevelelementen, dakoverstekken en dergelijke de bouw- en bestemmingsgrenzen in beperkte mate mogen overschrijden.
- Lid 3 en 4 bevatten een dynamische verwijzing naar het geldende parkeerbeleid voor auto's en fietsen. Hierdoor kan de gemeente een bouwplan bij de vergunningverlening toetsen aan het parkeerbeleid. De parkeernormen zelf zijn niet in het bestemmingsplan opgenomen. Het voordeel van een dynamische verwijzing is dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien het parkeerbeleid gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan wijzigt.

Artikel 32 - Algemene gebruiksregels

In dit artikel is vastgelegd welk gebruik in ieder geval verboden is in het gehele plangebied. Zo worden in ieder geval bedrijven zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het besluit omgevingsrecht uitdrukkelijk uitgesloten van vestiging in het plangebied op grond van de te verwachten overlast van dergelijke bedrijfsuitoefening.

Naast het ongewenst gebruik van gronden is in dit bestemmingsplan tevens vastgelegd welke vormen van detailhandel, consumentgerichte dienstverlening en horeca ongewenst zijn. Dit zijn automatenhallen, belwinkels, eetwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen, shishalounges, smartshops en toeristische voorzieningen. Deze worden in de algemene gebruiksregels dan ook expliciet uitgesloten.

Tevens is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan is, indien volgens de regels binnen een bepaalde bestemming kleinschalige bedrijvigheid of een bedrijf aan huis is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) en ruimtelijke overwegingen is het wenselijk niet alle bedrijven toe te laten. Daarom is als bijlage een zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen. Deze lijst vormt het planologische toetsingskader bij het al dan niet toelaten van een nieuw bedrijf. Onder het kopje 'bijlage 2 - Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt toegelicht hoe deze lijst tot stand is gekomen.

In het geval van activiteiten die aanpandig aan woningen zijn gevestigd, zijn uitsluitend bedrijven toegestaan die zijn aangemerkt als categorie A in de Staat van bedrijfsactiviteiten. In het geval van activiteiten die bouwkundig afgescheiden zijn van woningen, zijn bedrijven die zijn aangemerkt als categorie A of categorie B in de Staat van bedrijfsactiviteiten allebei toegestaan.

Artikel 33 - Algemene aanduidingsregels

Op de verbeelding hebben de 300 meter-zone langs de A10 en de 50 meter-zones langs de stedelijke wegen met een verkeersintensiteit van meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal de gebiedsaanduiding 'milieuzone -1' gekregen. In dit artikel is bepaald dat binnen deze zones alleen de reeds bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit zijn toegestaan. In bijlage 3 bij de regels staan de adressen van de bestaande gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit die binnen deze zones aanwezig zijn.

Er is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit binnen de genoemde zones toe te laten indien de GGD positief adviseert over de vestiging daarvan op de betreffende locatie.

Tevens zijn de regels uit het parapluplan grondwaterneutrale kelders overgenomen in de algemene aanduidingsregels (34.2 Grondwaterneutraal bouwen).

In dit lid is een verbodsbepaling opgenomen om kelders te bouwen of te vergroten. Het verbod geldt in het hele plangebied. De regeling is gebaseerd op het parapluplan 'Grondwaterneutrale kelders gemeente

Amsterdam', dat is vastgesteld op 7 oktober 2021. In dat plan is een onderscheid gemaakt tussen twee zones. In het plangebied van dit bestemmingsplan komt alleen 'overige zone 2' voor uit het parapluplan. In de zone met gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is een onderscheid gemaakt tussen bouwplannen voor kelders tot en met 300 m² en maximaal 4 meter bouwdiepte en kelders die groter zijn dan 300 m² of dieper dan 4 meter.

