

Nota van uitgangspunten



Bestemmingsplan “Rivierenbuurt”

Inhoud

Inhoud.....	2
1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling	3
1.3 Planprocedure.....	3
1.4 Leeswijzer	3
2 Beschrijving plangebied.....	4
2.1 Plangrenzen bestemmingsplan	4
2.2 De gebieden binnen de Plangrenzen van het bestemmingsplan	4
2.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
3 Uitgangspunten bestemmingsplan	6
3.1 Algemene uitgangspunten	6
3.2 Thematische uitgangspunten.....	7
3.2.1 Cultuurhistorische Waarden	7
3.2.2 Gebruik panden niet-woonfuncties	10
3.2.3 Gebruik panden woonfuncties	14
3.2.4 Parkeren	15
3.2.5 Ondergronds bouwen	15
3.2.6 Sloopvergunningstelsel.....	16
3.2.7 Woonboten.....	16
3.2.8 Mogelijke toekomst ontwikkelingen	17
3.2.9 Overige aandachtspunten.....	18
4 Deregulering	20
5 Planning.....	20
Bijlage 1: Bestemming Gemengd.....	21

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De vigerende bestemmingsplannen in de Rivierenbuurt zijn ouder dan 10 jaar en zijn daarom aan herziening toe. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat bestemmingsplannen binnen 10 jaar dienen te worden geactualiseerd.

Een groot deel van het nieuw op te stellen bestemmingsplan betreft de Rivierenbuurt, deze maakt deel uit van Plan Zuid van architect H.P. Berlage. Het gehele plangebied zal in paragraaf 2.2 besproken worden.



1.2 Doelstelling

Het doel van deze Nota van uitgangspunten is:

- 1.
2. De (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vaststellen.
3. Het totstandkomingsproces van het bestemmingsplan Rivierenbuurt een duidelijke start geven.
4. Een conserverend bestemmingsplan opstellen om de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied optimaal te beschermen.
5. Een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk.
6. Inzicht geven in het planproces en de beoogde planning. Opstellen van een bestemmingsplan dat helder, eenduidig, handhaafbaar en toetsbaar is.

1.3 Planprocedure

De Nota van Uitgangspunten is de eerste stap in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Voorliggende Nota van Uitgangspunten is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 1 betreft de Inleiding.

In hoofdstuk 2 is een algemene beschrijving van het plangebied opgenomen.

In hoofdstuk 3 volgen de uitgangspunten die gehanteerd worden bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene uitgangspunten, uitgangspunten volgend uit beleid en verschillende thema's / omgevingsaspecten.

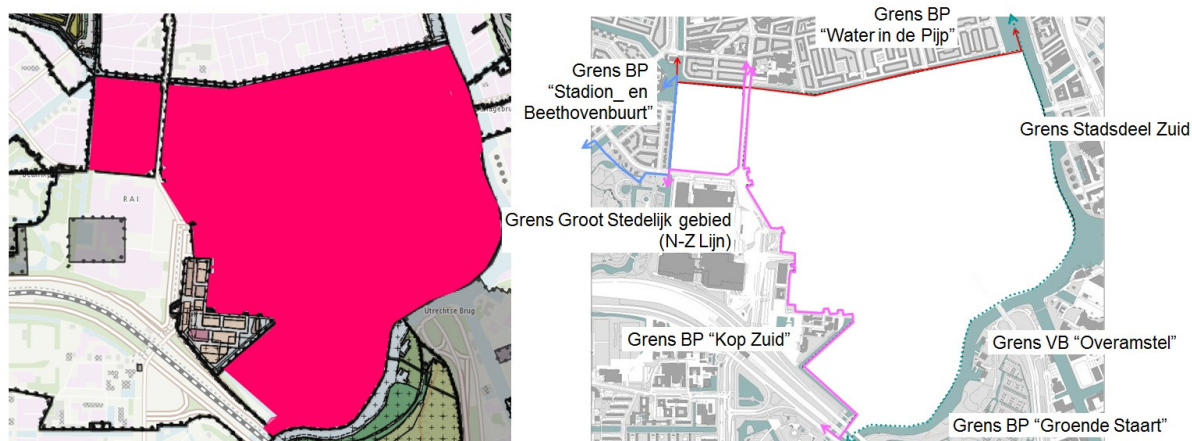
In hoofdstuk 4 is een globale planning tot de vaststelling van het nieuwe bestemmingsplan in opgenomen.

Hierna volgen de Bijlagen.

2 Beschrijving plangebied

2.1 Plangrenzen bestemmingsplan

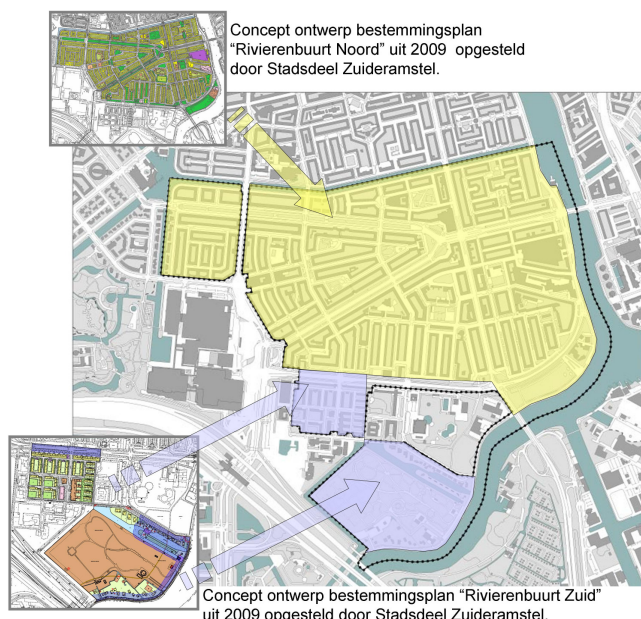
In onderstaande afbeelding staat het plangebied van het nieuwe bestemmingsplan "Rivierenbuurt".



Het plangebied van het bestemmingsplan "Rivierenbuurt" wordt in het noorden begrensd door de plangrens van het bestemmingsplan "Water in de Pijp" (ligt in het midden van het Amstelkanaal), aan de oostkant gedeeltelijk door de stadsdeelgrens (ligt in de Amstel) en grenst tevens aan bestemmingsplan "Groene Staart" en het voorbereidingsbesluit "Overamstel", aan de westkant door de plangrens van het bestemmingsplan "Stadion - en Beethovenbuurt" (ligt in het midden van het water van de Boeren wetering) de rest van het plangebied sluit aan bij het grootstedelijkgebied (N-Z lijn+ Zuid As) en het bestemmingsplan "Kop zuid". Deze laatste genoemde grens loopt via de Scheldestraat (het verkeersareaal zelf valt niet in het plangebied hierdoor wordt het plangebied in tweeën geknipt) langs het Europaplein, de Graafschapstraat, de Zuidelijke wandelweg en vervolgens via het water van de Kleine wetering om Zorgvlied naar de Amstel.

2.2 De gebieden binnen de Plangrenzen van het bestemmingsplan

Er zijn in het verleden twee concept-ontwerpbestemmingsplannen opgesteld te weten "Rivierenbuurt Noord" en "Rivierenbuurt Zuid". Deze hebben echter nooit de volledige procedure doorlopen. Gezien de status van de concepten en de actualisatieprioriteit op basis van de Wro wordt voorgesteld om over te gaan tot opmaak van een nieuw voorontwerp, waarbij het plangebied vergroot wordt en één bestemmingsplan voor de Rivierenbuurt gemaakt gaat worden. De afbeelding toont de gebieden waarvoor de concept-ontwerpbestemmingsplannen zijn opgesteld.



De Mirandastrook is het gebied aan de Amstel waarbinnen onder meer het Martin Luther Kingpark en het Mirandabad vallen. Dit gebied wordt ook opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan. Ondanks dat er nog geen concrete duidelijkheid is over de mogelijke ontwikkeling van de Mirandastrook, geldt ook voor dit gebied de verplichting dat er voor 1 juli 2013 een geactualiseerd bestemmingsplan moet zijn (=vastgesteld te zijn). Dus afwachten is niet aan de orde. Zie ook 3.2.8.

Naast de Mirandastrook zijn er ook nog andere potentiële ontwikkelingen zoals, het crematorium op de begraafplaats Zorgvlied, eventuele functieverandering van het kantoorpand Rivierstaete aan de Amsteldijk en het voormalig Stadsdeel kantoor aan de President Kennedylaan, de Amstelscheg et cetera. Het op te stellen bestemmingsplan zal daar waar mogelijk rekening houden met deze ontwikkelingen.

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het op te stellen bestemmingsplan "Rivierenbuurt" vervangt geheel of gedeeltelijk de volgende bestemmingsplannen (inclusief de wijzigingsplannen en de bestemmingsplanherzieningen niet opgenomen in de tabel):

	Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring
1	Vossius-Gymnasium en omgeving	30 januari 1935	16 april 1935
2	Algemeen uitbreidingsplan	2 maart 1938	28 december 1938
3	Uitbreidingsplan Rivierenlaan I	25 juli 1951	10 oktober 1951
4	Uitbreidingsplan Rivierenlaan II	11 juli 1962	30 november 1962
5	De Wielingen e.o.	1 september 1976	21 juni 1977
6	Politiepost / Socialedienst	24 juli 1994	
7	De Wielingen	2 november 1988	2 mei 1989
8	Rijn, Maas en Scheldestraat	27 april 1994	29 augustus 1994
9	Waalstraat e.o.	25 juni 1997	6 oktober 1997
10	Rivierenbuurt oost	18 september 1996	9 januari 1997



Voor al deze bestemmingplannen geldt dat zij langer dan 10 jaar geleden onherroepelijk geworden zijn. Conform de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen deze plannen voor 1 juli 2013 geactualiseerd te zijn (=vastgesteld te zijn).

Er zijn binnen het plangebied 10, nu geldende, bestemmingsplannen van kracht. Voor een groot deel van het gebied betreft het bestemmingsplannen die opgesteld zijn eind jaren negentig. De manier waarop deze bestemmingsplannen zijn opgesteld is als volgt te beschrijven. De bestaande situatie werd op de plankaart en in de voorschriften vastgelegd.

Deze manier van bestemmen kent weinig flexibiliteit omdat er enkel gekeken werd naar wat er op het moment van het maken van het bestemmingsplan aanwezig is en in veel

minder mate naar wat er wenselijk / mogelijk gemaakt zou kunnen / moeten worden. Dit betekent ook dat er minder aandacht uitgegaan is naar welke kwaliteiten beschermd zouden moeten worden en hoe ander beleidsaspecten een rol in de bestemmingsplannen hadden kunnen krijgen.

In de binnentuinen van een groot deel van de vigerende bestemmingsplannen mag het perceel voor 35% worden bebouwd met een bouwhoogte van 3 meter ten behoeve van de bestemming. En mag er onder de bestemming 'Wonen' gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.



Binnen de hiernaast aangegeven gele vlakken geldt voor de panden met een niet-woonfunctie aan de Rijnstraat, Maasstraat en Scheldestraat dat het achterliggende bedrijfserf volledig mag worden bebouwd ten behoeve van deze niet-woonfunctie. En tevens mogen hier onder de bestemming 'Tuin' gebouwde parkeervoorzieningen worden gerealiseerd.

Ten aanzien van het gebied onder de President Kennedylaan gelden oudere bestemmingsplannen. Deze zijn volgens de toen gebruikelijke manier opgesteld en kennen weinig ruimte voor flexibiliteit.

3 Uitgangspunten bestemmingsplan

3.1 Algemene uitgangspunten

Bij de formulering van de algemene uitgangspunten is aangesloten bij de algemene uitgangspunten zoals geformuleerd bij het recent vastgestelde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt en het nog op te stellen bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt. Voor beide bestemmingsplannen is voorafgaand aan het daadwerkelijk opstellen een keuzenotitie gemaakt, die de verschillende keuzen inzichtelijk maakte en waar diverse uitgangspunten uit volgden. Deze uitgangspunten zijn overgenomen.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

1. Het plan houdt rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
2. Behoud van bestaande rechten. Op grond van beleid (of andere overwegingen) kan eventueel besloten worden voor een juridisch-planologische regeling die bestaande rechten beperkt.
3. Het plan heeft overwegend een conserverend karakter, om de cultuurhistorische waarden binnen het gebied optimaal te beschermen. Enkel ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden meegenomen in het bestemmingsplan.
4. Daar waar mogelijk flexibiliteit in bouwmogelijkheden.
5. Daar waar gewenst flexibiliteit aanbrengen in gebruikmogelijkheden. Tevens beschermen van belangrijke functies.
6. Ruimtelijk relevant beleid dat tijdens de voorbereiding wordt vastgesteld, zal worden opgenomen in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan wordt het beleid ongewijzigd geïmplementeerd en vertaald naar planologische regelingen en weergave op de verbeelding;
7. Met het bestemmingsplan worden geen bouwplannen (zoals omschreven in artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk gemaakt, waarvoor op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan opgesteld dient te worden. Bouwplannen worden alleen opgenomen op het moment dat het kostenverhaal verzekerd is (d.m.v. bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer).
8. Panden met een maatschappelijke bestemming (en in overeenstemming met het gebruik) krijgen in het nieuwe bestemmingsplan wederom een maatschappelijke bestemming. In panden waar nu een maatschappelijk gebruik aanwezig is (maar een gemengde of andere bestemming hebben), wordt bekeken in hoeverre er mogelijkheden zijn om de andere toegestane functies niet langer bij recht toe te staan.
9. Structuurbepalend groen wordt als groen bestemd. Snippergroen valt onder het verkeersareaal.
10. Water wordt bestemd als water. Afwijkend gebruik van het water wordt op de verbeelding aangegeven. Eventuele waterstaatkundige werken worden voorzien van een dubbelbestemming.
11. Nieuwe seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden niet mogelijk gemaakt/toegestaan, bestaande seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden specifiek aangegeven. Er zal een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om bij beëindiging van het gebruik het bestemmingsplan te kunnen aanpassen.
12. Daar waar evenementen worden toegestaan, wordt dit in het bestemmingsplan opgenomen. In de regels worden voorwaarden aan het gebruik van het evenemententerrein gesteld, die overeenkomen met het meest recente evenementenbeleid.
13. Verkoopstallen / kiosken worden in de planregels opgenomen in de bestemmingsomschrijving. Gekeken wordt of er maximale toegestane afmetingen opgenomen moeten worden.
14. Horeca aspecten worden geregeld conform de nota Horecabeleid Zuid.
15. Parkeeraspecten worden geregeld conform de Nota Parkeren in Zuid 2011.

3.2 Thematische uitgangspunten

Naast de algemene uitgangspunten op basis van beleid, wetgeving, visies, strategieën en aandachtspunten volgen er nu een aantal uitgangspunten geformuleerd aan de hand van een aantal thema's. De gekozen thema's hebben allemaal een directe en eigen relatie met het plangebied. De verschillende thema's worden kort beschreven, in sommige gevallen wordt er ter bevordering van de leesbaarheid verwezen naar bijlagen waar er iets dieper op een thema wordt ingegaan of bepaalde aspecten extra worden toegelicht.

Belangrijk aandachtspunt is wel dat in de onderstaande uitgangspunten voor het bestemmingsplan globaal wordt aangegeven op welke wijze vertaling van de uitgangspunten het beste kan plaatsvinden. Bijvoorbeeld door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen of een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Het is dus niet zo dat bij alles precies wordt aangegeven hoe de vertaling planologisch-technisch plaatsvindt. Gedetailleerde uitwerking zal plaatsvinden in de volgende fase: het voorontwerp van het bestemmingsplan.

3.2.1 Cultuurhistorische Waarden

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Met ingang van 1 januari 2012 is in het kader van de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) het vastleggen van cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan verplicht. Daarnaast treedt per 1 januari 2012 met het Besluit Omgevings Recht (BOR) een verruiming van de regeling van het vergunningsvrije bouwen binnen het beschermd stadsgezicht in werking. In navolging van de verruiming van de regelingen voor het vergunning vrije bouwen, die per 1 januari 2012 ook in beschermde stadsgezichten zullen gelden, stelt stadsdeel Zuid voor om van een voorzijde (zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) - achterzijde (niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) benadering uit te gaan. Dit zal voor het op te stellen bestemmingsplan dan ook als vertrekpunt worden genomen om uitgangspunten te formuleren en deze in het voorontwerp verder uit te werken.

Plan Zuid

Een groot gedeelte van het plangebied (Gebied 1, zie afbeelding hieronder) betreft een deel van de Gordel 20-40, deze beslaat de grote stedelijk uitbreiding gerealiseerd in de jaren tussen de twee wereldoorlogen, met ongeveer 90.000 woningen. De nu aanwezige bebouwing is vrijwel geheel volgens de ideeën van Berlage tot stand gebracht. Vanwege de samenhang tussen architectuur en stedenbouw is vooral Berlages "Plan Zuid", waar de Rivierenbuurt onderdeel van uitmaakt, internationaal vermaard. Echter dient er wel opgemerkt te worden dat de basiskwaliteit, ten opzichte van het gedeelte van Plan Zuid dat in bestemmingsplan Stadion - Beethovenbuurt valt, van een andere orde is. Dit valt mogelijk te verklaren doordat het eerste gedeelte (Stadion - Beethovenbuurt) opgericht is voor de crisis en het gedeelte van de Rivierenbuurt tijdens en na de crisis is uitgevoerd. Gebied 1 wordt gescheiden van de overige gebieden in het plangebied door de President Kennedylaan.



Voor het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Stadion- Beethovenbuurt is er een advies (concept) opgesteld met betrekking tot de cultuurhistorische waarden. Omdat dit advies zich grotendeels uitsprekt over de waarden van Plan Zuid kan nu al een aantal uitgangspunten vooruitlopend op het advies van BMA over de Rivierenbuurt geformuleerd worden.

Kanttekening: de volledige vertaling van de cultuurhistorische waarden volgt bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Er dient nog overleg gevoerd te worden met BMA over plangebied specifieke bijzonderheden.

De waarden van het gedeelte Plan Zuid gelegen binnen het plangebied worden zeer belangrijk geacht. Om deze waarden optimaal te kunnen beschermen wordt er dmv een sloopvergunningstelsel (zie ook 3.2.6) een sloopverbod opgenomen voor dit gedeelte van het plangebied. Dit sluit aan bij het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Stadion-Beethovenbuurt.

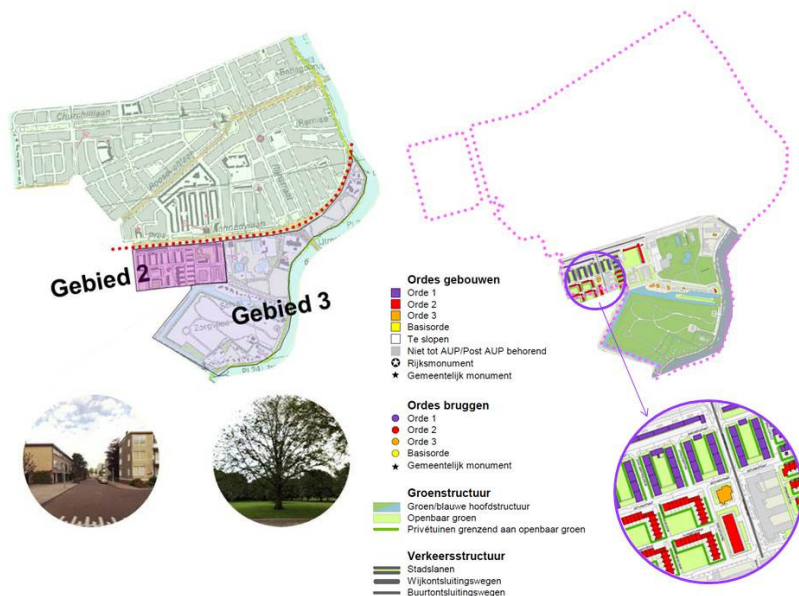


Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

16. Cultuurhistorische waarden worden vertaald in de planregels en op de verbeelding: Plan Zuid krijgt de dubbelbestemming – “Waarde – Cultuurhistorie”

Veluwebuurt en de Groene Gebieden

Hoewel de Veluwebuurt (Gebied 2) direct tegen de Rivierenbuurt aanligt, en het hier ook vaak toe gerekend wordt, heeft het een totaal ander karakter. In tegenstelling tot de (half) gesloten stedelijke bouwblokken met aaneengesloten bebouwing van de Rivierenbuurt is de Zuidelijke Wandelweg west een rustige woonbuurt met overwegend naoorlogse lage en middelhoge bebouwing in een open, ruime en rechthoekige stroken- en hovenverkaveling te midden van groen. Het gebied heeft het karakter van een naoorlogse tuinstad. Er dient nog overleg gevoerd te worden met BMA over plangebied specifieke bijzonderheden van Gebied 2 en hoe deze vertaald gaan worden in het op te stellen bestemmingsplan.



Gebied 3 betreft het groene gedeelte van het plangebied. Hierin bevinden zich de begraafplaats, de “Mirandastrook”, grondgebonden woningen aan de Zuidelijke Wandelweg en Amsteldijk en het Martin Luther Kingpark. Bebouwing kenmerkt zich door een solistische verschijningsvorm en veel openbaar groen. De leeftijd van de bebouwing is zeer gevarieerd van eerste kwart vorige eeuw tot heden. De begraafplaats stamt uit 1870. Het gebied is tevens de “punt” van de Amstelscheg (zie paragraaf 3.2.9).

Rooilijnen

De toepassing van gesloten bouwblokken zorgt voor een scherpe scheiding tussen publiek en openbaar terrein. De rooilijnen bepalen de contouren van de bebouwing en vormen de publieke ruimte tussen de bebouwing. In sommige gevallen is met de aanleg van tuinen of in de muur opgenomen plantenbakken een overgangsgebied ontstaan tussen de bebouwing en de publieke ruimte. Hierdoor wordt het gebied ruimer / breder ervaren en geeft een eigen identiteit aan verschillende gebieden.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

17. Rooilijnen worden vastgelegd omdat zij in combinatie met de hoogte, de karakteristiek van de Rivierenbuurt bepalen.
18. Daar waar gesloten bouwblokken voorzien zijn van (mee) ontworpen tuinen krijgen deze zones de bestemming tuin. (zie voorbeeld hieronder). Dit om de stedenbouwkundige kwaliteit van de (mee) ontworpen buitenruimten te beschermen.



Bouw- en goothoogte

In het stedenbouwkundige plan wordt het verschil in bouwhoogte gebruikt om bepaalde plekken te markeren / meer bijzonder te maken dan de rest van het bouwblok. Toegangen tot straten, hoekpunten van een plein of de afsluiting van een zichtlijn hebben bijvoorbeeld een grotere hoogte. Een wijziging in de hoogte van bebouwing in de Rivierenbuurt wijzigt ook de samenhang in de stedenbouwkundige beleving in zijn geheel.

In een deel van de nu vigerende bestemmingsplannen is het volgende bepaald voor de maximale bouwhoogte: *"op de eerste dag van de tervisieligging van het ontwerp bestemmingsplan de aanwezige bouwhoogte geldt"*. Dit betekent (op basis van jurisprudentie) dat het hoogste punt van het aanwezige bouwwerk als maximale bouwhoogte geldt, dit sluit niet aan bij het oorspronkelijke doel van deze bepaling om de goot- en bouwhoogte van de bebouwing te conserveren. Het gedetailleerd vastleggen van de goot- en bouwhoogte per pand zal dus tot een beperking van nu aanwezige bouwrechten leiden maar zal aan de andere kant bestaande architectonische en stedenbouwkundige waarden beschermen.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

19. Bouw- en (eventueel) goothoogte per pand en/of per blok vastleggen conform bestaande feitelijke situatie.

Kapvormen

Zoals hierboven al gemeld stelt stadsdeel Zuid voor om van een voorzijde (zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) - achterzijde (niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) benadering uit te gaan. Voor de voorzijde wordt de bouw- en goothoogte vastgelegd in het bestemmingsplan, hier kan niet van worden afgeweken binnen het bestemmingsplan. Voor de achterzijde van de kap geldt hetzelfde, maar worden er ook eventuele wijzigingen mogelijk gemaakt binnen het bestemmingsplan.

Gebied 1

Belangrijk beoordelingscriterium betreft hier de meest recent vastgestelde waarderingskaart *Gordel '20-'40*. Op deze waarderingskaart is aan iedere architectuureenheid – een pand, een serie panden of een geheel bouwblok – een waardering van de architectonische kwaliteit weergegeven, aangeduid met een orde, oplopend van basisorde naar orde 1.

Afhankelijk van de orde van het pand zijn de volgende wijzigingen mogelijk:

1. Geen wijziging mogelijk
2. Alleen een toegang tot een dakterras en dus ook de aanleg van een dakterras mogelijk
3. Toevoeging van een extra bouwlaag aan de achterzijde van de dakkap mogelijk.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

20. In het bestemmingsplan wordt opgenomen onder welke voorwaarden* het Dagelijks Bestuur bevoegd is om een omgevingsvergunning af te geven.

**Aan de volgende voorwaarden kan gedacht worden, deze worden echter ten tijde van het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan definitief vormgegeven:*

Wijziging ten behoeve van een toegang tot een dakterras (orde 3 en basisorde objecten): Bij toegangen tot dakterrassen waarbij de dakopbouw in de voet van de schijfkap staat, moet 2/3 van de kap van elk pand intact blijven. Komt de toegang in een recht op staande wand, dan kan de hele breedte van het pand voor de opening worden gebruikt.

Wijziging ten behoeve van een toevoeging van een extra bouwlaag (orde 3 en basisorde objecten): De toevoeging van een extra bouwlaag is mogelijk, mits de zichtlijn tussen dakrand van de achterzijde en de dakrand van de toegevoegde bouwlaag een hoek van 45° maakt en tussen de nok van de kap en het dak van de bouwlaag 30 cm wordt vrijgelaten.

21. Waar welke wijzigingen mogelijk zijn wordt bepaald door de meest recent vastgestelde waarderingskaart *Gordel '20-'40*; deze zal als bijlage aan de planregels worden toegevoegd.

Gebied 2 en 3

Zoals reeds eerder aangegeven dient nog overleg gevoerd te worden met BMA over plangebied specifieke bijzonderheden van Gebied 2 en hoe deze vertaald gaan worden in het op te stellen bestemmingsplan. Op dit moment kunnen voor dit gebied nog geen uitgangspunten geformuleerd worden. Dit geldt ook voor gebied 3.

Archeologie

De archeologische verwachtingen vormen de basis voor een beleidskaart die een schematisch ruimtelijk overzicht biedt van zones waarbinnen specifieke maatregelen gelden voor de zorg voor het archeologische erfgoed. De maatregelen worden bepaald door een waarderingsstelsel, uitgaande van de aard van de te verwachten archeologische sporen en de mate van verdichting binnen de verspreiding ervan in combinatie met de aard van de bouwingreep of bodemverstoring.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

22. Dubbelbestemming 'waarde – archeologie 1' dient conform de uitkomst in het BMA rapport "Archeologisch bureauonderzoek Plangebied rivierenbuurt-Noord Stadsdeel Zuideramstel BO 09-149 Amsterdam 2009" geïntegreerd te worden. De planregels worden opgesteld conform dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.



Monumenten

Zoals reeds aangegeven werkt de rijksoverheid op dit moment aan een modernisering van de monumentenzorg (MoMo). Cultuurhistorische waarden zullen een verplicht onderdeel worden in bestemmingsplannen.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

23. Monumenten worden, indien de wet dit voorschrijft, weergegeven dmv een dubbelbestemming: "Waarde – cultuurhistorie" conform de kaart met monumenten (ordekaart) binnen het plangebied.



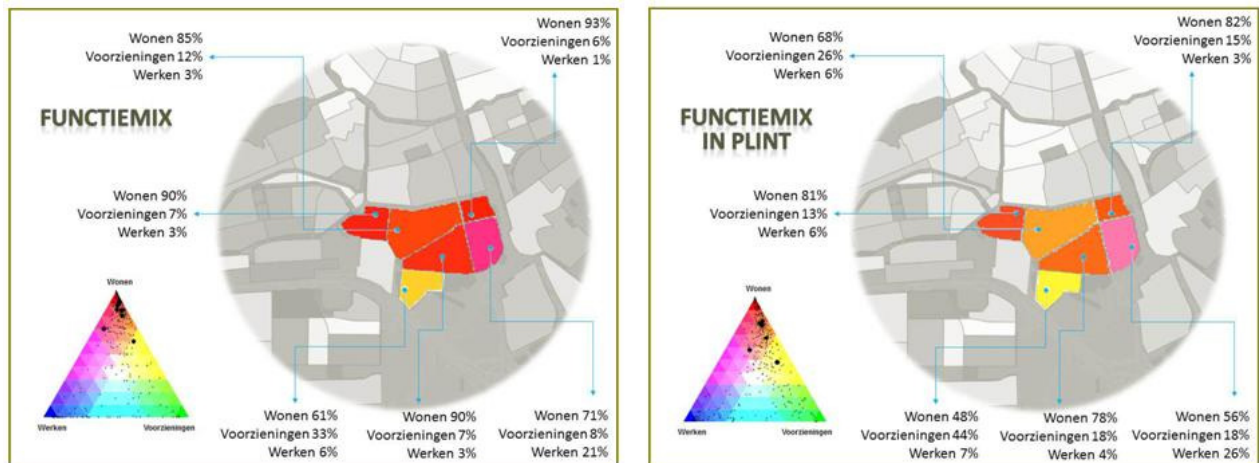
3.2.2 Gebruik panden niet-woonfuncties

De Zuidas-ontwikkeling en de toenemende druk vanuit de binnenstad zorgen voor dynamiek in stadsdeel Zuid. Nu al vindt een proces plaats van de verplaatsing van het binnenstadsmilieu richting het plangebied en met de ontwikkeling van een nieuw hoog stedelijk centrum met internationale allure op de Zuidas ontstaan er kansen voor een verdere verplaatsing van de vrijetijdsmilieus (milieus met een hoge mate van functiemenging, waar mensen elkaar ontmoeten om te eten, te drinken en te winkelen).

Gebieden met goede verblijfsmilieus zijn aantrekkelijk om te wonen, een bedrijf te vestigen en te bezoeken. Het nieuwe bestemmingplan maakt deze stedelijke ontwikkeling, daar waar dat wenselijk is en kan, mogelijk

Bestemming "Gemengd"

Het plangebied is overwegend een woongebied en daar waar voorzieningen voorkomen, bevinden deze zich veelal in de plint, deze omvat naast de eerste bouwlaag ook een aanwezig souterrain en / of kelder.



Conform de systematiek van recent vastgestelde en al in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen zal er, in ieder geval voor de niet woonbestemmingen in de plint van een woongebouw, gewerkt worden met verschillende typen van de bestemming gemengd. De basis doelstelling van deze bestemming is dat er gestuurd kan worden op welke mogelijke functie-uitwisseling waar gewenst is.

De bestemmingen groep "Gemengd" kan nader aangevuld worden tijdens de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan indien uit de inventarisatie blijkt dat er nog behoefte is aan specifieke sturing op bepaalde locaties.

Zie voor een toelichting van de verschillende typen van de bestemming "Gemengd" Bijlage 1

Bestemming gemengd algemeen:

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

24. Conform de systematiek van recent vastgestelde en al in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen zal er gewerkt worden met verschillende typen van de bestemming "Gemengd".
25. De bestemmingen groep "Gemengd" kan nader aangevuld worden tijdens de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan.
26. Bestaande woningen in de plint worden niet weg bestemd, hierdoor worden de bestaande rechten beschermd.
27. Niet-woonfuncties in de plint mogen niet omgezet worden naar wonen, omdat dit de kwaliteit van een winkel / verblijfsgebied niet ten goede komt.
28. Boven de gemengde functies in de plint dient altijd gewoond te worden. (tenzij uit de nog uit te voeren inventarisatie er een afwijkende (wenselijke) situatie wordt geconstateerd). Dit uitgangspunt bevordert de leefbaarheid en de sociale veiligheid binnen het plangebied.
29. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet geïnventariseerd worden waar en in welke mate er sprake is van leegstand/opslag boven winkelpanden en in hoeverre daar iets aan veranderd kan worden met behulp van het bestemmingsplan. Leegstand kan immers de leefbaarheid en de veiligheid binnen het plangebied negatief beïnvloeden.
30. Voor 'solitaire' winkels een maximum grootte opnemen van 300 m² (inclusief kelders en/of souterrains). Vestigingen, die in de huidige situatie een groter oppervlakte hebben worden zodanig opgenomen in het bestemmingsplan. Deze oppervlakte sluit aan bij het eigen karakter, en in het bijzonder de kleinschaligheid, van het plangebied.
31. Bij samenvoelingen in de plint dienen de bestaande toegangen naar de woningen op de etages behouden te blijven. Dit om uitgangspunt 27 eenvoudig mogelijk te maken en om te voorkomen dat de architectuur van de bebouwing in de plint niet een eigen leven gaat leiden. Plint en de woningen er boven vormen architectonisch een eenheid.

Bestemming gemengd specifieke locaties:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

32. Straat- en gebiedsgerichte regelingen opnemen voor de winkelstraten:
 - De verdeling winkel / dienstverlening voor delen van de Scheldestraat, Maasstraat en Rijnstraat: alléén uitwisseling van diensten naar winkels mogelijk maken, niet andersom, hierdoor wordt een aaneengesloten winkelfuncties enerzijds behouden maar anderzijds ook versterkt.

- Maximum vloeroppervlak voor winkels van 300 m² (exclusief kelders), opnemen. Hier wordt exclusief kelders gerekend in tegen stelling tot uitgangspunt 31, omdat hier de locaties iets groter mogen zijn doordat ze niet enkel buurtgericht zijn.
- Voor specifieke gevallen een ontheffing opnemen voor een groter vloeroppervlak dan 300 m², bijvoorbeeld 500 m²; een dergelijke regeling kan worden beperkt tot nader aan te geven delen van winkelstraten. Dit om enkele “publieks” trekkers te faciliteren ter bevordering van een gezond en wisselend winkelgebied. Maar dient wel beperkt toegepast te worden om te voorkomen dat het kleinschalige en eigen karakter en de buurtwinkel verloren gaan.

Kanttekening: de specifieke straat- en gebiedsgerichte uitwerking volgt bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan. Een op maatwerk gerichte regeling wordt dan per functiegebied uitgewerkt.

Zie voor een beschrijving van de verschillende gebieden Bijlage 1

Scheldestraat / Europaplein:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

33. De kern van de Scheldestraat krijgt een *gemengd 3* bestemming waarin uitsluitend detailhandel wordt toegestaan en horeca conform het horecabeleid wordt mogelijk gemaakt cq aangeduid. De andere twee gebiedsdelen krijgen de *gemengd 2* bestemming, dit om aansluiting met de Ferdinand Bolstraat en omvorming van het Europaplein optimaal te faciliteren.

Maasstraat:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

34. De kern van de Maasstraat krijgt een *gemengd 3* bestemming waarin uitsluitend detailhandel wordt toegestaan en horeca conform het horecabeleid. De andere twee gebiedsdelen krijgen een *gemengd 1* bestemming. De reden hiervoor is dat de Maasstraat een duidelijk begin en eind heeft en geen directe verbinding / relatie met andere staten / gebieden heeft, hierdoor is deze straat echt gericht op de buurt en is het gewenst om de meest brede functies in de plint mogelijk te maken aan het begin en eind van deze straat.

Rijnstraat:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

35. Het deel dat aansluit bij de Van Woustraat krijgt een *gemengd 3* bestemming waarin uitsluitend detailhandel wordt toegestaan en horeca conform het horecabeleid. Het gedeelte van af de Uiterwaardenstraat krijgt een *gemengd 2* bestemming met meest ruime toegestane functies. Hierdoor wordt het meer buurtgerichte karakter van dit gedeelte van de Rijnstraat mogelijk gemaakt.

Waalstraat e.o.:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

36. Panden gelegen in deze zone (aangevuld naar aanleiding van de inventarisatie) krijgen een *gemengd 1* bestemming. Er is hier meer sprake van een gebied dan een echte winkelstraat en de functies liggen meer verspreid maar zijn wel echt gericht op de buurt en is het gewenst om hier bredere functies in de plint mogelijk te maken.

Baroniestraat:

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

37. Het nieuw op te stellen bestemmingsplan dient hier een goede niet-woon-functie te bevorderen, dit zal ten tijde van het opstellen van het voorontwerp verder uitgewerkt worden.

Bestemming “Kantoor” (Zakelijke dienstverlening)

Naast de functie zakelijke dienstverlening die in de praktijk voor komt in de plint van woonbebouwing zijn er binnen het plangebied ook enkele panden die volledig gebruikt worden ten behoeve van zakelijke dienstverlening. Aangezien de huidige vraag naar kantoorruimte kleiner is dan het aanbod dient ondanks het geringe aantal hier in het nieuwe bestemmingsplan op geanticipeerd te worden. De in het bestemmingsplan op te nemen regeling zal aansluiten bij het stedelijk kantoorbeleid.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

38. De bestemming “Kantoor” zal worden toegepast voor de aanwezige panden met de primaire functie kantoor.

39. Er zal een algemene wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen om omzetting naar hotel of geheel of gedeeltelijk in de bestemming maatschappelijk onder voorwaarden te faciliteren. In andere panden dan kantoorpanden wordt deze wijzigingsbevoegdheid niet gegeven. *Zie tevens thema Hotels.*

Bestemming “Maatschappelijk”

Om de uitwisselbaarheid van maatschappelijke functies te bevorderen wordt in het nieuwe bestemmingsplan een brede maatschappelijke bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming zijn toegestaan: Het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden. Tevens wordt er ook voor de “functie” maatschappelijk in de plint een aparte beschermende “Gemengd” bestemming opgenomen in het op te stellen bestemmingsplan.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

40. Panden met een maatschappelijke bestemming (en in overeenstemming met dit gebruik) krijgen in het nieuwe bestemmingsplan (wederom) een maatschappelijke bestemming. De locaties worden dus niet uitgebreid maar worden wel beschermd er kan op deze locaties dus geen functie uitwisseling buiten de brede maatschappelijke bestemming plaatsvinden.

Kinderopvang

Kinderopvang wordt mogelijk gemaakt bij recht daar waar de bestemming maatschappelijke dienstverlening toestaat, te weten één van de bestemmingen Gemengd of Maatschappelijk. Gezien het feit dat de inpasbaarheid van kinderopvang vooral afhangt van het eventuele gebruik van de buitenruimten, wordt dat gebruik van de buitenruimten niet bij recht toegestaan. Zodat er per aanvraag voor een nieuwe opvang of een uitbreiding van, een beoordeling van de inpasbaarheid van het gebruik van de buitenruimten ten opzichte van de leefbaarheid zal plaatsvinden.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

41. Bij bestaande kinderopvang niet vallende binnen de bestemming maatschappelijk wordt, indien de onbebouwde gronden (buitenruimten) gebruikt worden ten behoeve van de kinderopvang, wordt het gebruik van deze buitenruimten aangeduid.
42. In het bestemmingsplan wordt opgenomen onder welke voorwaarden het Dagelijks Bestuur bevoegd is om een omgevingsvergunning af te geven voor het gebruik de onbebouwde gronden (buitenruimten) ten behoeve van de kinderopvang te geven.

Horeca

Voor stadsdeel Zuid wordt een nota Horecabeleid Zuid opgesteld. Tegen de tijd dat het bestemmingsplan Rivierenbuurt in ontwerp wordt vrijgegeven voor inspraak, zal (volgens planning) deze nota vastgesteld zijn.



De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

43. Alle legale horecaondernemingen mogen blijven, krijgen aanduiding op de planverbeelding.
44. De uitbreidingsmogelijkheden voor horeca worden één op één overgenomen in het bestemmingsplan, in de vorm van een wijzigingsbevoegdheid.
45. De bestaande horeca zal worden ingedeeld in de categorieën die in het horecabeleid worden gegeven.

Hotels

De gemeente Amsterdam heeft behoefte aan nieuwe hotels. In de Nota Hotelbeleid 2007-2010 (Vastgesteld door het College van B&W op 20 november 2007) is aangegeven dat voldoende hotelcapaciteit voor Amsterdam een basisvoorwaarde is om haar economische doelstelling te

bereiken. Deze doelstelling is: versterking van de positie als vestigingsstad (Topstad), toeristische stads en congresbestemming. Op 17 oktober 2007 heeft het Dagelijks Bestuur zich geconformeerd aan de Nota Hotelbeleid 2007-2010. In de Structuurvisie wordt gesteld dat het ingezette hotelbeleid wordt voorgezet. Verwacht wordt dat de vraag naar hotelovernachtingen tot 2015 zal blijven groeien. De verwachte groei in de periode 2006-2015 vertaalt zich naar een behoefte van 9.000 nieuwe hotelkamers in de gemeente Amsterdam.

Het algemene uitgangspunt van het stadsdeel is dat uitbreiding van hotels gewenst is. Bestaande kantoorpanden kunnen ruimte bieden voor hotelontwikkeling zonder dat dit ten koste gaat van bestaande woningen. Belangrijke algemene uitgangspunten voor de vestiging van nieuwe hotels of de uitbreiding van bestaande hotels in het plangebied zijn onder andere het behoud van het bestaande woon- en leefklimaat ter plaatse, de ruimtelijke inpasbaarheid en de verkeers- en parkeersituatie. Andere factoren die een belangrijke rol spelen bij de beoordeling of hotelontwikkeling inpasbaar is, zijn het huidige gebruik, het voorkomen van monocultuur, het intact blijven van bestaande winkellinten e.d. De vestiging van een hotel is daarmee maatwerk en zal per geval moeten worden beoordeeld.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

46. Bestaande hotels specifiek bestemmen en nieuwe hotels mogelijk maken door middel van wijzigingsbevoegdheid (maatwerk).
47. Hotelontwikkeling mogelijk maken in niet-woonpanden met uitzondering van maatschappelijke voorzieningen.

3.2.3 Gebruik panden woonfuncties

Bestemming "Wonen"

Zoals al kort besproken bij de functionele structuur van het plangebied is er sprake van hoofdzakelijk een woongebied. De bestemming "Wonen" wordt toegepast voor de bebouwing waarbij alle bouwlagen gebruikt worden voor wonen en er in de plint geen aanwezigte of gewenste alternatieve functies gehuisvest zijn of plan juridisch mogelijk gemaakt worden. De bestemming "Wonen" bij de gestapelde bouw volgt aan de buitenzijde de gevel van bestaande bebouwingen en beslaat het gehele woonblokken, inclusief het binnengebied. Bouwvlakken worden conserverend aangebracht. De bestemming "Wonen" bij de grondgebonden woningen volgt de voorgevelrooilijnen en grenst aan de bestemming "Tuin" aan de naar de weg gekeerde zijde. Bouwvlakken worden planologisch gepositioneerd, dit vanwege het individuele karakter en diverse verschijningsvorm van de vrijstaande woningen.



De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

48. De bestemming "Wonen" wordt toegepast voor de bebouwing waarbij alle bouwlagen gebruikt worden voor wonen.
49. Bouwvlakken bestaande gestapelde woonblokken volgen exact de aanwezige gevellijnen.
50. Bouwvlakken van grond gebonden woningen worden gepositioneerd conform het aanwezige stedenbouwkundige principe en hoeven niet exact de gevellijnen van de nu aanwezige bebouwing te volgen.
51. Uitbreiding van bebouwing aan de achterzijde bij woongebouwen is een ontwikkeling die het open karakter van tuinen in de weg staat en dit wordt ongewenst geacht. Hierom zullen alle binnentuinen bestemd worden ten behoeve van het gebruik als tuin en zo veel mogelijk aan te sluiten bij de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan het Museumkwartier en Valeriusbuurt.

Beroep aan huis

Binnen de bestemming 'Wonen' wordt een beroep aan huis mogelijk gemaakt. Gelet op de beperkte ruimtelijke consequenties zijn beroepen-aan-huis verenigbaar met de woonfunctie. Voorwaarde is dat de woonfunctie de primaire bestemming blijft. Het is ook wenselijk om een lichte categorie bedrijven hier toe te staan.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

52. Bed & Breakfast (B&B) opnemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft. (Er wordt aangesloten bij de nieuwe stedelijke regeling met betrekking tot Bed & Breakfast)

53. Zowel aan huis verbonden beroepen als – bedrijven worden direct mogelijk gemaakt binnen de bestemming wonen. De juridische regeling in het bestemmingsplan maakt beiden mogelijk onder dezelfde voorwaarden.
54. Voor de gestapelde bouw geldt een maximum percentage van het vloeroppervlak van 40% van het brutovloeroppervlak (bvo) van de woning en een absoluut maximum van 60 m2 bvo.
55. Specifiek voor de meerlaagse grondgebonden woningen wordt meer ruimte geboden voor werk-aan-huis, door middel van maximaal één bouwlaag.

Short stay

Bij short stay gaat het om het op commerciële basis aanbieden van woningen voor de periode van minimaal één week tot maximaal zes maanden. Voor het plangebied geldt nu nog de regeling van het voormalige stadsdeel Zuideramstel. Hierin is bepaald dat in de Rivierenbuurt (buurtcombinaties Scheldebuurt, IJsselbuurt en Rijnbuurt) short stay niet is toegestaan. Voor het overige grond gebied van het voormalig stadsdeel Zuideramstel geldt een quotum van 110. Stadsdeel Zuid heeft het voornemen dit beleid te vernieuwen en ook voor de Rivierenbuurt een quotum op te nemen.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

56. Short stay wordt mogelijk gemaakt in bestaande woningen (binnen de randvoorwaarden en aantallen uit het verdeelbesluit voor short stay en het nu geldende gebiedsbeleid of toekomstige gebiedsbeleid).

3.2.4 Parkeren

Onlangs is de nieuwe Nota Parkeren in Zuid 2011 vastgesteld. Hierin zijn enkele eisen opgenomen om aan de beleidswensen gevolg te kunnen geven. De eisen vanuit de Nota Parkeren in Zuid 2011 zijn als volgt:

In de wijken binnen de ring A10 is uitbreiding van het parkeerareaal in de openbare ruimte vaak moeilijk. Het stadsdeel stelt daarom bij bouwprojecten de eis dat de parkeerbehoefte van bewoners en/of werknemers (langparkeerders) in principe op eigen terrein moet worden opgevangen.

De **eis** om voor langparkeerders parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren geldt in de volgende gevallen:

1. (vervangende) nieuwbouw;
2. wijziging van een gebouw of complex als gevolg waarvan de parkeerbehoefte significant toeneemt.

De parkeerplaatsen op eigen terrein dienen bij voorkeur ondergronds te worden gerealiseerd.

Hiernaast worden ook parkeernormen gesteld voor kantoren, bedrijven en woningen.

Het stadsdeelbestuur heeft hiermee een beleidsmatige eis neergelegd, die wordt gesteld in het geval van sloop-nieuwbouw en ingrijpende vernieuwing van de bestaande situatie. Ook bij het wijzigen van een gebouw of complex dient bij een significante toename van de parkeerbehoefte het parkeren op eigen terrein te worden opgelost.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

57. In bestemmingsplan Rivierenbuurt zal opgenomen worden dat bij sloop / nieuwbouw of bij het wijzigen van een gebouw of complex waarbij een significante toename van de parkeerbehoefte ontstaat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost.
58. Om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken indien aan het bovenstaande gemotiveerd geen gevolg kan worden gegeven wordt er een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
59. alle bestaande legale gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op eigen terrein (maaiveld) inclusief de bestaande (maar niet als zodanig gebruikte) rechten opnemen in het nieuwe bestemmingsplan middels een nadere aanduiding op de plankaart.

3.2.5 Ondergronds bouwen

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Volgens jurisprudentie dient het oppervlak dat ondergronds gebouwd wordt, meegerekend te worden in het maximaal toelaatbare oppervlak wat boven de grond geldt. De realisatie van een parkeerkelder onder tuinen en erven is maatwerk en dient aan een aantal eisen te voldoen. Er wordt voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan de realisatie van parkeerkelders onder tuinen en erven onder voorwaarden mogelijk te maken.

Binnen het stadsdeel is er, naast de behoefte aan parkeerkelders en kelders bij woningen en andere gebouwen, ook behoefte aan ondergrondse voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling. Voor het

mogelijk maken van afvalinzamelpunten is het niet nodig om juridisch-planologische procedure te doorlopen, deze zijn immers vergunningsvrij (op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bijlage II), een onderdeel van de Wabo) Daarom worden deze ondergrondse bouwwerken direct mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'groen', 'verkeer – verblijf' en 'verkeer'.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

60. Ondergrondse parkeerkelders onder bebouwing (zowel bij woonfuncties als de niet-woonfuncties) mogelijk maken binnen het bouwvlak, doormiddel van een algemene wijzigingsbevoegdheid. Daarin moet worden voldaan aan de uitgangspunten zoals geformuleerd in deze wijzigingsbevoegdheid.
61. Voor wat betreft de realisatie van parkeerkelders, de uitbreidingen van woningen en uitbreiding van andere gebouwen onder de tuinen en erven, wordt aansluiting gezocht bij uitgangspunten die in het kader van de notitie ondergronds bouwen zijn opgesteld.
62. Vuilafvalbakken ondergronds direct mogelijk maken in de openbare ruimte

3.2.6 Sloopvergunningstelsel

In het kader van de Monumentenwet is het voor monumenten en panden in beschermde stadsgezichten verboden te slopen zonder sloopvergunning. De vergunning kan worden geweigerd indien een vergunningaanvraag voor vervangende nieuwbouw ontbreekt of als een ingediende aanvraag niet past. De regeling biedt bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen zoals kaalslag zonder dat bekend is wat ervoor in de plaats komt.

In de stadsdeelraad is in het verleden een aantal malen aan de orde geweest of een dergelijke sloopregeling voor alle bebouwing in het stadsdeel geïntroduceerd kan worden. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk in een bestemmingsplan ook voor niet-beschermde bebouwing een sloopvergunningstelsel op te nemen. Gezien het belang van stedenbouwkundige en architectonische waarden in het plangebied, wordt voorgesteld een dergelijk sloopvergunningstelsel te laten gelden voor het gedeelte dat onder Plan Zuid (Gebied 1) valt nieuwe bestemmingsplan.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

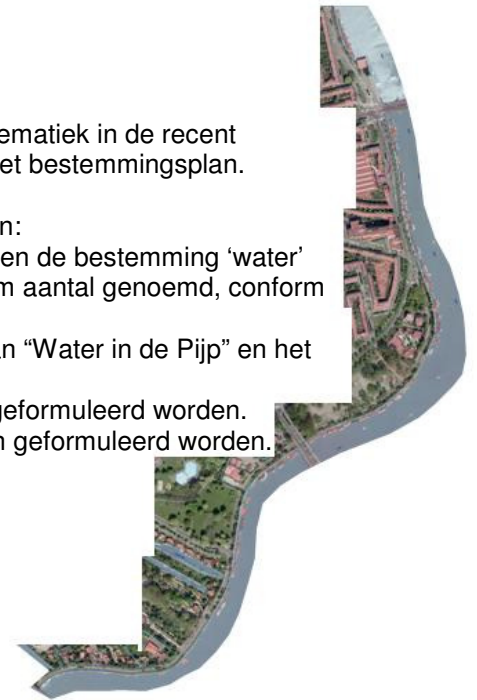
63. Opnemen van een sloopvergunningstelsel voor het gedeelte dat onder Plan Zuid (Gebied 1) valt van het plangebied.

3.2.7 Woonboten

Woonboten en andere vaartuigen worden conform de al toegepaste systematiek in de recent vastgesteld of in procedure zijnde bestemmingsplannen opgenomen in het bestemmingsplan.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

64. Woonboten worden ingepast in het bestemmingsplan. Deze krijgen de bestemming 'water' met de nadere aanduiding ligplaats (lp) en er wordt een maximum aantal genoemd, conform bestemmingsplan "Water in de Pijp" en het SVBP 2008.
65. Bedrijfsboten worden nader aangeduid conform bestemmingsplan "Water in de Pijp" en het SVBP 2008.
66. Regels voor vervanging van woonboten en bedrijfsboten zullen geformuleerd worden.
67. Regels voor maatvoering zullen voor woonboten en bedrijfsboten geformuleerd worden.



3.2.8 Mogelijke toekomst ontwikkelingen

Mirandastrook cq samenhangende aspecten

De Mirandastrook is het gebied aan de Amstel waarbinnen onder meer een deel van het Martin Luther Kingpark en het Mirandabad vallen. Er is een bestuursopdracht waarin gesteld wordt dat het project De Mirandastrook wordt opgedeeld in drie deelprojecten: De Amsteloever, het De Mirandabad inclusief buitenbad en het westelijk deel rond Baroniepad en Peelstraat. Uit onderzoek naar de toekomstmogelijkheden begin 2011 is gebleken dat renovatie de beste optie is voor het De Mirandabad. Voor het gebied rond het Mirandabad wordt onderzocht in overleg met het Ontwikkelingsbedrijf wat de ontwikkelmogelijkheden kunnen zijn. Aanvullend wordt de planontwikkeling voor het deelproject Amsteloever wordt voorlopig on hold gezet.

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het bestemmingsplan:

68. Het gebied langs de Amstel wordt conserverend bestemd.
69. Op de locatie Zuidelijke Wandelweg 30 (voormalige Pieter Hooglandschool) dient de maatschappelijke bestemming gehandhaafd te blijven.
70. Op de locatie Baroniepad 7 dient het nog uit te voeren bouwplan van PuurZuid overgenomen te worden in het bestemmingsplan, en er dient aandacht gegeven te worden aan de aspecten horende bij de parkeergarage.

Amstelscheg

4.2.1 Gebiedsakkoord Amstelscheg en Ontwikkelstrategie voor de Amstelscheg (uitwerking in Atlas schetssessies Amstelscheg)

Negen partijen, waaronder stadsdeel Zuid, zijn bezig met het sluiten van een gebiedsakkoord over de Amstelscheg. In dit akkoord worden afspraken gemaakt ten aanzien van het "ontwikkelen van de Amstelscheg tot een metropolitaan landschap van allure, als een samenhangend stelsel van afzonderlijke gebieden met onderscheidende identiteiten, met behoud en versterking van de kernkwaliteiten, met een gebiedsgericht beheer en met een gebiedsgericht planologisch regime". Er zal een gebiedsvisie worden opgesteld, voorzien van een uitvoeringsprogramma. In dit uitvoeringsprogramma komen dan de concrete projecten te staan die in de Amstelscheg zullen worden uitgevoerd om de algemene doelstelling te kunnen behalen.

Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

71. Doordat de wijze waarop de samenhang in het gebied kop Amstelscheg mogelijk verbeterd dient te worden is niet concreet genoeg en kan daarom niet meegenomen worden in het bestemmingsplan.

De Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch sterk en duurzaam"

Voor wat betreft het uitnutten van de Amstelscheg, het creëren van een metropolitane plek en het geven van kwaliteitsimpulsen aan het Martin Luther Kingpark en de algemene overgang van stad naar scheg is het niet mogelijk om in het bestemmingsplan Rivierenbuurt hierop te anticiperen. De structuurvisie is daarmee meer een toetsingskader voor toekomstige ontwikkelingen, dan een onderbouwing voor allerlei regelingen in het bestemmingsplan. Ook de toepassing van planologische instrumenten als wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden is niet mogelijk, omdat het eindbeeld van de ontwikkeling die daarmee gefaciliteerd wordt, nog te onzeker is.



3.2.9 Overige aandachtspunten

In paragraaf 2.2 De gebieden binnen de Plangrenzen van het bestemmingsplan is al kort ingegaan op potentiële ontwikkelingen zoals, het crematorium op de begraafplaats Zorgvlied, eventuele functieverandering van het kantoorpand Rivierstaete aan de Amsteldijk 116, de Amstelscheg et cetera. Hieronder zal deze aandachtslocaties worden uitgebreid overige aandachtspunten / locaties.

Amsteldijk 130A

Er is één locatie binnen het plangebied dat de bestemming "Sport" krijgt.



Het volgende uitgangspunt is geformuleerd voor het bestemmingsplan:

72. Het pand gelegen aan de Amsteldijk 130A krijgt de bestemming Sport.

Structuurvisie Noord-Holland 2040 "Kwaliteit door veelzijdigheid" en Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie

De Provinciale Staten hebben op 21 juni 2010 de Structuurvisie en bijhorende verordening vastgesteld. De Provincie Noord-Holland zorgt met deze visie en verordening dat de ruimtelijke hoofdstructuur van provincie voor de komende tien jaar en met een doorkijk van dertig jaar vaststaat.

Belangrijke speerpunten die van belang zijn voor het plangebied zijn:

- waterberging;
- behoud en ontwikkeling van Noord-Hollandse cultuurlandschappen;
- voldoende ruimte voor het opwekken van duurzame energie;
- gecombineerde landbouw;
- Er is geen EHS in het plangebied aanwezig (bron: kaart Ecologische Hoofdstructuur: stand van zaken, herijking en toekomst, Provincie Noord-Holland, d.d. 10-02-2010).

In de zone voor gecombineerde landbouw zijn landschappelijk kwetsbare gebieden zoals veenweide gebieden of cultuurhistorische waardevolle gebieden karakteristiek.

Het landschap bepaalt waar en welke ruimte wordt geboden aan de bedrijfsontwikkeling.

In de omgeving van het stedelijk gebied – in de metropolitane landschappen – stimuleert de Provincie Noord Holland de ontwikkeling van de ontwikkeling, van enkele nieuwe economische activiteiten, deze op het stedelijk gebied recreatiebehoefte gerichte functies.



Er dient gekeken te worden hoe er aangesloten kan worden bij het provinciale beleid.

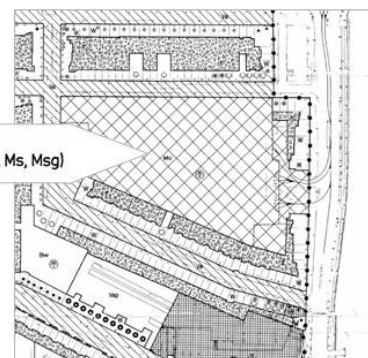
Tramremise

De remise zou volgens het gestelde in 3.2.2 Gebruik panden niet-woonfuncties de bestemming maatschappelijk krijgen, echter lijkt dit voor als nog niet de meest bruikbare bestemming, hier dient tijdens het opstellen van het voorontwerp verdere invulling aan gegeven te worden.

M Maatschappelijke voorzieningen (Mo, Mg, Ms, Msg)

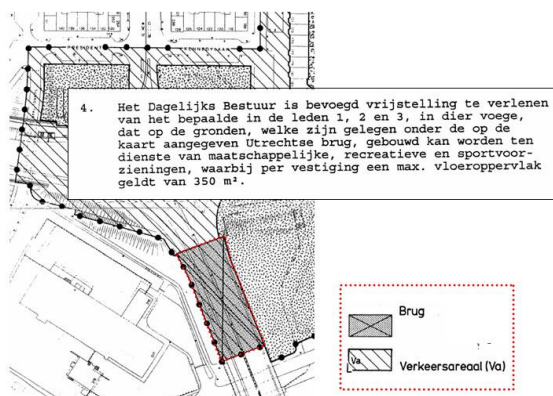
De gronden, op de kaart bestemd voor "Maatschappelijke voorzieningen" (M), zijn aangewezen:

- voor wat betreft Mo voor overheidsvoorzieningen;



Bands onder Bruggen

Het initiatief Bands onder bruggen (BoB) heeft de aandacht en het op te stellen bestemmingsplan zal hier indien mogelijke rekening mee houden.



Voormalig Stadsdeelkantoor aan de President Kennedylaan

Dit pand heeft nu de bestemming kantoor. Er wordt onderzocht of dit pand in de toekomst een andere functie kan krijgen.

Grondeigendom

Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de daarin opgenomen Grondexploitatiewet krijgen gemeenten en provincies de mogelijkheden om een centrale regierol te vervullen bij de ontwikkeling van bouwlocaties op gronden van private partijen. De Grondexploitatiewet legt een heldere basis voor contracten tussen de gemeente en de grondbezittende marktpartijen op punten als exploitatiekosten, kostenverdeling en kwaliteitseisen.

Een exploitatieplan maakt deel uit van het bestemmingsplan en gaat mee in het besluitvormingstraject van een bestemmingsplan (of een projectbesluit). Een bestemmingsplan kan één of meerdere exploitatieplannen omvatten. Het exploitatieplan voor een te wijzigen bestemming is gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en moet dus gelijk met de wijziging worden vastgesteld.

In principe moet er altijd een exploitatieplan worden vastgesteld maar de raad kan beslissen dat een exploitatieplan niet noodzakelijk is omdat het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd (= besluit). De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan ook besluiten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Achteraf een exploitatieplan vaststellen is niet mogelijk.



Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom van belang te weten:

1. of er private grondeigenaren zijn en;
2. of er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt.

Het plan heeft overwegend een beheer karakter. Behalve ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan concreet worden, worden met dit bestemmingsplan geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uit de kaart is af te leiden dat er weinig grondeigenaren zijn binnen het plangebied.

4 Deregulering

Bij ieder bestuurlijk besluit wordt afgewogen of hiermee een vermindering van het aantal regels bewerkstelligd kan worden, of dat met het voorgestelde besluit de regels worden versoepeld of vereenvoudigd. Het verminderen van de regeldruk is een speerpunt van het dagelijks bestuur en is als algemeen uitgangspunt opgenomen in het programma-akkoord 2010-2014 'vernieuwen, verbinden, vereenvoudigen'.

Zoals reeds aan gegeven in paragraaf 1.2 is één van de doelen van deze Nota van uitgangspunten een deregulerend bestemmingsplan opstellen daar waar mogelijk. Tijdens het op stellen van het voorontwerp bestemmingsplan Rivierenbuurt zal kritisch gekeken worden waar de regeldruk vermindert kan worden. Een andere belangrijke doelstelling is het bewaken van het erfgoed, de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied, de bescherming hiervan weegt zwaarder dan deregulering.

Enkele punten van deregulering uit de voorliggende nota zijn:

- Door het toepassen van de verschillende "Gemengd bestemmingen" is het mogelijk, om in de plint zonder aanvullende regels, functie- wisseling mogelijk te maken.
- Naar aanleiding van de verruiming van de regelingen voor het vergunning vrije bouwen, die per 1 januari 2012 ook in beschermde stadsgezichten zullen gelden, stelt het stadsdeel Zuid voor om van een voorzijde (zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) - achterzijde (niet zichtbaar vanaf openbaar toegankelijk gebied) benadering uit te gaan. Hierdoor is er op sommige locaties aan de achterzijde mogelijk, waar dit eerst niet het geval was.
- Aanvullend zal er bij het op te stellen bestemmingsplan Rivierenbuurt aandachtig gekeken worden welke zaken bij recht geregeld kunnen worden in tegen stelling tot bij afwijkingsbesluit of wijzigingsbevoegdheid.

5 Planning

(indicatief en onder voorbehoud ontwikkelingen, visievorming en op te stellen beleidskaders)

Actie	Wanneer?
Staf	12 september 2011
Dagelijks Bestuur	20 september 2011
Commissie Ruimte & Wonen	2 november 2011
Inventarisatie bestemmingsplan	september / oktober 2011
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	november / december 2011
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	december 2011, januari/februari 2012
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	februari/maart/april 2012
Ontwerp ter visie	voor of na zomerreces 2012
Vaststelling bestemmingsplan	najaar 2012

Bijlage 1: Bestemming Gemengd

Gemengd 1 maakt functie-uitwisseling in de plint mogelijk. Hier kunnen detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening en bedrijf uitgewisseld worden. Binnen deze bestemming kunnen ook nog aanvullende gebruiken met aanduiding mogelijk gemaakt worden, bv maatschappelijke -, zakelijke dienstverlening, kantoor, horeca, et cetera. Deze vorm van gemengd wordt veelal toegepast op locaties waar geen aanvullende bescherming ten opzichte van detailhandel dient plaats te vinden, maar waarbij er wel een bepaalde kleinschalige cq lokale relatie is tussen het overige gebruik en het woon gebruik. Dit samen is te vatten onder de noemer 'overige functies in woonstraten'.

Gemengd 2 maakt de meest brede functie-uitwisseling in de plint mogelijk. Er geldt hier hetzelfde als gesteld bij gemengd 1 aangevuld met het gebruik zakelijke dienstverlening om vrij uitgewisseld te kunnen worden. Deze vorm van gemengd wordt veelal toegepast op locaties waar geen aanvullende bescherming ten opzichte van detailhandel dient plaats te vinden en waar een grotere reikwijdte mogelijk geacht wordt. Dit samen is te vatten onder de noemer 'overige functies in doorgaande straten'.

Gemengd 3 maakt de minst brede functie-uitwisseling in de plint mogelijk. Er geldt hier dat enkel detailhandel vrij is toegestaan overig gebruik wordt net zoals bij gemengd 1 en 2 aanvullend aangeduid. Hier wordt detailhandel dus optimaal beschermd ten opzichte van andere functies. Dit samen is te vatten onder de noemer 'winkelstraten'. Deze noemer dient echter niet zo star uitgelegd te worden dat in een aanwijsbare winkelstraat er enkel sprake van gemengd 3 kan zijn, veelal zijn er ook overgangsgebieden, die om een andere vorm van 'gemengd' vragen.

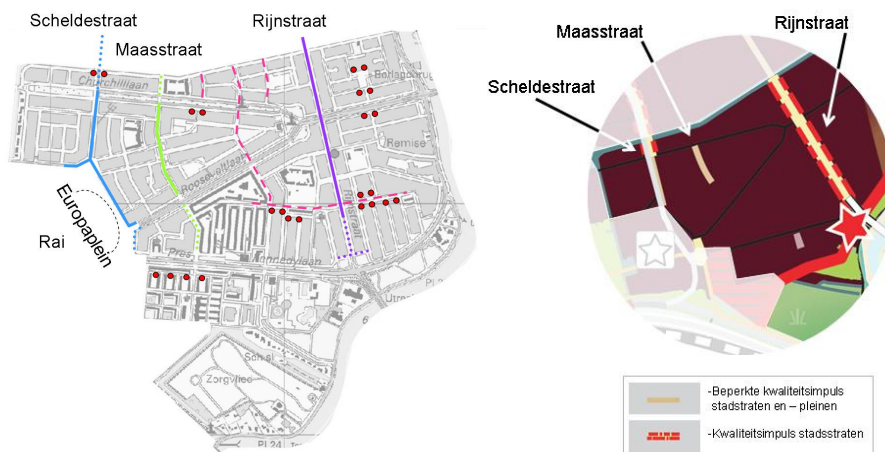
Gemengd 4 is net als gemengd 3 bedoeld om niet een brede functie uitwisseling te laten plaatsvinden maar om een bepaald gebruik te beschermen, hierbij gaat het om het maatschappelijke gebruik. Dit staat gelijk aan de Gemengd 6 bestemming uit het bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

Gemengd 5 is ook een specifiek sturende bestemming op gebruik; hier zijn detailhandel en horeca van de categorie 4 mogelijk.

De bestemmingen groep Gemengd kan nader aangevuld worden tijdens de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan indien uit de inventarisatie blijkt dat er nog behoefte is aan specifieke sturing op bepaalde locaties.

Praktijk

Er vallen qua functies in de plint, binnen het plangebied, drie hoofdbewegingen / winkelstraten te onderscheiden, te weten Scheldestraat – Europaplein, Maasstraat en Rijnstraat. Daarnaast zijn er nog twee andere structuren te onderscheiden. Het gebied rond de kop van de Waalstraat, de Waalstraat zelf en Uiterwaardenstraat en de diverse locaties op de hoeken van diverse bouwblokken. Daarnaast zijn er diverse solitaire locaties.



Beleid

De Structuurvisie Amsterdam 2040 "Economisch sterk en duurzaam" stelt dat de relatie tussen de verschillende gebieden wordt gevormd door de uitrol van het centrummilieu, langs de stadsstraten.

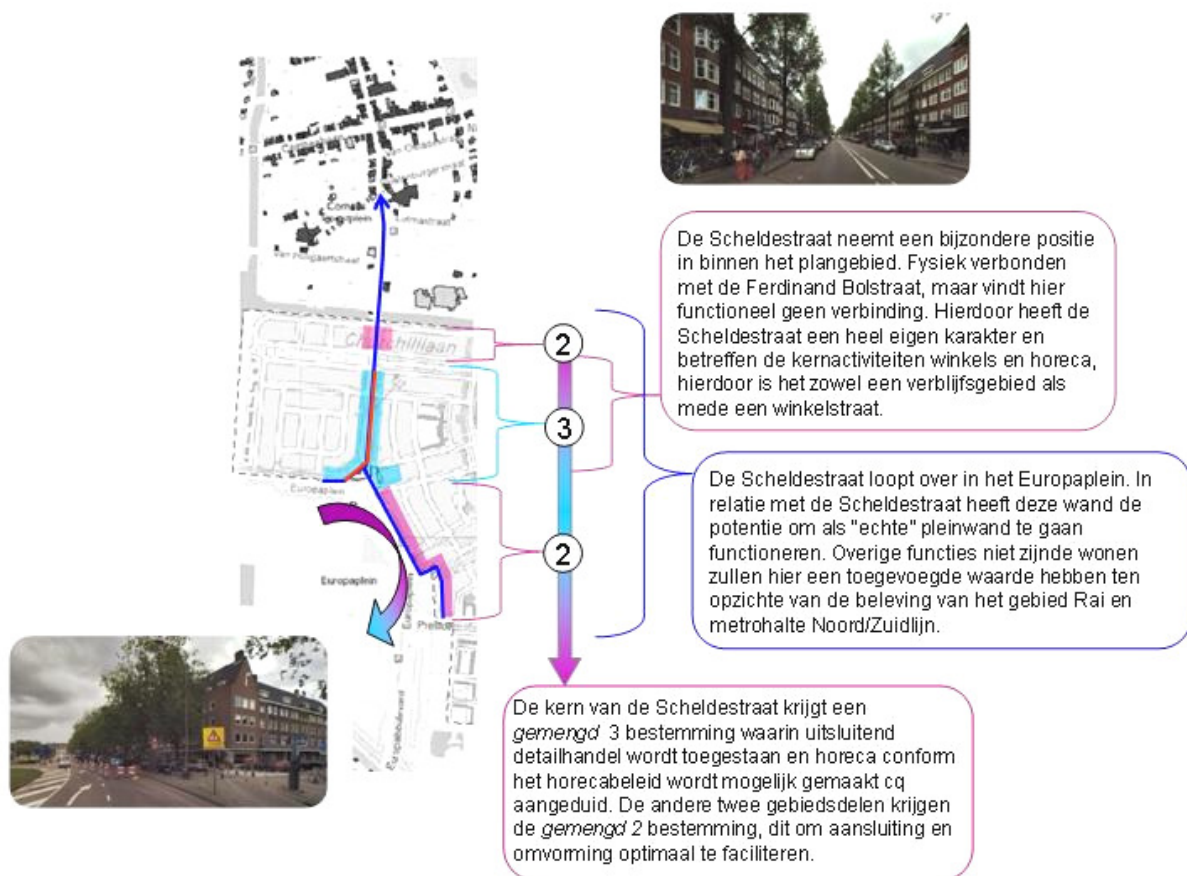
Concreet worden hier kwaliteitsimpulsen voorgesteld voor de Rijnstraat (stadsstraat) en een klein gedeelte van de Scheldestraat en een beperkte kwaliteitsimpuls voor het overige deel van de Scheldestraat en een gedeelte van de Maasstraat. Het toepassen van de juiste Gemengd bestemming zal een gedeelte van een kwaliteitsimpuls kunnen faciliteren.

Visie

Een ieder van de hierboven genoemde functiegebieden hebben een eigen karakter en eventuele potenties en aandachtspunten. Deze aspecten worden hierna getoond en waar welke Gemengd bestemming in hoofdlijnen toegepast gaat worden. Er zal nog niet concreet ingegaan worden op de specifiek sturende Gemengd bestemmingen (4, 5 et cetera), deze zullen toegekend worden aan panden aan de hand van de uitkomsten van de nog uit te voeren inventarisatie. Afrondend worden er basis uitgangspunten, eventueel aangevuld met functiegebied specifieke uitgangspunten, geformuleerd.

Hoofdbewegingen / Winkelstraten

a. Scheldestraat



b. Maasstraat



Tevens wordt de gemengd bestemming hier door getrokken tot aan de President Kennedylaan.

De kern van de Maasstraat heeft een heel eigen karakter en straalt allure uit. Dit dient verder gefaciliteerd te worden. Tevens vraagt de vorm van dit gedeelte van de straat op een afrondende pleinbeweging en zal de bestemming *gemengd 3* hierin volgen.

De Maasstraat ligt in het verlengde van de Tweede van Helstraat maar heeft geen functionele relatie met deze straat. Deze relatie is ook niet gewenst. De Maasstraat heeft een duidelijk begin en een eind en een eigen identiteit

De kern van de Maasstraat krijgt een *gemengd 3* bestemming waarin uitsluitend detailhandel wordt toegestaan en horeca conform het horecabeleid. De andere twee gebiedsdelen krijgen een *gemengd 1* bestemming.

c. Rijnstraat



Tevens wordt de *gemengd 2* bestemming hier door getrokken tot om de hoek bij de President Kennedylaan.



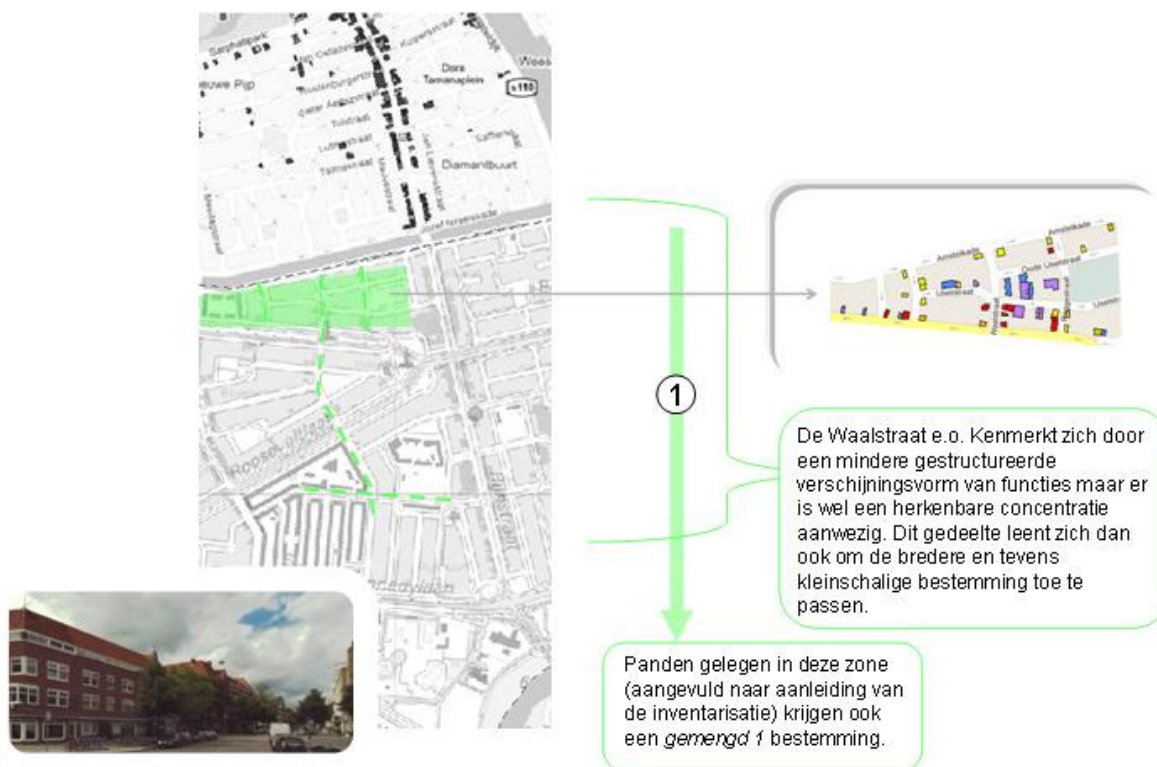
De Rijnstraat heeft gezien zijn profiel en de wegen die hem kruisen ook op bepaalde plekken een doorwerking van functies de hoek om. Hierboven wordt zo'n locatie getoond: Kruispunt Rijnstraat en Vrijheidslaan. Deze locaties zullen na de inventarisatie een specifieke *gemengd* bestemming toegewezen krijgen.

De Rijnstraat ligt fysiek en functioneel in het verlengde van de Van Woustraat, maar heeft wel een ander karakter dan deze straat. Reden hiervan is de schaal van de blokvormige panden en het profiel van de Rijnstraat. Dit gedeelte leent zich dan ook om wat grotere vestigingen te huisvesten dan bv de Scheldestraat en de Maasstraat.

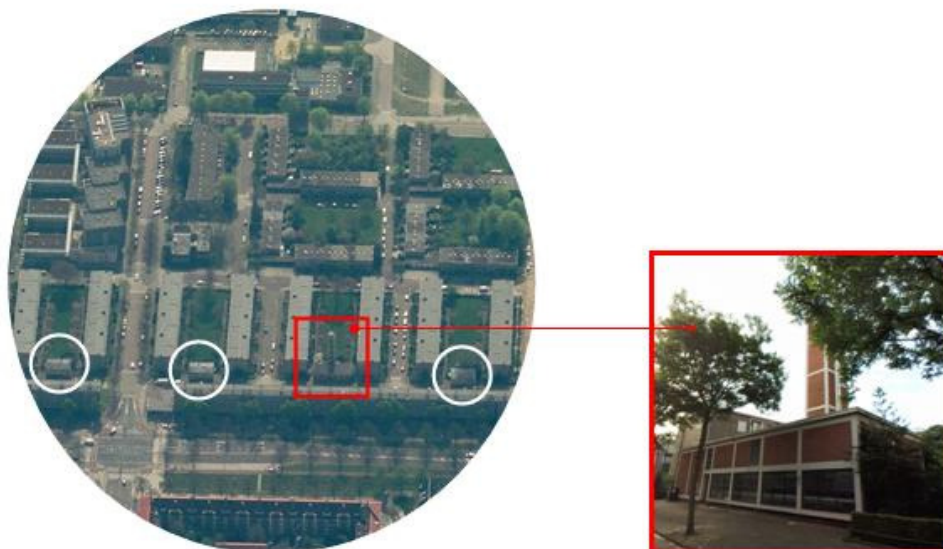
Het deel dat aansluit bij de Van Woustraat krijgt een *gemengd 3* bestemming waarin uitsluitend detailhandel wordt toegestaan en horeca conform het horecabeleid. Het gedeelte van af de Uiterwaardenstraat krijgt een *gemengd 2* bestemming met ruimere (inclusief zakelijke dienstverlening) toegestane functies.

Daarnaast zijn de volgende gebieden te onderscheiden:

d. **Waalstraat e.o.**



e. **Locatie aan de Baroniestraat**



Het gehele gebied rondom de Baroniestraat is overwegend een woongebied dat in zichzelf gekeerd is. Op de afbeelding hierboven is te zien dat op de kopse kanten van de open bouwblokken zelfstandige losstaande gebouwen staan. Deze bebouwing heeft planjuridisch een detailhandel bestemming (witte cirkel) en een ketelhuis (rood vierkant). De praktijk wijst echter uit dat het mogelijke gebruik niet (volledig) benut wordt.

f. **Overige solitaire locaties**

Deze locaties zijn structuur onafhankelijk en vallen niet onder één noemer te vangen. Hier zullen de locaties individueel beoordeeld worden naar aanleiding van de vergelijking van de praktijk (inventarisatie) en de planjuridische mogelijkheden.