

## Wijzigingen plansystematiek

### Ontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2021

In deze notitie worden de belangrijkste wijzigingen in de plansystematiek van het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt toegelicht. Voor een overzicht van alle wijzigingen tov het voorontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de nota van wijzigingen.

#### *Cultuurhistorische waarden en kapprofielen*

In het voorontwerpbestemmingsplan kregen de verschillende kapvormen (schijnkappen, afgeplatte langskappen en dwarskappen) een eigen beschermingsregime:

1. Alle orde 1 en 2 panden kregen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1', ongeacht de kapvorm. Het kapprofiel van deze panden mag niet worden gewijzigd en er geldt een sloopvergunningplicht.
2. Alle orde 3 en basisorde panden uit de gordel 20-40 met een schijnkap kregen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'. De schijnkap mag aan de achterzijde worden uitgebouwd tot onder een hoek van 45 graden tov de vlakke achtergevel. Er geldt geen sloopvergunningplicht.
3. Alle orde 3 en basisorde panden uit de 19<sup>e</sup> eeuwse ring met een afgeplatte langskap kregen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. De kapverdieping mag aan de achterzijde worden uitgebouwd tot onder een hoek van 45 graden tov de vlakke achtergevel. Er geldt geen sloopvergunningplicht.
4. Alle orde 3 en basisorde panden uit de 19<sup>e</sup> eeuwse ring met een dwarskap kregen geen dubbelbestemming. Voor deze panden werden de goothoogte, bouwhoogte en nokrichting vastgelegd.

In het ontwerpbestemmingsplan worden de beschermingsregimes één op één gekoppeld aan de ordewaarderingen. In de betreffende dubbelbestemmingen is vervolgens vastgelegd welke specifieke bouwregels per kapvorm gelden.

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. 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.

De drie beschermingsregimes worden hieronder kort toegelicht.

1. Alle orde 1 panden krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 1'. Het kapprofiel van deze panden mag niet worden gewijzigd en er geldt een sloopvergunningplicht.
2. Alle orde 2 panden en orde 3 panden gelegen in zone A en B krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 2'. Voor deze panden geldt eveneens een sloopvergunningplicht. Het kapprofiel mag aan de straatzijde niet worden gewijzigd. Aan de achterzijde mag één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de kap. Deze daklaag ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug tov de vlakke achtergevel en mag niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Per kapvorm gelden daarnaast specifieke regels voor het toevoegen van een daklaag.
3. Alle orde 3 panden gelegen in zone C en basisorde panden die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid krijgen de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie 3'. Voor deze panden geldt geen sloopvergunningplicht. Het kapprofiel mag aan de straatzijde niet worden

gewijzigd. Aan de achterzijde mag één daklaag worden toegevoegd op het oorspronkelijke platte dak achter de kap. Deze daklaag ligt onder een hoek van tenminste 45 graden terug tot de vlakke achtergevel. Het maakt daarbij niet uit of de daklaag zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Per kapvorm gelden daarnaast specifieke regels voor het toevoegen van een daklaag.

#### *Ordewaarderingen post-AUP panden (1970-1985) zijn niet doorvertaald*

In het plangebied zijn alleen ordewaarderingen voor panden uit de 19<sup>e</sup> eeuwse ring en de gordel 20-40 vastgesteld. Er is inmiddels 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.

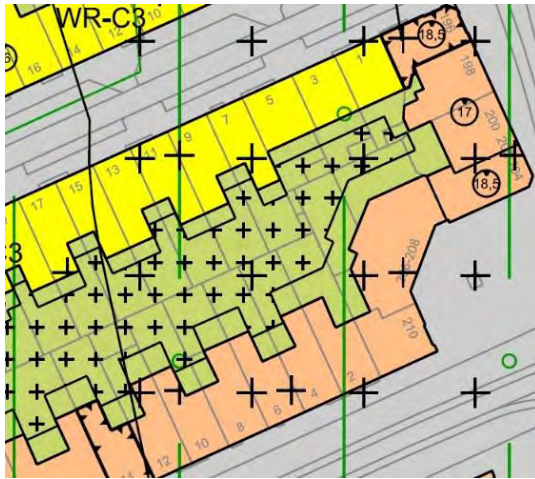
Het advies van M & A om waardevolle post-AUP panden planologisch te beschermen is niet overgenomen. De voorlopige ordewaarderingen voor de periode 1970 – 1985 zijn nog niet vastgesteld en kunnen daarom nog wijzigen. Er moet worden voorkomen het planologisch beschermingsregime voor deze panden straks 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.

#### *Aan- en uitbouwen*

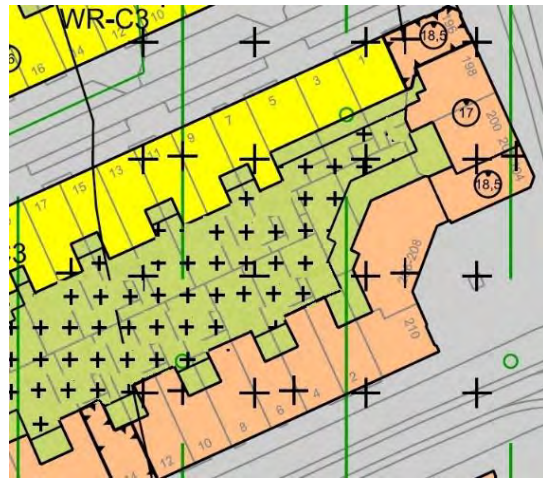
In de NvU is bepaald dat aan- en uitbouwen in woonstraten, in doorgaande straten en aan de oostzijde van de Amstelveenseweg maximaal 2,5 meter diep mogen zijn. In de winkelstraten (m.u.v. de oostzijde van de Amstelveenseweg) mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 meter diep zijn. Dit uitgangspunt is in het voorontwerpbestemmingsplan doorvertaald door op 2,5 meter resp. 4 meter van de achtergevel de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' toe te voegen. Ter plaatse van deze dubbelbestemming mogen in beginsel geen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd (m.u.v. bestaande bijbehorende bouwwerken en één kleine vrijstaande berging).

Met name in de Schinkelbuurt hebben veel panden een meerlaagse uitbouw. In het voorontwerp volgt de dubbelbestemming de achtergevelrooilijn. De dubbelbestemming ligt in het voorontwerpbestemmingsplan ook op 4 meter van de meerlaagse uitbouw. Hierdoor kan achter de meerlaagse uitbouw nog een uitbouw van 2,5 resp. 4 meter worden gebouwd. Dit is onwenselijk, omdat het groene karakter van de binnentuinen hierdoor teveel wordt aangetast.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde-Landschap' daarom op 2,5 resp. 4 meter van de vlakke achtergevel gelegd. Hierdoor kan er bij panden met een meerlaagse uitbouw in beginsel alleen een eenlaagse uitbouw achter de vlakke achtergevel worden gebouwd. Het groene karakter van de binnentuinen blijft hierdoor beter intact. In de onderstaande afbeeldingen wordt deze aanpassing gevisualiseerd.



uitsnede voorontwerpbestemmingsplan



uitsnede ontwerpbestemmingsplan

### *Groene daken en groene tuinen*

In het voorontwerpbestemmingsplan was bepaald dat alle bijbehorende bouwwerken moeten worden voorzien van een groen dak met een waterverwerkingscapaciteit van tenminste 60 liter per m<sup>2</sup> per uur. In het voorontwerpbestemmingsplan waren geen regels opgenomen over het verhardten van tuinen.

Begin 2020 heeft het college de concept Hemelwaterverordening ter visie gelegd. De Hemelwaterverordening wordt naar verwachting in maart 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. In de Hemelwaterverordening is vastgelegd aan welke eisen een groen dak met een hemelwaterberging moet voldoen. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom een dynamische verwijzing naar de Hemelwaterverordening opgenomen. Hierdoor hoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast indien de eisen aan een hemelwaterberging gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan worden gewijzigd.

Niet alleen bebouwing, maar ook tuinverharding belemmert een goede afvoer van hemelwater. Om die reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd dat per perceel maximaal 50 % van de binnentuin mag worden verhard. Deze voorwaarde sluit aan bij bestemmingsplan De Pijp 2018, waar eveneens bepaald dat maximaal 50 % van de binnentuin mag worden verhard.

### *Niet-woonfuncties in woonstraten*

In het voorontwerpbestemmingsplan was bepaald dat bestaande niet-woonfuncties nergens mogen worden omgezet naar woningen. Dit betekent een inperking van de gebruiksmogelijkheden van niet-woonfuncties in de woonstraten en in de doorgaande straten die geen winkelstraat zijn. In het huidige bestemmingsplan mogen niet-woonfuncties in de woonstraten en in de doorgaande straten die geen winkelstraat zijn namelijk worden omgezet naar woningen.

In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze inperking gedeeltelijk teruggedraaid. Niet-woonfuncties in woonstraten mogen in beginsel worden omgezet naar woningen. Dit geldt zowel voor niet-woonfuncties op de begane grond als voor niet-woonfuncties op alle bouwlagen (kantoor- en bedrijfsverzamelgebouwen). Er geldt echter een aantal uitzonderingen:

- 1 – maatschappelijke voorzieningen mogen niet worden omgezet naar woningen.
- 2 – kleinschalige bedrijfsvestigingen mogen niet worden omgezet naar woningen.
- 3 – niet-woonfuncties in de buurtvoorzieningenclusters (Weissenbruchstraat en Rietwijkerstraat) mogen niet worden omgezet naar woningen.

#### *Meer panden met een maatschappelijke bestemming*

Drie panden die in het voorontwerp een Gemengde bestemming hadden, hebben in het ontwerpbestemmingsplan een Maatschappelijke bestemming gekregen. Het betreft functies in woonstraten waarvan het gebruik op het snijvlak van bedrijf en maatschappelijk zit. Nu woningen zijn toegelaten in gemengde bestemmingen in woonstraten, moeten deze functies worden beschermd tegen omzetting naar wonen. Het uitgangspunt dat maatschappelijke voorzieningen niet mogen worden omgezet naar woningen geldt immers nog steeds.

#### *Geen mengformules in winkels met een voedselwarenassortiment*

In het voorontwerpbestemmingsplan was bepaald dat in alle detailhandelsvestigingen en vestigingen voor consumentgerichte dienstverlening ondersteunende horeca is toegestaan. In het ontwerpbestemmingsplan wordt ondersteunende horeca uitgesloten in winkels met voedselwarenassortiment en eetwinkels. Bij dit soort winkels 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, is ondersteunende horeca niet toegestaan in winkels met voedselwarenassortiment en eetwinkels. Door in dit soort winkels geen mengformules toe te staan, wordt het bovendien veel makkelijker om te handhaven op mengformules.

Nieuwe eetwinkels zijn overigens überhaupt niet meer toegestaan. Dit wordt hieronder toegelicht.

#### *Geen nieuwe eetwinkels en shishalounges toegestaan*

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: automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, massagesalons, seksinrichtingen en smartshops. Er geldt voor dit soort voorzieningen uitsterfbeleid. Bestaande vestigingen zijn toegestaan, maar nieuwe vestigingen zijn verboden. In het voorontwerpbestemmingsplan zijn nieuwe toeristische voorzieningen toegevoegd aan de lijst met ongewenste voorzieningen.

In het ontwerpbestemmingsplan worden eetwinkels en shishalounges toegevoegd aan de lijst met ongewenste voorzieningen. Een eetwinkel is een vorm van detailhandel die erg lijkt op fastfoodhoreca. Hierdoor kunnen eetwinkels het woon- en leefklimaat van een winkelstraat negatief beïnvloeden. Door het verbod op eetwinkels wordt bovendien voorkomen dat nieuwe fastfoodhoreca zich als 'eetwinkel' vestigt in panden met een detailhandelsbestemming. In het bestemmingsplan Winkeldiversiteit Centrum geldt reeds een uitsterfbeleid voor eetwinkels.

Een shishalounge is een horecagelegenheid waar bezoekers waterpijp kunnen roken. 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. Veel shishalounges hebben door hun geblindeerde ramen een uitgesproken gesloten karakter. Daarnaast kenmerken sommige shishalounges zich ook door overlast die hun bezoekers veroorzaken voor omwonenden en ondernemers. Om die reden worden nieuwe shishalounges in het ontwerpbestemmingsplan ook uitgesloten.

#### *Bouwhoogte eerste bouwlaag niet-woonfunctie is minimaal 3,5 meter*

Veel winkel- en bedrijfsruimtes in stadsdeel Zuid hebben hoge plafonds. De afgelopen jaren zijn er in Zuid enkele aanvragen ingediend om een hoge winkel- of bedrijfsruimte bouwkundig te splitsen in twee bouwlagen met het doel om de nieuw gecreëerde tweede bouwlaag als woning te gebrui-

ken. De verwachting is dat er in de toekomst meer van dit soort aanvragen worden ingediend, aangezien woonruimte in steeds meer straten meer huur oplevert dan een winkelruimte.

Het gevolg van zo'n bouwkundige ingreep is dat er een begane grondetage met een laag plafond ontstaat. Een begane grondetage met een laag plafond is minder goed verhuurbaar als winkel- of bedrijfsruimte. Dit kan een negatief effect hebben op de leefbaarheid van de (winkel)straat. Daarnaast kan dit het gemengde karakter van de buurt aantasten.

In het voorontwerpbestemmingsplan was geen minimale bouwhoogte voor de eerste bouwlaag vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan wordt daarom in de bouwregels van alle gemengde bestemmingen vastgelegd dat eerste bouwlaag een bouwhoogte van tenminste 3,5 meter heeft. Een bouwhoogte van tenminste 3,5 meter maakt dat de interne verdiepingshoogte geschikt blijft voor een winkel- of bedrijfsruimte.

#### *Bouwhoogte souterrain is maximaal 2 meter boven peil*

In het voorontwerpbestemmingsplan was bepaald dat een half verdiepte bouwlaag onder de beletage een souterrain wordt genoemd als de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,5 meter boven peil is gelegen. Is de vloer van de bovenliggende bouwlaag meer dan 1,5 meter boven peil gelegen, dan wordt de half verdiepte bouwlaag aangemerkt als de begane grond. In andere bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid wordt dezelfde maatvoering aangehouden voor souterrains.

In stadsdeel Zuid zijn veel niet-woonfuncties aanwezig die zijn gevestigd in een pand dat een half-verdiepte bouwlaag en een beletage heeft. Deze panden hebben meestal een gemengde bestemmingsplan, waarbij er op de 2<sup>e</sup> bouwlaag en hoger mag worden gewoond. Als de vloer van de beletage op 1,5 meter boven peil is gelegen, wordt de beletage volgens het bestemmingsplan aangemerkt als 2<sup>e</sup> bouwlaag en kan deze bij rechte worden omgezet naar een woning.

In de praktijk wordt een half-verdiepte bouwlaag echter niet als een begane grondetage ervaren als de vloer van de bovengelegen bouwlaag op 1,5 meter boven peil is gelegen, omdat de ramen te laag in de gevel zitten. Hierdoor is het souterrain niet geschikt als bedrijfsruimte.

Een half-verdiepte bouwlaag wordt pas als begane grondetage ervaren als er ramen op ooghoogte aanwezig zijn. Dit zorgt er namelijk voor dat de half-verdiepte bouwlaag een relatie aangaat met de straat.

Wanneer de vloer van de bovenliggende (be)letage tenminste 2 meter boven peil ligt, zijn er in de meeste gevallen ramen op ooghoogte aanwezig. Ook is het dan bouwtechnisch gezien mogelijk om een eigen entree naar de half-verdiepte bouwlaag te realiseren (*mits uiteraard de ordewaardering van het pand dit ook toelaat*). Als de niet-woonfunctie op de beletage dan wordt omgezet naar een woning, is de half-verdiepte bouwlaag in beginsel nog te gebruiken als bedrijfsruimte. Dit laat onverlet dat zo'n half-verdiepte bedrijfsruimte niet geschikt is voor een publieksgerichte functie (detailhandel of consumentgerichte dienstverlening)

Om die reden wordt in het ontwerpbestemmingsplan vastgelegd dat een half verdiepte bouwlaag onder de beletage een souterrain wordt genoemd als vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2 meter boven peil is gelegen.

#### *Parkeergarages onder voorwaarden toegestaan*

In het nieuwe bestemmingsplan is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende autoparkeerplaatsen conform de nota parkeernormen auto. Aan deze bepaling kon echter niet worden voldaan omdat in het voorontwerpbestemmingsplan geen nieuwe parkeervoorzieningen voor auto's waren toegestaan. Alleen bestaande parkeervoorzieningen waren met een aanduiding op de verbeelding opgenomen.

Het beleid is dat de parkeerbehoefte bij nieuwe ontwikkelingen bij voorkeur inpandig wordt opgelost. In het ontwerpbestemmingsplan is daarom een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen om nieuwe inpandige parkeergarages 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. Indien de inpandige parkeergarage in de vorm van een parkeerkelder wordt gerealiseerd, dan dient de kelder, conform het afwegingskader kelderbouw, uiteraard grondwaterneutraal te worden gerealiseerd.