Voor de eerste categorie geldt dat het bevoegd gezag op basis van een binnenplanse afwijkmogelijkheid kan afwijken van het bouwverbod voor kelders, mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Om te bepalen of het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, moet het bouwplan voldoen aan de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam', die door het college is vastgesteld. Deze beleidsregel is gedestilleerd uit het Afwegingskader dat op 20 januari 2021 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Voor de tweede categorie geldt dat niet wordt voorzien in inhoudelijke beleidsregels. Om vast te kunnen stellen of een kelder kan worden gebouwd, zal uit een geohydrologisch onderzoek moeten blijken dat het bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd en niet strijdig is met de doelstelling die is verwoord in de aanduidingsomschrijving, om van de binnenplanse afwijkmogelijkheid gebruik te kunnen maken.

Artikel 34 - Algemene afwijkingsregels

Dit artikel maakt het mogelijk dat het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verleent voor de bouw van vergunningsplichtige gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen of waterhuishoudkundige voorzieningen en voor bouwwerken geen gebouw zijnde die niet voldoen aan de regels uit de enkelbestemmingen. Tevens kan het bevoegd gezag een binnenplanse afwijking verlenen voor ondergeschikte overschrijdingen van de bouw- en bestemmingsgrenzen en de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogtes. Deze regels zijn opgenomen zodat er enige flexibiliteit ontstaat ten aanzien van het toepassen van de bouwregels.

Het bevoegd gezag kan ook een afwijking verlenen voor het bouwen van nieuwe en uitbreiden van bestaande kelders en souterrains onder het hoofdgebouw. Dit is alleen toegestaan indien er grondwaterneutraal wordt gebouwd. Dit houdt in dat de grondwaterstand en de grondwaterstromen niet worden verstoord.

Daarnaast kan het bevoegd gezag een afwijking verlenen om onder voorwaarden nieuwe autoparkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Nieuwe parkeervoorzieningen dienen inpassend te worden gerealiseerd en mogen niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van één gecombineerde in- en uitrit.

Het realiseren van een in- en uitrit is echter niet toegestaan binnen de bestemmingen Gemengd-1 en Gemengd-2. In de winkelstraten (Gemengd-1) is het uitgangspunt dat de begane grond gereserveerd is voor publieksgerichte voorzieningen. De aanwezigheid van in- en uitritten naar parkeergarages zorgt voor een ongewenste onderbreking van het voorzieningenlint. Om dezelfde reden worden in- en uitritten ook niet toegestaan ter plaatse van niet-woonfuncties in de overige doorgaande straten en ter plaatse van de buurtvoorzieningencusters (Gemengd-2). Het realiseren van een in- en uitrit in panden met een woonfunctie of een overige niet-woonfunctie is planologisch gezien minder bezwaarlijk. Dit laat onverlet dat een in- en uitrit om architectonische redenen ongewenst kan zijn. Dit is echter ter beoordeling aan de commissie voor ruimtelijke kwaliteit.

Indien een bestaande ruimte in een pand wordt omgezet naar een parkeervoorziening dient daarnaast ook te worden aangetoond dat het belang van het realiseren van parkeervoorzieningen voor auto's zwaarder weegt dan het belang van het behoud van het bestaande gebruik van die ruimte. Op deze

manier wordt voorkomen dat bestaande functionele hoofdruimtes (bijvoorbeeld woonruimte, winkelruimte, kantoorruimte enz.) of bestaande nevenruimtes (bijvoorbeeld een berg- of opslagruimte) zonder meer kunnen worden omgezet naar een parkeervoorziening als wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarden.

Het bestemmingsplan schrijft niet expliciet voor dat een in pandige parkeervoorzieningen ondergronds moet worden gerealiseerd en laat daarmee ruimte voor alternatieve ontwerp oplossingen. Dit laat onverlet dat het bij een alternatieve oplossing (bijvoorbeeld parkeren op de begane grond) in de praktijk lastig zal zijn om aan te tonen dat wordt voldaan aan de genoemde voorwaarden.

Er is geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van dakterrassen, bordessen, balkons en buitentrappen. De regels voor dit soort bouwwerken staan namelijk in het afwijkingenbeleid van stadsdeel Zuid.

Er is wel een afwijkbevoegdheid voor diverse gebruiksmogelijkheden die in beginsel zijn wegbestemd in dit bestemmingsplan.

Artikel 35 - Overgangsrecht

In dit artikel is bepaald dat bouwwerken mogen worden gehandhaafd en/of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen, ondanks dat deze bebouwing en/of dit gebruik afwijkt van het bestemmingsplan 2021. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Artikel 36 - Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 9 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en laat geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen toe. Enkel aan het opstellen van het bestemmingsplan zijn kosten verbonden welke door de gemeente bekostigd worden. Verder is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd die bij de economische uitvoerbaarheid is betrokken. Mocht er in de toekomst een planschadeverzoek ingediend worden, dan worden de mogelijke kosten die dit met zich meebrengt gedekt in de op dat moment geldende begroting van de gemeente.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwplan in de zin van afdeling 6.4 van de Wro mogelijk, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet is vereist. De economische haalbaarheid van het plan kan hierdoor als aangetoond worden beschouwd.

Hoofdstuk 10 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

10.1 Opstellen nota van Uitgangspunten

Het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid heeft op 15 oktober 2019 de definitieve Nota van uitgangspunten Bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021 vastgesteld. Met het vaststellen van deze Nota van uitgangspunten zijn de uitgangspunten voor het bestemmingsplan vastgesteld.

Voorafgaand aan de definitieve Nota van uitgangspunten is ten behoeve van het opstellen ervan het volgende participatietrject doorlopen.

Eind 2018 is een mini-enquête gehouden onder bewoners en ondernemers uit het plangebied. De mini-enquête is ruim 1.200 keer ingevuld. Het dagelijks bestuur heeft daarnaast in het voorjaar van 2019 twee buurtbijeenkomsten gehouden, waarin met buurtbewoners is gesproken over hun wensen voor het bestemmingsplan. De resultaten van de mini-enquête en de inbreng uit de buurtbijeenkomsten zijn gebruikt bij het opstellen van de nota van uitgangspunten. Daarnaast is de concept Nota van uitgangspunten in juli 2019 aan de stadsdeelcommissie van Zuid voorgelegd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen.

10.2 Reacties op het voorontwerp

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 juni tot en met 13 juli 2020 ter visie gelegen. Gedurende die termijn kon iedereen een reactie indienen op het voorontwerp. In totaal hebben 10 bewoners en ondernemers een reactie ingediend. Daarnaast hebben 2 overlegpartners een reactie ingediend. De reacties zijn samengevat en beantwoord in de nota van beantwoording reacties, die als bijlage 10 bij de toelichting is gevoegd. In de nota van beantwoording reacties wordt tevens vermeld welke reacties tot een aanpassing hebben geleid. De belangrijkste wijzigingen worden in deze paragraaf toegelicht.

Twee bewoners verzochten om een betere bescherming van het groene karakter van de binnentuinen. Aan deze verzoeken is tegemoet gekomen door vast te leggen dat maximaal 50 % van de binnentuin mag worden verhard. Monumenten en Archeologie heeft verzocht om architectuurorde 3 panden in stedenbouwkundige zone A of B beter te beschermen. Aan dit verzoek is tegemoet gekomen door deze panden hetzelfde beschermingsregime te geven als orde 2 panden. De bouwmassa en het kapprofiel van orde 3 panden in zone of A of B worden daarom beschermd en er geldt een sloopvergunningsplicht.

Beide wijzigingen worden nader toegelicht in bijlage 8 (wijzigingen plansystematiek). Voor een volledig overzicht van alle wijzigingen na aanleiding van de reacties wordt verwezen naar de nota van beantwoording reacties.

Iedereen die een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan heeft ingediend, ontvangt in een antwoord op zijn of haar reactie zodra de wethouder heeft ingestemd met de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan.

10.3 Zienswijzen op het ontwerp

Het bestemmingsplan heeft van 19 januari 2023 tot en met 1 maart 2023 als ontwerp ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn enkele zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien. De nota van beantwoording zienswijzen is toegevoegd als Bijlage 12 van de toelichting.

10.4 Ambtshalve wijzigingen

Bij het vaststellingsbesluit van dit bestemmingsplan is ook de Nota van wijzigingen bij vaststelling toegevoegd. In deze nota staat beschreven welke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd.