

Bestemmingsplan Stadion - en Beethovenbuurt

X Gemeente Amsterdam
X Stadsdeel Zuid
X Toelichting
N Status : Vastgesteld

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging en beschrijving plangebied	4
1.3 Plangrenzen.....	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	6
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	6
2.2 Stedenbouwkundige structuur.....	7
2.3 Functionele structuur	10
Hoofdstuk 3 Ontwikkelingsvisie en planbeschrijving	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Ruimtelijke structuur	16
3.3 Functionele structuur	18
Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en monumenten	29
4.1 Inleiding	29
4.2 Cultuurhistorie.....	29
4.3 Archeologische monumenten.....	43
Hoofdstuk 5 Beleidskader	48
5.1 Rijksbeleid	48
5.2 Provinciaal beleid.....	51
5.3 Regionaal beleid	52
5.4 Gemeentelijk beleid	54
5.5 Stadsdeelbeleid	62
Hoofdstuk 6 Milieu	75
6.1 Natuur	75
6.2 Bodem	75
6.3 Waterparagraaf	75
6.4 Geluid	77
6.5 Luchtkwaliteit	77
6.6 Veiligheid	77
6.7 Overige aspecten luchthaven Schiphol	83
Hoofdstuk 7 Toelichting juridische regeling	84
7.1 Structuur van het bestemmingsplan.....	84
7.2 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan	85
Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid	92
Hoofdstuk 9 Handhaving	93
Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg	94
10.1 Inspraak.....	94
10.2 Wettelijk (voor)overleg	94
10.3 Bestemmingsplanprocedure	94
Bijlagen	95

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Binnen stadsdeel Zuid is een veelheid aan bestemmingsplannen in de loop der tijd en op basis van de ontwikkelingen in hun tijd opgesteld. Gevolg hiervan is dat de uniformiteit in de regelgeving in veel gevallen ontbreekt. Daarnaast is een deel van de bestemmingsplannen in Zuid ouder dan 10 jaar en vormen deze plannen geen actueel toetsingskader meer. Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een bestemmingsplan eens per 10 jaar herzien dient te worden. Daarmee wordt immers een actueel toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen binnen het plangebied verkregen. Een andere aanleiding tot het herzien van de bestemmingsplannen vormt het uitgangspunt van de Wet ruimtelijke ordening om bestemmingsplannen gestandaardiseerd en digitaal op te stellen.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een nieuw bestemmingsplan voor de Stadionbuurt en de Apollobuurt. Deze geldende bestemmingsplannen zijn (met respectievelijke datum van vaststelling, goedkeuring Gedeputeerde Staten dan wel Koninklijk Besluit):

Bestemmingsplan	Vaststelling	Goedkeuring	KB
Noorder-Amstelkanaal <i>1e wijziging: Dijsselhofplantsoen 3</i> <i>2e wijziging: Olympiaplein 2</i> <i>3e wijziging: vergroting Hilton hotel</i>	6 juli 1994	7 februari 1995	10 juli 1997
Stadion- en Beethovenbuurt <i>1e herziening (bankfilialen Stadionweg 43, Beethovenstraat 3 en 7 en Minervaplein 25)</i> <i>2e herziening (Hygieaplein 7)</i> <i>3e herziening (Hygieaplein 44 en Stadionweg 35)</i>	14 augustus 1996	20 maart 1997	
Gebied ten noorden Olympisch Stadion	11 juni 1999	16 mei 2000	

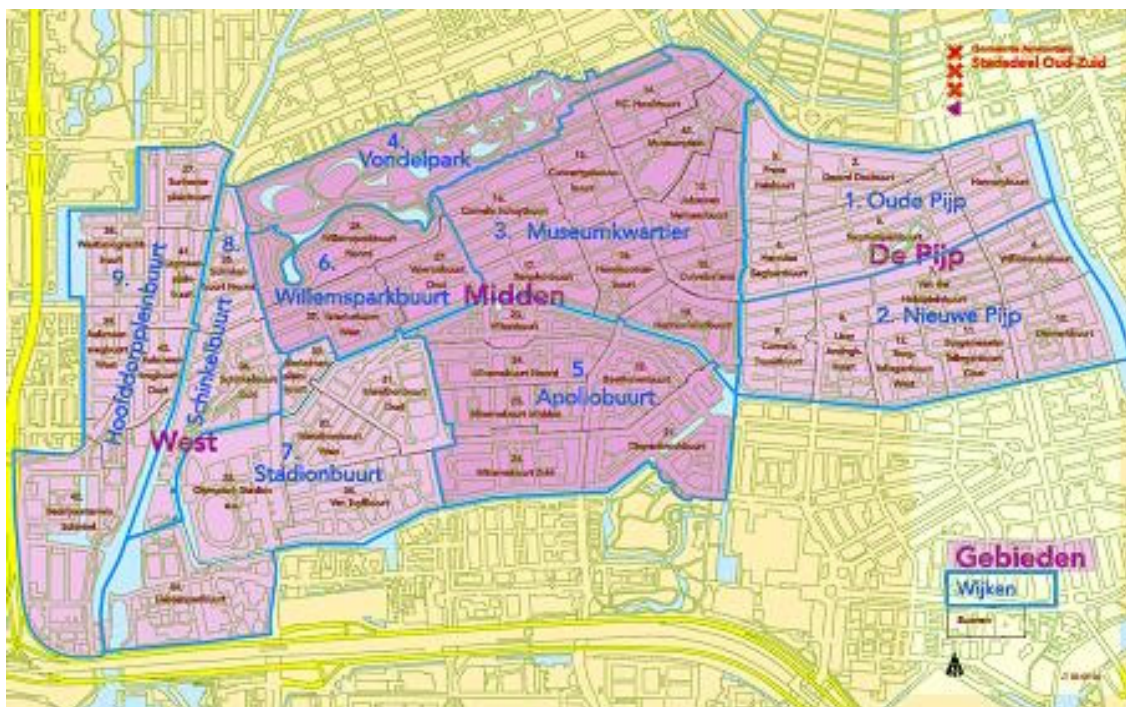
Het gebied ten noorden van het Olympisch Stadion is de afgelopen jaren gerealiseerd en daarmee niet langer een ontwikkelingsgebied. Omdat de bebouwing en stedenbouwkundige structuur van deze buurt in hoge mate aansluiten op Plan Zuid, is deze buurt bij het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt getrokken.

Totdat voorliggend bestemmingsplan van kracht wordt, gelden voor het plangebied de regelingen uit deze bestemmingsplannen. De reden waarom er voor is gekozen om de Stadion- en Beethovenbuurt en het zuidelijke deel van het bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal samen te voegen in één bestemmingsplan, is om te komen tot een éénduidige en praktische opzet van het bestemmingsplan, zodat in de toekomst voor beide buurten dezelfde regels gelden. De ruimtelijke karakteristieken van de buurten zijn voor een groot deel gelijk.

Het stadsdeel heeft alvorens tot dit nieuwe bestemmingsplan te komen een voorfase met bijbehorend maatschappelijk overleg georganiseerd. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een Keuzenotitie opgesteld die in het kader van de inspraak van 20 mei tot en met 6 juli 2010 zes weken ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is een informatieavond georganiseerd en is de notitie op meerdere buurtoverleggen toegelicht. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de keuzenotitie op een aantal punten bijgesteld. Op 20 oktober 2010 is de Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt door de deelraad vastgesteld. De Keuzenotitie is als bijlage Keuzenotitie opgenomen bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

1.2 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bestaat uit twee buurten, de Stadionbuurt (met uitzondering van het Olympisch stadion en het gebied ten zuiden daarvan) en de Apollobuurt. Deze buurten zijn gelegen ten zuidwesten van het stadscentrum van Amsterdam.

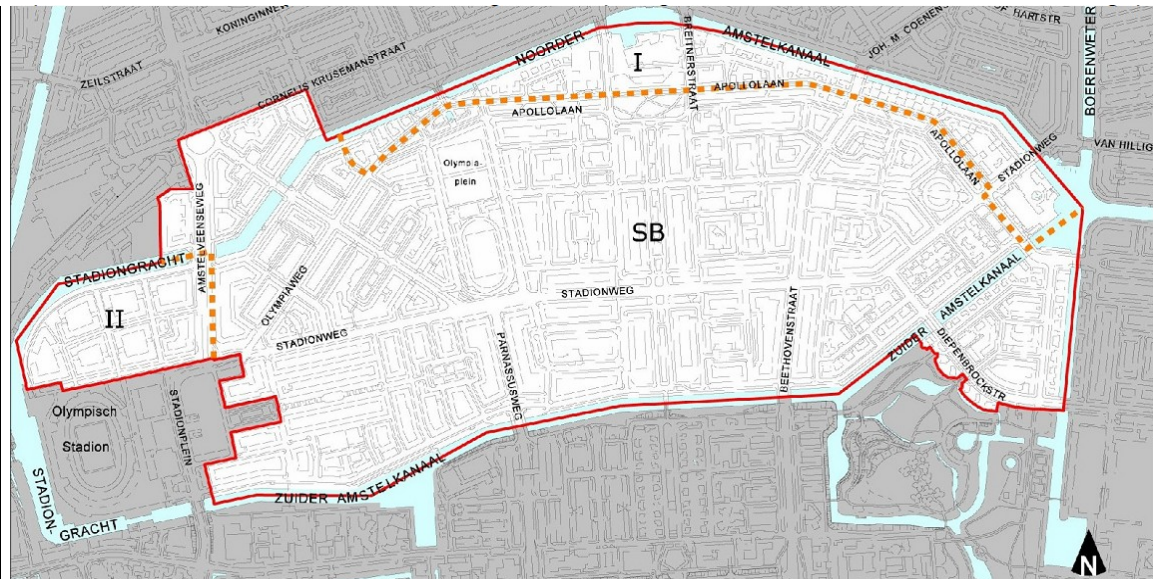


Gebieden en wijken binnen voormalig stadsdeel Oud-Zuid

In ruimtelijk opzicht kennen de twee buurten, respectievelijk de Stadionbuurt en de Apollobuurt (Beethovenbuurt) veel overeenkomsten. Beide buurten bestaan uit lange, smalle, gesloten bouwblokken met bebouwing van vier of vijf bouwlagen al dan niet met kap en een binnentuin. Beide buurten hebben een woonfunctie, maar kennen daarnaast ook veel functiemenging.

1.3 Plangrenzen

Het plangebied wordt in het noorden begrensd door de Cornelis Krusemanstraat en het midden van het Noorder Amstelkanaal. Daarbij wordt aangesloten op het in mei 2011 vastgestelde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Aan de oostzijde ligt de grens in het midden van de Boerenwetering, aan de zuidzijde op de grens van het Beatrixpark en het midden van het Zuideramstelkanaal. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door het Stadionplein, de Stadiongracht en de Karperstraat. Op de afbeelding zijn de grenzen weergegeven.



Plangebied bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012

Verklaring:

- SB: Vigerend bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt
- I: Vigerend bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal
- II: Vigerend bestemmingsplan Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de ontstaansgeschiedenis en de bestaande situatie voor het gehele plangebied, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht. Hoofdstuk 3 beschrijft per thema de ontwikkelingsvisie voor het plangebied. Een beschrijving van de cultuurhistorische en monumentale waarden en de wijze waarop daar in dit bestemmingsplan mee wordt omgegaan is beschreven in Hoofdstuk 4. Het beleidskader komt in Hoofdstuk 5 aan bod. In Hoofdstuk 6 zijn de milieukundige randvoorwaarden. Een toelichting op de juridische regeling wordt in Hoofdstuk 7 Toelichting juridische regeling beschreven. Andere aspecten die de uitvoerbaarheid van het plan raken (economische uitvoerbaarheid, handhaving en maatschappelijke uitvoerbaarheid) komen in de hoofdstukken 8 t/m 10 aan bod.

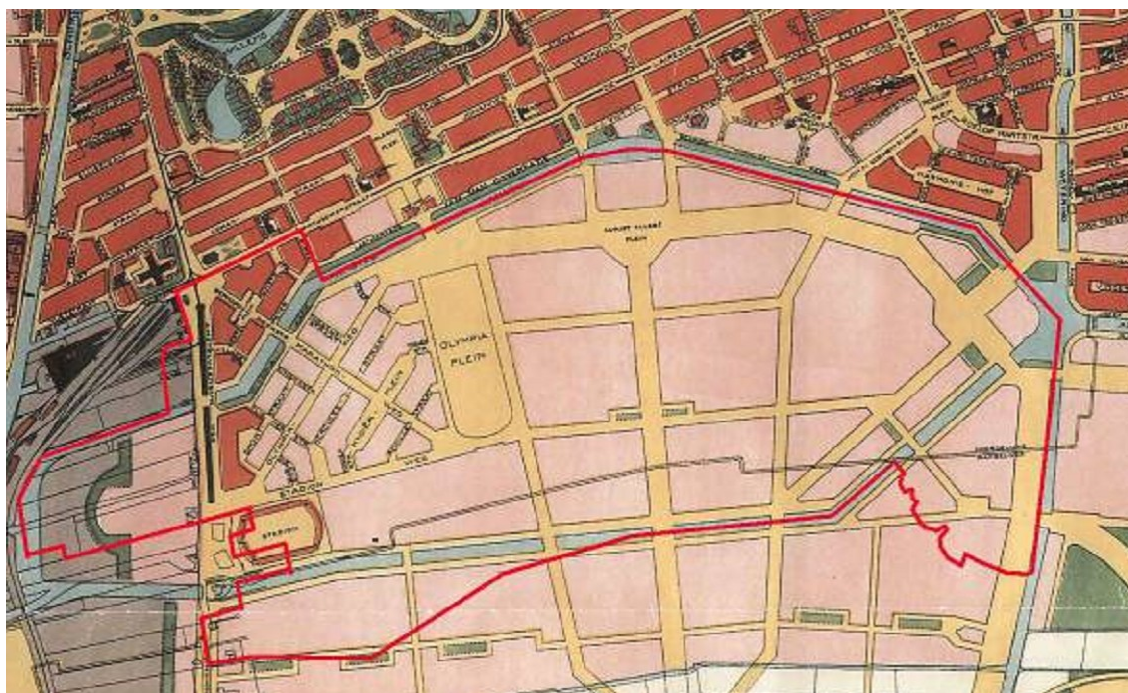
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

In dit hoofdstuk wordt, aan de hand van de ontstaansgeschiedenis van de Stadion- en Beethovenbuurt beschreven welke diverse bebouwingsvormen voorkomen en welke bebouwing kenmerkend is voor dit gebied. Daarnaast wordt ingegaan op het gebruik van de bebouwing en de openbare ruimte. In Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en monumenten is nader ingegaan op de waardevolle en te beschermen elementen en de wijze waarop deze in het nu voorliggende bestemmingsplan zijn geregeld.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

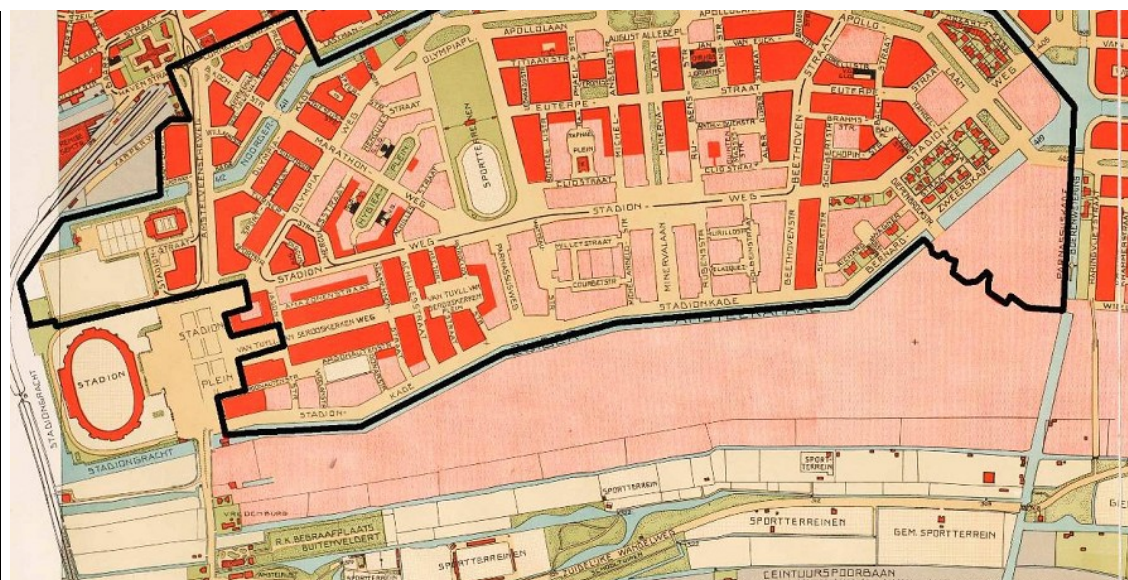
Tot in de 20^{ste} eeuw behield het plangebied goeddeels een landelijk karakter. Als gevolg van de bevolkingsgroei en de toenemende behoefte aan bouwgrond werden delen van de polder in 1896 door Amsterdam geannexeerd, waarbij de gemeentegrens ten zuiden van het plangebied kwam te lopen. Uit een kaart uit 1915 blijkt dat er toen sprake was van een gedeeltelijk aantasting van de landelijke structuur in het plangebied. Toen is vlak boven de gemeentegrens van 1896 het (Oude) Stadion (1913-1929) gebouwd ter plaatse van de latere Amazonestraat en Van Tuyll van Serooskerkenweg.

In 1905 ontwikkelde Berlage de eerste versie van het stedenbouwkundig plan Plan-Zuid. Het duurde uiteindelijk tot 1917 eer het plan door de gemeente werd vastgesteld. Het uitbreidingsplan strekte zich vanuit de toenmalige gemeente Amsterdam uit tot in de gemeente Nieuwer Amstel, dat in 1896 tot aan de Kaljeslaan door Amsterdam werd geannexeerd. De stadsdelen Noord, Sloten en Watergraafsmeer werden in 1921 geannexeerd. Op de kaart van Publieke werken uit 1922 staat het Plan-Zuid aangegeven.



Het plangebied op een kaart van Publieke Werken uit 1922 met een schets van Plan-Zuid

In de jaren twintig en dertig van de 20^e eeuw is het deel van Plan Zuid binnen het huidige plangebied goeddeels gerealiseerd. Een vergelijking van de kaart uit 1922 (zie afbeelding boven) met de kaart uit 1929 (zie afbeelding onder) illustreert dat de eerste kaart niet de toenmalige toestand weer geeft, maar een plan, dat vóór de uitvoering nog op verschillende plaatsen gewijzigd zou worden. Zo ontbreekt ten zuiden van het Olympiaplein nog de Parnassusweg en is de straat langs de oostzijde van het Olympiaplein nooit een doorgaande weg met brug over het Zuideramstelkanaal geworden. Ook bestond het deel van het Zuider Amstelkanaal (de zuidgrens van het plangebied) westelijk van de Minervalaan nog niet in 1922: dit deel zou pas in 1928 gegraven worden en verder naar het zuiden komen te liggen dan in 1917 gedacht.



Het plangebied (zwart omlijnd) op een kaartblad van de kaart van Publieke Werken uit 1929

Een belangrijke factor bij de inrichting van het westelijk deel van het plangebied waren de Olympische Spelen van 1928. Ten behoeve hiervan werd ten westen van het Oude stadion het Olympisch stadion gebouwd door architect J. Wils. Op 18 mei 1927 werd de eerste steen gelegd, op 1 mei 1928 werd het stadion opgeleverd en van 17 mei tot 12 augustus 1928 vonden de Spelen plaats. Op het Olympiaplein werden sportvelden en een atletiekbaan aangelegd, waar de deelnemers aan de Spelen konden trainen. Tijdens de Spelen fungeerde het Oude Stadion nog als tweede Olympisch stadion, maar in 1929 werd het afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Evenals de kaart uit 1922 lijkt ook de in 1929 gedrukte kaart iets op de zaken vooruit te lopen. De nieuwe bebouwing ter plaatse van het Oude Stadion staat reeds aangegeven terwijl het stadion in 1929 gesloopt werd en de straatnamen Amazonestraat, Jasonstraat en Van Tuyll van Serooskerkenweg pas werden vastgesteld bij raadsbesluit van 19 december 1929.

2.2 Stedenbouwkundige structuur

Plan Zuid van Berlage

Het Plan Zuid dat Berlage in 1915 presenteerde voor ontwikkeling van het gebied ten zuiden van Amsterdam was een van de eerste grootschalige uitbreidingsplannen en in ieder geval het meest toonaangevende. De monumentale kwaliteiten van Plan Zuid zijn van internationaal belang en zijn terug te voeren op het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan en de nagestreefde architectonische samenhang. De invulling met gesloten bouwblokken van verschillend ontwerp, aantal bouwlagen en materiaalgebruik vertonen onderlinge verwantschap, waarmee de gehele bebouwing een karakteristieke eenheid heeft gekregen. De variatie van brede verkeerswegen, regelmatige gevelwanden en de afwisseling met open ruimtes geven Plan Zuid een uniek open en gestructureerd karakter.

In de realisatie van Plan Zuid, waarmee begonnen is na de vaststelling ervan in 1917, is een aantal periodes te onderscheiden, elk met een aantal eigen kenmerken: Tussen 1917 en 1930, de periode dat de Stadion- en Beethovenbuurt is gerealiseerd, overheerst in de stedenbouwkundige strakheid en uniformiteit, waarin de eenheid van het bouwblok en/of de straatwand voorop stond. Kenmerkend zijn de zakelijke architectuur (het overgrote deel van de bebouwing vertoont de stijlenmerken van de Amsterdamse School) en de hoge kappen. Daarmee oogt de wijk als een zeer hecht geheel. In 1928 zijn in de Stadionbuurt de Olympische Spelen gehouden. De spelen hebben een belangrijke stempel gezet op de stedenbouwkundige inrichting van de Stadionbuurt. De Van Tuyll van Serooskerkenbuurt is bijvoorbeeld gebouwd waar eerst een stadion stond.



Afbeelding: bebouwing langs de Van Tuyll van Serooskerkenweg

In de jaren '30 van de vorige eeuw heeft er een stilstand in bouwactiviteiten plaatsgevonden en de crisis van de jaren dertig heeft de overheidsfinanciering drastisch laten afnemen waarmee ook de stimulering van woningbouw afnam. De architectonische invulling na begin jaren '30, de periode dat een groot deel van de Rivierenbuurt werd gebouwd, laat een minder uniform beeld zien. In deze periode werden op talrijke plaatsen gebouwen en/of bouwblokken ontwikkeld die afweken van wat sinds 1926 als norm werd gehanteerd.

Het gebied tussen de Apollolaan en het Noorder Amstelkanaal vormt een uitzondering met vrijstaande geschakelde herenhuizen (de villastrook). Ook het villagegebied ten zuidoosten van de Apollobuurt kent een ander karakter en structuur. De na de oorlog gebouwde scholen en villa's vertonen stijkenmerken van het Nieuwe Bouwen; Binnen de structuur is op kruisingen van wegen en zichtlijnen afgeweken van de maximaal toegestane bouwhoogte van vier of vijf bouwlagen en zijn verticale accenten toegestaan. Het Hilton hotel, bebouwing rond het Minervaplein en Apollo huis zijn hier voorbeelden van.

Het westelijke deel van Plan Zuid (de Stadion- en Beethovenbuurt) kenmerkt zich door een doelgericht aangebrachte differentiatie in het stratenpatroon. Deze differentiatie komt onder andere tot uiting in de straatbreedte, de bouwhoogte, de verkeersintensiteiten en de gewenste functies. Het stratenpatroon is ingevuld met vooral gesloten veelhoekige bouwblokken (hovenbebouwing) in vier of vijf lagen. Hogere bebouwing ligt langs de hoofdwegen en lagere bebouwing daarachter. De kern van de Stadion- en Beethovenbuurt is de Minervalaan. Dit is de centrale ader die het oorspronkelijk aan de zuidzijde van het gebied geprojecteerde Zuiderstation (onderaan op het oorspronkelijke Plan Zuid) zou verbinden met de 19^e eeuwse stad. Het geplande Zuiderstation op het Minervaplein als middelpunt was een belangrijk vertrekpunt voor de ontworpen structuur vanwege het oorspronkelijk geplande tracé van de zuidelijke spoorbaan. De Minervalaan was in eerste instantie ontworpen als monumentale stationsstraat, een wandelboulevard met winkelgalerijen als hart van het westelijk deel van plan Zuid.



Afbeelding: kaart behorend bij het Plan Zuid

Kenmerkend zijn ook de symmetrisch gebouwde hoeken bij de entrees van de wijk. Deze entrees worden verder geaccentueerd door bruggen te voorzien van beeldhouwwerk. In de bruggen zit eveneens een hiërarchisch onderscheid: brede bruggen voor de belangrijke verkeersaders en smallere of voetgangersbruggen van meer lokale betekenis.

Villagegebieden

De villagegebieden kenmerken zich door de veelal grondgebonden woningen met een tuin rondom of een voor- en een achtertuin. De andere delen van het plangebied kenmerken zich juist door gesloten bouwblokken met gestapelde woningen. Het gebied Van Diepenbroekstraat-Herman Heijermansweg bestaat niet uitsluitend uit villa's en twee- en drie-onder-één-kappers, maar wel vrijwel uitsluitend uit grondgebonden woningen.

Het gebied tussen de Apollolaan en het Noorder Amstelkanaal vormt een uitzondering met vrijstaande en soms geschakelde villa's in het groen en deels opgetrokken in een schilderachtige Engelse landhuisstijl van twee bouwlagen en een forse kap. De vrijstaande woningen zijn georiënteerd op de Apollolaan en de achtertuinen grenzen aan het Noorder-Amstelkanaal. Ook het villagegebied ten zuidoosten van de Apollobuurt kent een ander karakter en structuur. In de strook komen ook twee- en drie-onder-één-kappers voor. De open ruimte tussen de bebouwing en de zichtlijnen zijn kenmerkend voor dit gebied. De na de oorlog gebouwde scholen en villa's vertonen stijlkenmerken van het Nieuwe Bouwen.



Afbeelding: een villa in de Stadion- en Beethovenbuurt

Olympisch Kwartier Noord

Het gebied ten noorden van het Olympisch Stadion zijn de afgelopen jaren in de traditie van Berlage bebouwd met woningen en bij een woonwijk horende voorzieningen. De bouwblokken zijn grotendeels gesloten, maar bieden in tegenstelling tot de meeste bouwblokken in het Plan Zuid, wel openingen/portieken en zicht op de binnenterreinen. De meeste bouwblokken kennen vijf bouwlagen (waarvan de bovenste soms terugliggend), die veelal plat zijn afgedekt. De architectuur is soms strak, maar soms ook statig en in ieder geval eigentijds. Net als in Plan Zuid is veel aandacht geschonken aan de openbare (of semi-openbare) ruimte. Het parkeren is voor het grootste gedeelte opgelost binnen de bebouwing.



Afbeelding: bebouwing in het Olympisch Kwartier Noord

2.3 Functionele structuur

Algemeen

De Stadion- en Beethovenbuurt kenmerkt zich door een zekere mate van functiemenging, waarbij de nadruk ligt op wonen. De voorzieningen die er zijn hebben veelal een lokale functie, op een paar grotere voorzieningen na, zoals het Hilton Hotel en de winkels langs de Beethovenstraat.

Wonen

De woningen in het plangebied zijn overwegend gebouwd als gestapelde woningen (appartementen). Langs de randen zijn villa's en rijtjes eengezinswoningen gebouwd. Verreweg de meeste woningen in het gebied zijn appartement. De woningen zijn veelal gelegen in rustige woonstraten en op de verdiepingen langs de doorgaande wegen.

Parkeergarages

In de huidige situatie zijn op beperkte schaal ondergrondse parkeergarages gerealiseerd. Dat komt zowel door de indeling en bouw van de huidige gebouwen als door de regeling in het geldende bestemmingsplan, waar (parkeer)kelders op beperkte schaal mogelijk worden gemaakt. Bij enkele nieuwbouwprojecten (zoals het Olympisch Kwartier Noord) en onder het kantoorgebouw naast het Hilton zijn wel parkeergarages gerealiseerd.

Maatschappelijke voorzieningen

Het plangebied kent een aantal gebouwen met een maatschappelijke functie, zoals onderwijs en religie. De meeste onderwijsvoorzieningen liggen in de rustige woonstraten.

Kantoren

Vooraf langs de Apollolaan zijn diverse kantoren gerealiseerd of woningen in gebruik als kantoor. Daarnaast zijn er verspreid door de buurt kleine kantoorruimtes gevestigd op de begane grond (eerste bouwlaag) van panden waarin ook wordt gewoond.

Winkelvoorzieningen

Beethovenstraat

Het noordelijke deel van de Beethovenstraat functioneert een stabiele winkelstraat met een gevarieerd aanbod van zowel buurtwinkels als exclusieve winkels. Het overgrote merendeel van het winkelaanbod is kleinschalig en bevindt zich in het hoogwaardige segment. Er is één grootschaliger supermarkt. Een aantal winkels heeft niet alleen de begane grond, maar tevens de eerste etage in gebruik (een enkele keer als winkelruimte maar vaker als opslag- of kantoorruimte). Veel winkels hebben aan de achterzijde een glazen wand (met toegang tot de binnentuin). Dit maakt vanaf de straat in veel gevallen een doorkijk naar het binnenterrein mogelijk. De binnentuinen zijn vrijwel overal intact: op een paar uitzonderingen na zijn er geen uitbouwen naar achteren.



Afbeelding: de Beethovenstraat, ter hoogte van de Gerrit van der Veenstraat

Gemengd met de winkels komen voor:

- dienstverlening (kantoren met balie zoals banken en reisbureaus, persoonlijke dienstverlening zoals een zonnecentrum en maatschappelijke dienstverlening zoals een behandelcentrum voor oogcorrecties);
- meerdere horeca-gelegenheden, waarvan enkele met een gebouwd terras;
- in de straat staat een (bloemen)kiosk.

Dit deel van de Beethovenstraat functioneert op wijk- / stadsdeelniveau, en functioneert in praktijk reeds als een stadsstraat zoals bedoeld in de gemeentelijke Structuurvisie. Voor het zuidelijke deel van de Beethovenstraat (tussen Stadionweg en Stadionkade) geldt dit laatste niet. De oostelijke plint is hier voor meer dan de helft gevuld met gemengde functies: persoonlijke dienstverlening (zonnecentrum, kapper, nagelstudio), kantoren met balie (onder andere een makelaar en een uitzendbureau), enkele winkels (mode en een galerie) en enkele kantoren zonder baliefunctie (advocaat, architect). De westelijke plint dit deel van de Beethovenstraat heeft vrijwel uitsluitend een woonfunctie.

Olympiaplein

De winkelconcentratie aan het Olympiaplein omvat ruwweg het deel van de Stadionweg tussen de Wateaustraat en de Agamemnonstraat en (aan de noordzijde) de korte gevels die de entree vormen naar de Marathonweg. Het winkelaanbod omvat met name kleinschalige winkels met dagelijkse goederen, gemengd met een aantal horecagelegenheden. De afgelopen jaren zijn hier enkele traditionele buurtwinkels vervangen door iets exclusievere zaken (onder andere een bakker). Dit wijst erop dat de winkels licht profijt hebben van de ontwikkeling van de Zuid-as/Parnassusweg. Op de hoek Stadionweg-Agamemnonstraat zit één supermarkt, terwijl er tevens enkele bekende ketenbedrijven zijn gevestigd. Daarmee functioneren de winkels hier tussen buurt- en wijkniveau.

Marathonweg

De Marathonweg vormt een relatief klein winkelgebied. De winkels zijn vooral gevestigd in de plint tussen het Noorder Amstelkanaal en de Olympiaweg. Het aanbod omvat vooral winkels met dagelijkse goederen, persoonlijke dienstverlening en -verzorging. Aan de westzijde zijn de winkels in beperkte mate gemengd met horeca. Op de hoek Marathonweg-Olympiaweg zit een postkantoor. De afgelopen jaren is een aantal kleine winkels verdwenen. Daarmee is het (winkel)aanbod geen sterk geheel en functioneert het (winkel)aanbod hooguit op buurtniveau.

Stadionplein

Aan het Stadionplein zijn winkels en dienstverlening vooral gevestigd langs de zijweg van de Stadionweg, dat wil zeggen de zuid-oosthoek bij de kruising Stadionweg-Amstelveenseweg. Het aanbod omvat enkele winkels met dagelijkse goederen en bedrijfjes. In feite is het aanbod onvolledig en de nadruk ligt eigenlijk meer op de horecafunctie. Daarmee functioneert dit winkelgebiedje op niet meer dan buurtniveau. Op het plein (buiten de grenzen van dit bestemmingsplan) is een wekelijkse markt.

Minervaplein en Minervalaan

De hoekpunten van het Minervaplein en de Stadionweg zijn deels gevuld met winkels en maatschappelijke dienstverlening (een modewinkel en een apotheek) en deels gevuld met kantoren met baliefunctie (in casu: twee makelaarskantoren). Langs de zuidzijde van het plein bevinden zich enkele grotere kantoren zonder baliefunctie. Langs de Minervalaan is alleen op de hoeken met de Gerrit van der Veenstraat een enkele kapper en een enkele maatschappelijke dienstverlener gevestigd. Tussen de Gerrit van der Veenstraat en de Apollolaan komen in de oostelijke plint van de Minervalaan meerdere kantoren zonder baliefunctie voor. Daarmee zijn de plinten van zowel het Minervaplein als de Minervalaan weinig levendig. De plintfuncties die er voorkomen functioneren vrijwel allemaal op buurtniveau.

*Amstelveenseweg*

Het deel van de Amstelveenseweg dat onderdeel is van het plangebied loopt tussen het (voormalige) Haarlemmermeerstation en de Stadionweg. Langs dit deel van de Amstelveenseweg komen niet-woonfuncties alleen in de plint van de westzijde voor. Van noord naar zuid kan voor de westzijde het volgende onderscheid worden gemaakt:

- Tussen het Haarlemmermeerstation en de Stadiongracht zijn in de plint meerdere kantoren zonder baliefunctie gevestigd. In feite betreft het vooral kantoren van één technisch bureau dat aan de achterzijde van het blok (langs de Karperstraat) haar bedrijfsruimte heeft. In de plint zat tot voor kort een garagebedrijf (inclusief benzinstation). De menging met publieksfuncties (winkels en horeca) is beperkt;
- De plint tussen de Stadiongracht en de Eosstraat is onderdeel van de afgelopen jaren tot ontwikkeling gekomen wijk Olympisch Kwartier Noord. Deze plint heeft inmiddels een invulling gekregen met woningen (zuidelijke deel) en maatschappelijke dienstverlening (ATAL) in de noordelijke helft. Deze plint heeft een gesloten uitstraling. Het ontwerp van de plint (alleen toegangen op de hoeken en daartussen over de gehele lengte een borstwering met daarboven ramen) staat op gespannen voet met kleinschalige functiemenging;
- In de oudbouw tussen de Eosstraat en de Stadionweg, tenslotte, bevinden zich in de plint een variatie aan functies, variërend van horeca, persoonlijke verzorging, een winkel en een kantoor met baliefunctie. Voor zover in deze plint sprake is van publieksfuncties, functioneren deze op buurtniveau.

Laan der Hesperiden

De Laan der Hesperiden vormt de zuidelijke rand van de afgelopen jaren tot ontwikkeling gekomen wijk Olympisch Kwartier Noord. Langs deze laan zijn in de plint meerdere grootschaliger ruimtes gerealiseerd die inmiddels een gemengd gebruik hebben gekregen. Het gevarieerde aanbod omvat onder andere een winkel (woninginrichting), maatschappelijke dienstverlening (diëtist), een openbare bibliotheek en enkele horeca-gelegenheden. Het aanbod is ook hier met name buurtgericht.

Horeca

In het plangebied bevinden zich verschillende horecazaken. Naast horeca voor de lokale markt (zoals snackbars, cafés en restaurants, zijn er enkele (grote) hotels zoals het Hiltonhotel.

Verkeer- en verblijfsgebieden

Het plangebied is per fiets en te voet goed bereikbaar. Binnen het gebied bevinden zich diverse voetverbindingen. Diverse wegen maken deel uit van het hoofdnet voor de fiets.

Het plangebied is goed bereikbaar per openbaar vervoer door middel van een diversiteit aan tram- en busverbindingen die door en langs de wijken lopen. Er lopen tramlijnen door de Krusemanstraat, de Amstelveenseweg, Stadionweg en Beethovenstraat.

De verblijfsgebieden bestaan voornamelijk uit buurtgerichte groenvoorzieningen en pleinen. Het naastgelegen Beatrixpark maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Langs het Noorder Amstelkanaal en de Apollolaan zijn structurerende groenstroken gerealiseerd. Het sportpark aan het Olympiaplein heeft een belangrijke recreatieve functie.

Groen en waterGroen

De 19^e-eeuwse ring bestaat uit een aantal wijken die voornamelijk gebouwd zijn in de periode 1880 - 1915. De bredere hoofdwegen, zoals de Stadionweg, kennen in het algemeen altijd laanbeplanting. In sommige straatprofielen, zoals bij de Apollolaan, was ruimte voor een groene middenberm. In de smallere woonstraatjes stonden vaak geen bomen, maar was wel ruimte voor plantsoenen. Het streven in de gordel '20 - '40 was een sterke samenhang tussen stedenbouw, architectuur en openbare ruimte te creëren. Water en groen kregen daarin een bepalende rol. De hiërarchie in de stedenbouwkundige opbouw van lange, monumentale verkeersassen en lanen en haaks daarop staande buurtstraten, worden door de boombeplanting benadrukt.

De bomen in de wijk zijn mede bepalend voor de beeld- en belevingskwaliteit. Door de aanwezigheid van de bomen ontstaat er variatie en diversiteit in het stadsbeeld. Daarnaast zorgen bomen voor zuivering van de lucht. Vrijwel alle straten, pleinen, parken en oevers in het gebied bevatten bomen. De toepassing van de bomen in het straatprofiel en op de pleinen heeft op een gevarieerde wijze plaatsgevonden. Hierbij is er ingespeeld op de architectuur van de omgeving. Veel stadsstraten zijn lange gebiedsontsluitingswegen, die door meerdere wijken lopen. In dit type straten staan meestal één of meerdere bomenrijen van (monumentale) iepen of platanen. Door deze (boom)beplanting aan beide zijden van de straat worden de straten omgevormd tot lanen. Veel van deze lanen bestaan uit vier tot zes symmetrische bomenrijen (laanbeplanting) en een plantsoen in de middenberm. De assen worden gekenmerkt door een wijkoverschrijdende aaneenschakeling van groene ruimtes die onderdeel uitmaken van de stedenbouwkundige structuur. Op verkeerspleinen overheerst vaak de verkeersfunctie, maar de ruimte wordt sterk bepaald door de boombeplanting. Het plangebied heeft een structuur van gesloten bouwblokken. Hierdoor kent het gebied veel binnentuinen. Vooral van de bouwblokken aan de winkelstraten zijn veel binnentuinen volgebouwd. Ook worden door particulieren veel binnentuinen verhard. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor het groene beeld en het waterbergend vermogen van de private binnentuinen. Percentueel bevat het plangebied overigens weinig groen. Dit wordt echter gecompenseerd door de nabije aanwezigheid van het Vondelpark en Beatrixpark.

Water

Het plangebied wordt begrensd door respectievelijk het Noorder Amstelkanaal, de Boerenwetering en het Zuider Amstelkanaal. De Boerenwetering verbindt de Singelgracht met de Amstelkanalen. Het water fungeerde in de 19^e-eeuwse wijken als begrenzing van de verschillende wijken. De waterlopen werden ontworpen voor waterberging en als sierwater. Daarnaast vindt er op de waterlopen veel pleziervaart plaats en vormen de oevers uitloopgebied

voor de diverse buurten. Grote en typische kwaliteiten van de waterlopen zijn de openbare toegankelijkheid, de mogelijkheden voor recreatief gebruik van de oevers en het zicht op het water. De waterstructuur is net als de groenstructuur zeer divers. De waterlopen binnen dit deel van het stadsdeel Zuid kunnen gezien worden als de groenblauwe slagaders, die langs en door het stadsdeel lopen en het stadsdeel verbinden met de rest van de stad en het omringende landschap.

Noorder Amstelkanaal / Zuider Amstelkanaal

De Amstelkanalen zijn een oost-west verbinding tussen de structuurdragers Amstel en Schinkel. Het Noorder Amstelkanaal vormt de noordgrens van het plangebied. Het water en de oevers van het Noorder Amstelkanaal maken onderdeel uit van het Plan Zuid van Berlage. Ter hoogte van de Amstelveenseweg wordt de verbinding van het Noorder Amstelkanaal met de Stadiongracht door een dam onderbroken. Aan de oostzijde van het plangebied komen de Amstelkanalen en de Boerenwetering samen op een soort waterplein. Dit plein is beperkt beleefbaar. Aan de noordwest-oever van het waterplein bevinden zich een benzinstation en een roeivereniging. Langs het Noorder Amstelkanaal zijn geen officiële afmeerplaatsen en -voorzieningen, waardoor boten veelal aan bomen, straatmeubilair en willekeurige paaltjes worden afgemeerd. Ligplaatsen voor woonschepen zijn niet toegestaan. Wel toegestaan is het stallen van boten bij het Hiltonhotel. De inrichting van de parkachtige oevers is enigszins verschaald door versmalling van de oevers, het kappen van bomen, het niet tijdig verjongen van de beplanting, de vermindering van de diversiteit aan beplanting en het verdwijnen van veel onderbeplanting. De ecologische waarde van het Noorder Amstelkanaal en de oevers is beperkt. Vooral bij de bruggen worden de verbindingen onderbroken.

Over het Zuider Amstelkanaal zijn op een aantal plekken bruggen gerealiseerd. Daarnaast wordt het water gebruikt als ligplaats voor kleine pleziervaartuigen. Ter hoogte van de Parnassusweg zijn aan één zijde van de brug ligplaatsen voor fluisterbootjes en aan de andere zijde een ligplaats voor een rondvaartboot (Blue Boat Company).



Afbeelding: het Zuider Amstelkanaal

Boerenwetering

De Boerenwetering dateert al uit de 11^e eeuw en is daarmee één van de oudste waterlopen van Amsterdam. Het kreeg echter pas met het Plan Zuid van Berlage een belangrijke stedenbouwkundige betekenis. Het zuidelijk deel van de Boerenwetering loopt langs het plangebied. Langs de Boerenwetering bevinden zich tuinen behorend bij de woningen aan de Herman Heijermansweg.

Hoofdstuk 3 Ontwikkelingsvisie en planbeschrijving

3.1 Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft gemeenten de mogelijkheid tot het opstellen van een bestemmingsplan voor gebieden binnen de bebouwde kom. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Dit zijn een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet gedacht worden aan de mogelijkheid om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, wijzigingsbevoegdheden op te nemen en het toepassen van nadere eisen. De bruikbaarheid van deze instrumenten is geheel afhankelijk van het doel van het bestemmingsplan en de gewenste bestemmingsmethodiek. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende 10 jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen van het plangebied juridisch is vertaald. De argumentatie van de wijze van regeling volgt uit de in de verantwoording opgenomen beleidsuitgangspunten. Daarin is ook een beschrijving opgenomen van de huidige situatie binnen het plangebied, op basis van een analyse van het huidige gebruik en de bebouwing, alsmede de beschrijvingen uit de betreffende beleidsstukken.

Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de 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 verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de planregels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de planregels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Het voorliggende bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast en biedt geen extra bouwmogelijkheden. Het plan heeft overwegend een beheer karakter. Ontwikkelingen die tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan bestuurlijk worden vastgesteld, worden evenwel meegenomen in het bestemmingsplan. Verder houdt het plan rekening met recente wetgeving, recent beleid en speelt het in op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. In dit hoofdstuk wordt aangegeven welke juridische planologische instrumenten daarbij worden ingezet. Belangrijk uitgangspunt bij de inhoudelijke vormgeving van de regels wordt gevormd door de Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt. Dit beleidsstuk is voor een groot deel direct vertaald in de regels en in de verbeelding. De wijze waarop dat is gedaan komt in de volgende paragrafen thematisch aan de orde.

De belangrijkste punten uit de Keuzenotitie zijn als volgt:

- De hoge mate van bescherming van de verschijningsvorm en de omvang van de bebouwing sinds midden jaren '90 heeft ertoe geleid dat de hoogwaardigheid in stand is gebleven. De buurt is zeer in trek om te wonen en te ondernemen.
- Het voortzetten van de hoge mate van bescherming is gewenst om de karakteristiek van de wijk te handhaven.
- In het kader van de deregulering is onderzocht op welke punten de regels uit het geldende bestemmingsplan kunnen worden versoepeld of geschrapt, zonder dat de karakteristiek van het plangebied wordt aangetast.
- Rekening is gehouden met de ontwikkelingen op het gebied van de monumentenwetgeving.

Gezien het belang van de cultuurhistorische waarden in het plangebied, worden de onderwerpen die betrekking hebben op de cultuurhistorische aspecten uitgelicht in een apart hoofdstuk: Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en monumenten. Bij deze aspecten gaat het om:

- Bouw- en goothoogte en rooilijnen
- Kapprofielen
- Openbaar groen en openbare ruimte
- Binnentuinen

3.2 Ruimtelijke structuur

3.2.1 Openbare ruimte

Het beleid voor het verkeer (wegen, fietsvoorzieningen), groenvoorzieningen en de waterlopen is voor een belangrijk deel gebaseerd op de cultuurhistorische waarde ervan. Zie voor de regeling voor het verkeer, groen en water paragraaf 4.2.5.

Terrassen

Het dagelijks bestuur geeft terrasvergunningen af voor de openbare ruimte op basis van de APV. Bij het verlenen van de terrasvergunning wordt getoetst of terrassen in het algemeen zijn toegestaan in het bestemmingsplan. Binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en 'Verkeer' zijn daarom (ongebouwde) terrassen mogelijk gemaakt. De gebouwde terrassen zijn op de verbeelding aangeduid. De exacte locatie en omvang van het terras wordt op grond van de bepalingen uit de APV bepaald.

Evenementen

Met de Wet ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is het mogelijk om overal in de openbare ruimte voor 3 evenementen per jaar (met een maximale duur van 15 dagen inclusief op- en afbouw van de voorzieningen voor het evenement) een omgevingsvergunning te verlenen (onder de noemer van kruimelgevallen). Conform het evenementenbeleid van het stadsdeel is binnen de grenzen van het nu voorliggende Stadion- en Beethovenbuurt 2012 alleen het Sportpark Olympiaplein aangewezen als evenemententerrein. Zie hiervoor paragraaf 5.5.

3.2.2 Gebouwde en ongebouwde bovengrondse parkeervoorzieningen

Analyse

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn begin 2011 alle gebouwde en ongebouwde bovengrondse parkeerplaatsen geïnteriseerd. Parkeren op eigen terrein (zowel gebouwde als ongebouwde voorzieningen) komt veelvuldig voor in het plangebied. In de huidige bestemmingsplannen zijn de parkeervoorzieningen met een aanduiding weergegeven. Deze aanduidingen zijn eveneens geïnteriseerd en naast de feitelijke situatie gelegd. In sommige gevallen is sprake van nieuwe parkeersituaties, waarbij geparkeerd wordt waar dit niet is vastgelegd, dan wel vastgelegde parkeerrechten niet (meer) worden gebruikt.

Beleid

Parkeren bij nieuwbouw

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, conform bouwverordening.

Aangezien de Bouwverordening reeds een bepaling bevat die het bij sloop/nieuwbouw verplicht om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein, is een vergelijkbare regeling in het bestemmingsplan niet noodzakelijk. In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarmee bij sloop/nieuwbouw de bepalingen uit de Bouwverordening van toepassing zijn.

In geval van sloop/nieuwbouw wordt in het bestemmingsplan Artikel 2.5.30 (Parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen) uit de Bouwverordening van toepassing verklaard. Hierdoor is geregeld dat het Parkeerbeleid van Stadsdeel Zuid en de daarin genoemde parkeernormen het toetsingskader vormen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen bij sloop/nieuwbouw. Concreet betekent dit dat bij sloop/nieuwbouw de nu geldende parkeernormen uit onderstaande tabel gelden.

Overzicht parkeernormen kantoren en bedrijven per gebiedstype ¹		
	Aantal parkeerplaatsen (op eigen terrein t.b.v. werknemers)	Per
Grootstedelijk kerngebied ²	1	250 m2 bvo
Stedelijk woon-werkgebied ³	1	125 m2 bvo
Bedrijventerrein Schinkel	Geen norm	

¹ Deze normen wijzigen mogelijk bij het vaststellen van een centraalstedelijke Beleidsnota Locatiebeleid
² Noordelijk deel Museumkwartier, Duivelsland, Oude Pijp en Burgerveeshuispad
³ Rest stadsdeel excl. bedrijventerrein Schinkel

Overzicht parkeernormen wonen		
	Aantal parkeerplaatsen (op eigen terrein t.b.v. bewoners)	Per
Binnen de Ring A10		
Vrije sector (huur en koop)	1	Woning
Sociale huur	0,7	Woning
Overige woonvormen	Maatwerk	
Buiten de Ring A10		
Vrije sector en sociale huur	Maatwerk	

Het benodigd aantal parkeerplaatsen bij voorzieningen en instellingen wordt bepaald met behulp van de beschikbare parkeercijfers van het CROW (zie ook bijlage 2). Bij voorzieningen en instellingen van grotere omvang dient de specifieke parkeerbehoefte te worden onderzocht om te bepalen hoeveel parkeerplaatsen er gerealiseerd dienen te worden.

Voorziening	Aantal parkeerplaatsen	Per	Aandeel bezoekers
Apotheek	1,7	100 m2 bvo	-
Basisschool	0,5	leslokaal	-
Bibliotheek	0,3	100 m2 bvo	-
Bioscoop/theater	0,1	zitplaats	-
Bouwmarkt/tuincentrum	2,2	100 m2 bvo	-
Café/bar	4,0	-	90 %
Evenementenhal/congresgebouw	3,0	100 m2 bvo	99 %
Hotel	0,5	kamer	-
Huisartsenpraktijk	1,5	behandelkamer	65 %
Kinderdagverblijf	0,6	arbeidsplaats	-
Museum	0,3	100 m2 bvo	95 %
Religiegebouw (bv. kerk, moskee)	0,1	zitplaats	-
Restaurant	8,0	100 m2 bvo	80 %
Showroom	0,4	100 m2 bvo	35 %
Sportshal	1,5 (+ 0,1 bij wedstrijdfunctie)	100 m2 bvo	95 %
Sportschool/dansstudio	2,0	100 m2 bvo	95 %
Sportveld	13,0	ha sportveld	95 %
Verpleegtehuis	0,5	wooneenheid	65 %
Voortgezet onderwijs	0,5	leslokaal	-
Winkel	2,5	100 m2 bvo	85 %
Wijk-/verenigingsgebouw	1,0	100 m2 bvo	90 %

Bron: ASVV 2004, CROW

Regeling

In dit bestemmingsplan zijn conform de uitgangspunten van de Keuzenotitie alleen de bestaande parkeervoorzieningen op de verbeelding aangegeven. Nieuwe parkeervoorzieningen op eigen terrein (in de tuin) zijn niet wenselijk en daarom niet toegestaan. Nieuwe inpandige parkeervoorzieningen in de kelder zijn onder voorwaarden mogelijk. Zie hiervoor paragraaf 3.2.3.

Parkeren in kelders en souterrains

Het bestemmingsplan bevat uitsluitend regels ten aanzien van het gebruik en het bouwen van (parkeer)kelders en -souterrains:

- Het gebruik van kelders/souterrains als parkeergarage is in alle kelders en souterrains toegestaan, parkeergarages worden niet voorzien van een specifieke bouwaanduiding op de verbeelding.
- Het bouwen van nieuwe dan wel vergroten van bestaande kelders en souterrains en het realiseren van in- en uitgangen van parkeerkelders is alleen mogelijk met een afwijkingbevoegdheid in de algemene afwijkingsregels.

3.2.3 Ondergronds bouwen

Analyse

In de tot nu toe geldende bestemmingsplannen is geen regeling opgenomen voor ondergronds bouwen. Er is evenwel sprake van verschillende vormen van ondergronds bouwen binnen het bestemmingsplan, zowel ten behoeve van de woonfuncties alsook voor niet-woonfuncties. Daarbij horen onder andere ook parkeerkelders.

In praktijk zal bij een vergunningaanvraag worden getoetst aan de normen in het Parkeerbeleid van het stadsdeel. Als niet aan deze normen wordt voldaan, dan zal geen vergunning worden verleend.

Parkeren in tuinen

Belangrijke uitgangspunt in de Keuzenotitie en in het Parkeerbeleid van het stadsdeel is het waar mogelijk groen houden van de tuinen en het weren van parkeervoorzieningen in de tuinen. Het is daarom niet wenselijk om in alle tuinen onbeperkt parkeervoorzieningen toe te staan. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan is dat de huidige parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerespecteerd, maar dat uitbreiding ervan niet mogelijk wordt gemaakt.

Beleid

In de Keuzenotitie is aangegeven dat ten behoeve van ondergronds bouwen op 7 juli 2009 de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen is vastgesteld. De notitie maakt ondergronds bouwen alleen mogelijk als wordt voldaan aan een aantal uitgangspunten. Zo is ondergronds bouwen alleen mogelijk bij woningen, winkels en maatschappelijke organisaties en ten behoeve van buurtgarages, en alleen als aan bepaalde uitgangspunten wordt voldaan. Aspecten die daarbij een belangrijke rol spelen zijn onder andere de Nota Parkeren, grondwater en archeologie. Benadrukt moet worden dat de Uitgangspuntennotitie een leidraad betreft en geen beleidsdocument waaraan rechten ontleend kunnen worden. Ook als aan alle uitgangspunten uit de notitie wordt voldaan, ontstaat dus geen direct recht op realisatie. Het is daarom niet wenselijk om de bepalingen uit de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen één-op-één in het bestemmingsplan op te nemen.

In de Keuzenotitie zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. Realisatie van (parkeer)kelders mogelijk met een wijzigingsbevoegdheid;
- b. De criteria voor realisatie toespitsen op de eigenschappen van (deel)gebieden;
- c. In de regeling zoveel mogelijk aansluiten op de uitgangspunten in de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen;
- d. Ondergrondse vuilafvalbakken direct mogelijk maken in de openbare ruimte.

Regeling

In het bestemmingsplan is binnen de diverse bestemmingen geregeld dat alleen bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Bij het toestaan van nieuwe ondergrondse bebouwing is onderscheid gemaakt tussen kelders/souterrains en parkeerkelders/parkeersouterrains.

Regeling kelders / souterrains

Nieuwe kelders / souterrains of het vergroten van bestaande kelders en souterrains is in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een afwijking, zoals bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening. Aan deze afwijkingmogelijkheid zijn de volgende criteria gekoppeld:

- a. de technische haalbaarheid moet zijn aangetoond;
- b. aangetoond dient te worden, indien noodzakelijk aan de hand van geohydrologisch onderzoek, een kelder/souterrain geen verslechtering van de huidige grondwatersituatie (stand en kwaliteit) tot gevolg heeft en niet leidt tot een vermindering of tenietdoening van het waterkerend vermogen van waterkeringen en voldoet aan de grondwaternorm van de gemeente Amsterdam. Dit onderzoek kan voor advies worden voorgelegd (Waternet);
- c. er mag geen bezwaar zijn van de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie;
- d. indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak van de kelder voor zover gelegen op een afstand van meer dan 2,5 meter vanaf de oorspronkelijke achtergevel ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en daarop een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak van de kelder;
- e. aangetoond moet zijn dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

Ondergrondse vuilafvalbakken

De ondergrondse containers voor huisvuil, papier en glas zijn toegestaan in de bestemmingen met een openbaar karakter, zoals Verkeer en Verkeer - Verblijfsgebied.

3.3 Functionele structuur**3.3.1 Indeling in gebieden**

Zoals in de Keuzenotitie is aangegeven is er in het nu voorliggende bestemmingsplan voor gekozen om voor de verschillende straten in het plangebied specifieke regelingen op te nemen. De basis hiervoor is een analyse van het huidige functioneren van de verschillende straten (zie ook Hoofdstuk 2). Met een straatgerichte benadering wordt de regeling per straat afgestemd op

de gewenste ontwikkeling. De Stadion- en Beethovenbuurt kan op grond van de mate van functiemenging worden opgesplitst in drie soorten gebieden:

1. winkelstraten;
2. doorgaande straten met enige mate van functiemenging;
3. woongebieden.

De invulling van de straat specifieke regelingen is mede afhankelijk van het huidig functioneren van de winkels en de gewenste ontwikkelingen. Uit een eerste globale analyse blijkt dat:

- De Beethovenstraat, dat wil zeggen het noordelijke deel, in praktijk reeds functioneert als een volwaardige stadsstraat
- Een aantal winkelstraten en -gebieden functioneert als gemengde winkel- of buurtstraat. De mate waarin deze straten functioneren varieert:
 1. De winkels en andere functies langs de Laan der Hesperiden functioneren goed. Dat geldt ook voor het winkelgebied rond het Olympiaplein.
 2. Een aantal winkelstraten en -concentraties functioneert minder voorspoedig of staat onder druk. Minder goed functioneert het winkelaanbod aan het Stadionplein, waar de nadruk in feite meer ligt op de horecafunctie. Langs de Marathonweg is de afgelopen jaren een aantal kleine winkels verdwenen, waardoor de winkelfunctie onder druk staat;
 3. Straten c.q. routes met geen of weinig winkels of andere publieksfuncties zijn de Amstelveenseweg en het Minervaplein en de Minervalaan. Hoewel de Minervalaan een belangrijke (fiets-) verbindingroute is, is de straat weinig levendig.

Winkelstraten

In het nu voorliggende bestemmingsplan zijn de volgende straten aangewezen als winkelstraat:

1. Beethovenstraat - noordelijk deel (ten noorden van de Stadionweg)
2. Beethovenstraat - zuidelijk deel (ten zuiden van de Stadionweg)
3. Olympiaplein

Ad. 1 Beethovenstraat - noordelijk deel

Het noordelijke deel van de Beethovenstraat functioneert als een stabiele winkelstraat met een gevarieerd aanbod van zowel buurtwinkels als exclusieve winkels. Het overgrote merendeel van het winkelaanbod is kleinschalig en bevindt zich in het hoogwaardige segment. Er is één grootschaliger supermarkt. Een aantal winkels heeft niet alleen de begane grond, maar tevens de eerste etage in gebruik (een enkele keer als winkelruimte maar vaker als opslag- of kantoorruimte). Gelet op het voorgaande is het noordelijk deel (zowel de westzijde als de oostzijde) aangewezen als winkelstraat.

Ad. 2 Beethovenstraat - zuidelijk deel

In het zuidelijke deel van de Beethovenstraat kan onderscheid worden gemaakt tussen de oostzijde en de westzijde. Voor de oostzijde geldt dat het merendeel van de begane grond reeds in gebruik is bij winkels en dienstverlening. Slechts op enkele plekken wordt in de plint gewoond. Voor de westzijde geldt dat er uitsluitend wordt gewoond (zowel wat betreft daadwerkelijk gebruik als vigerende bestemming). In overeenstemming met de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam wordt voor het zuidelijk deel gestreefd naar de vorming van een stadsstraat. Een ontwikkeling tot stadsstraat is aan deze zijde relatief eenvoudig te faciliteren door de bestaande vestigingsmogelijkheden (vergelijkbaar met de bestemming Gemengd - 2 (doorgaande straten) in deze gehele plint voort te zetten, en op de plekken waar nu wordt gewoond eveneens vestiging van winkels, bedrijven en dienstverlening mogelijk te maken. Daarom heeft de gehele oostzijde in dit bestemmingsplan de bestemming Gemengd - 2 (doorgaande straten). Aan de westzijde worden de woningen op regelmatige afstand op de etages ontsloten door hoge stoepen. Tussen deze stoepen bevat de begane grond echter zelfstandig bereikbare woningen die in praktijk (en ondanks de hoge mate van stedenbouwkundige bescherming van deze gevelwand; architectuurorde 2) kunnen worden omgezet naar winkels. Om een toekomstige ontwikkeling tot stadsstraat mogelijk te maken, is deze gevelwand in dit bestemmingsplan eveneens opgenomen met de bestemming Gemengd - 2 (doorgaande straten). Daarmee wordt in de begane grond vestiging van winkels en dienstverlening mogelijk gemaakt.

Ad. 3 Olympiaplein

De winkelconcentratie aan het Olympiaplein omvat ruwweg het deel van de Stadionweg tussen de Watteaustraat en de Agamemnonstraat en (aan de noordzijde) de korte gevels die de entree vormen naar de Marathonweg. Het winkelaanbod omvat met name kleinschalige winkels met

dagelijkse goederen, gemengd met een aantal horecagelegenheden. De afgelopen jaren zijn hier enkele traditionele buurtwinkels vervangen door iets exclusievere zaken (onder andere een bakker). Dit wijst erop dat de winkels licht profijt hebben van de ontwikkeling van de Zuid-as/Parnassusweg. Op de hoek Stadionweg-Agamemnonstraat zit één supermarkt, terwijl er tevens enkele bekende ketenbedrijven zijn gevestigd. Daarmee functioneren de winkels hier tussen buurt- en wijkniveau.

In de winkelstraten wordt de winkelfunctie beschermd en versterkt door:

- omzetting van dienstverlening naar detailhandel mogelijk te maken;
- omzetting van detailhandel naar dienstverlening niet toe te staan.



Afbeelding: het Olympiaplein, kruising Parnassusweg

Doorgaande straten

De 'doorgaande straten' zijn straten die een belangrijke verkeersfunctie hebben en niet zijn aangewezen als 'winkelstraat'. Deze straten onderscheiden zich van de woonstraten in die zin dat woonstraten geen doorgaand verkeer kennen maar slechts bestemmingsverkeer. Binnen de Stadion- en Beethovenbuurt gaat het om de volgende straten:

- a. Amstelveenseweg;
- b. Stadionweg (inclusief Minervaplein);
- c. Cornelis Krusemanstraat;
- d. Marathonweg (tussen het Olympiaplein en Olympiaweg);
- e. Parnassusweg;
- f. Olympiaweg;
- g. Apollolaan;
- h. Diepenbrockstraat (alleen de oostzijde);

In de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam zijn de Parnassusweg en de Amstelveenseweg opgenomen als te ontwikkelen stadsstraten. De beide straatwanden van de Parnassusweg (zowel de westzijde als de oostzijde) bestaan geheel uit wonen, en de begane grond ligt verhoogd ten opzichte van het trottoir (een aantal treden boven straatniveau). De bebouwing heeft bovendien een hoge mate van stedenbouwkundige bescherming (architectuurorde 2). Kelders en souterrains (voor zover aanwezig) zijn niet zelfstandig bereikbaar. Dit betekent dat hier een ontwikkeling tot stadsstraat in praktijk een lastiger opgave zal zijn dan in de Beethovenstraat. Om ook hier een toekomstige ontwikkeling tot stadsstraat mogelijk te maken, zijn de beide gevelwanden van de straat opgenomen met de bestemming Gemengd - 2 (doorgaande straten). Daarmee wordt in de begane grond vestiging van winkels en dienstverlening mogelijk gemaakt. Overigens wordt ook hier de woonfunctie niet wegbestemd. Het huidige wonen mag worden voortgezet.

Bij de Amstelveenseweg kan wel weer onderscheid worden gemaakt naar de oostzijde en de westzijde. Langs de westzijde functioneert met name de straatwand tussen het Haarlemmermeerstation en de Stadiongracht op dit moment niet als een stadsstraat. De mogelijkheid voor een ontwikkeling daartoe zijn echter reeds geruime tijd aanwezig: de huidige regelingen (de vigerende bestemmingsplannen Stadion- en Beethovenbuurt en Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion) maken een ontwikkeling tot stadsstraat dus grotendeels al mogelijk. De hier reeds bestaande regelingen zijn dit bestemmingsplan voortgezet door de

westzijde aan te wijzen als 'doorgaande straat' en te bestemmen als 'Gemengd - 2 (doorgaande straten)'. Voor de oostzijde van de Amstelveenseweg geldt dat een ontwikkeling tot een doorlopende stadsstraat in praktijk een lastige opgave zal zijn, aangezien hier in de begane grond uitsluitend wordt gewoond. Omdat aan de westzijde met name de straatwand tussen het Haarlemmermeerstation en de Stadiongracht op dit moment nog niet functioneert als een stadsstraat, is er voor gekozen dit deel eerst tot ontwikkeling te laten komen en langs de oostzijde vestiging van winkels en andere niet-woonfuncties alleen op de hoekpunten mogelijk te maken.

De Apollolaan wordt gekenmerkt door een breed straatprofiel en statige bebouwing. Aan de Apollolaan zijn voornamelijk woningen en kantoren gerealiseerd. Om het rustige en statige karakter te behouden is het wenselijk dat naast woningen en kantoren niet veel andere niet-woonfuncties worden gerealiseerd. Een deel van de kantoren is om die reden bestemd als 'Kantoor' waarmee de realisatie van bijvoorbeeld winkels niet mogelijk wordt. De huidige niet-woonfuncties (zoals winkels) zijn bestemd als 'Gemengd - 2 (doorgaande straten)'. Door alleen de huidige vestigingen op de verbeelding weer te geven, kan het aantal ervan niet uitbreiden.

3.3.2 Wonen Beleid

In de Keuzenotitie is aangegeven dat het plangebied zich leent voor een goede mix van wonen en andere functies. Doel van het bestemmingsplan is om dit evenwicht te behouden en - waar mogelijk - om te stimuleren dat detailhandel en overige dienstverlening zich kan vestigen in het plangebied. De woonfunctie speelt zich in de gemengde zones af op de verdiepingen. Uitbreiding van wonen op de begane grond wordt niet voorgestaan daar waar sprake is van een niet-woonfunctie op de begane grond. Daar waar reeds in de plint gewoond wordt, wordt dit als zodanig bestemd. In het plangebied komen aan huis gebonden beroepen voor. De zogenaamde 'vrije beroepen aan huis', waaronder onder meer arts, tandarts, advocaat en notaris zijn krachtens jurisprudentie toegestaan binnen een woonbestemming. In het plangebied komen echter ook huisgebonden bedrijven voor.

In de Keuzenotitie is ten aanzien van Bed & Breakfast aangegeven dat dit in de woonbestemming mogelijk moet worden gemaakt, op voorwaarde dat de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft.

Door de centrale stad is beleid voor short-stay opgesteld (Beleidsnotitie Short Stay, zie ook hoofdstuk 5). Doel van dit beleid is om in de behoefte van werknemers van internationale bedrijven aan tijdelijke woonruimte tegemoet te komen. Het short stay beleid is op 11 februari 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de centrale stad. De uitvoering van dit beleid is aan de stadsdelen. Short-stay vindt plaats in woningen waarop volgens de regels van de geldende bestemmingsplannen de woonbestemming van toepassing is. Met het verschijnen short stay is in die verouderde bestemmingsplannen geen rekening gehouden. Deze vorm van wonen past blijkens jurisprudentie bij strikte toepassing van de bestemmingsbepalingen niet binnen de standaard woonbestemming. Het stadsdeel Zuid vindt de functie short-stay echter wel passend binnen de (hoog)stedelijke woonomgeving en heeft er daarom in de Keuzenotitie voor gekozen om in het nieuwe bestemmingsplan expliciet short stay toe te staan in panden waar ook wonen wordt toegestaan.

Regeling

In een deel van het plangebied wordt vrijwel uitsluitend gewoond. Deze panden zijn bestemd voor 'Wonen' (W). Het gaat hier om panden voor een of meerdere huishoudens. Binnen deze bestemming zijn (op alle bouwlagen) alleen woningen toegestaan en geen andere functies zoals kantoren, detailhandel, bedrijven etc.

In het bestemmingsplan zijn huisgebonden beroep en huisgebonden bedrijf toegestaan. Als criterium geldt dat het huisgebonden beroep of bedrijf gezien de aard en omvang geen afbreuk doet en ongeschikt is aan het woongebouw en geen hinder oplevert voor de woonsituatie. Een aan huisgebonden beroep of bedrijf mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen, maar slechts in de hoofdbebouwing en eventuele aan- en uitbouwen die aan de hoofdbebouwing zijn gerealiseerd. Alleen bedrijven die vallen onder categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan als huisgebonden beroep of bedrijf. Voor de gestapelde woningen geldt dat maximaal 40% van het oppervlak, met een maximum van 60 m² mag worden gebruikt voor

huisgebonden beroep, huisgebonden bedrijf. Voor de grondgebonden woningen geldt dat 40% van het oppervlak (één bouwlaag) mag worden gebruikt voor beroep aan huis.

In de woningen wordt conform de Keuzenotitie ook bed & breakfast toegestaan. In de begripsbepaling is aangegeven dat daarbij aan maximaal vier personen tegelijkertijd logies mag worden verschaft. Daarnaast geldt net als bij beroep aan huis dat maximaal 40% van de woning tot maximaal 60 m² worden gebruikt voor Bed & Breakfast.

Binnen de woonfunctie wordt algemeen short-stay mogelijk gemaakt. Dit is in overeenstemming met de Keuzenotitie en het beleid zoals beschreven in hoofdstuk 5.

3.3.3 Winkels

Beleid

Winkelstraten

Zoals in de Keuzenotitie is aangegeven is binnen deze gebieden is behoud en versterking van de winkelfunctie gewenst en zijn functies als bedrijven, woningen en kantoren op de begane grond ongewenst. Deze functies zijn een bedreiging voor een aaneengesloten en sterk winkelfront. In overeenstemming met de Keuzenotitie dient de bestaande winkelfunctie in de winkelstraten beschermd te worden. Dit kan worden gedaan door het omzetten naar een winkel wel toe te staan, maar het omzetten van een winkel naar een woning, kantoor of bedrijf te verbieden.

Om de kleinschaligheid van de winkelfunctie te waarborgen geldt voor de winkels in de winkelstraten een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m². Op de westhoek van de kruising Beethovenstraat-Stadionweg is een HEMA gevestigd met een vloeroppervlak van bijna 600 m². Door op de oosthoek een vergelijkbaar grote winkelvestiging mogelijk te maken, ontstaat de mogelijkheid dat zich hier een met de HEMA vergelijkbare 'publiekstrekker' vestigt, waardoor meer winkelpubliek naar de zuidzijde van de kruising wordt getrokken. Dit kan de ontwikkeling van het zuidelijke deel van de Beethovenstraat tot stadsstraat bevorderen. Op basis van de parcellering komen de volgende percelen in aanmerking om tot één winkel te worden samengevoegd: Beethovenstraat 81, 83 en 85 en Stadionweg 37. Op deze wijze ontstaat de mogelijkheid om op deze hoek een winkel van circa ongeveer 525 m² te realiseren. Daarom bevat het bestemmingsplan een afwijking om uitsluitend op deze oosthoek één grote winkelvestiging te realiseren met een maximum van 550 m² bvo.

Doorgaande straten

De 'doorgaande straten' die niet worden aangemerkt als winkelstraat hoeven niet de bescherming te krijgen zoals bij de winkelstraten het geval is. Het is wenselijk dat in deze straten, waar veelal zeer verschillende niet-woonfuncties in de plint voorkomen, maximale flexibiliteit aanwezig is. Om de kleinschaligheid van de niet-woonfunctie te waarborgen geldt een maximum bruto vloeroppervlak per vestiging van 300 m². Het is niet wenselijk dat er grotere vestigingen worden gerealiseerd om de diversiteit in functies en de kleinschaligheid ervan te waarborgen. Voor het blok aan de Amstelveenseweg dat behoort tot het bestemmingsplan 'Gebieden ten noorden het Olympisch Stadion' geldt dat op basis van dat bestemmingsplan winkels zijn toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m². Dit geldende recht is in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

Woonstraten

In woonstraten zijn her en der winkels gerealiseerd op de begane grond. De winkels zijn veelal buurtgericht en liggen ver(der) uit elkaar. Uitgangspunt voor de woonstraten is het behouden van de bestaande winkels, waarbij in de panden met ook andere niet-woonfuncties worden toegestaan, zoals consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en maatschappelijke dienstverlening. Realisatie van een winkel of een andere niet-woonfuncties in panden waar nu op de begane grond wordt gewoond is niet toegestaan.

Voor de winkelstrip aan de Marathonweg is behoud van de winkelfunctie uitgangspunt. In alle panden die behoren tot de winkelstrip zijn winkels op de begane grond toegestaan.

Regeling

De Beethovenstraat (ten noorden van de Stadionweg en de westkant van de Beethovenstraat ten zuiden van de Stadionweg) en het Olympiaplein hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 3 (winkelstraat)'. In de winkelstraten zijn winkels overal op de begane grond toegestaan. Winkels op de verdiepingen zijn alleen toegestaan waar deze in de huidige situatie zijn gerealiseerd. In het bestemmingsplan is uitsluitend het begrip 'detailhandel' toegestaan. In

overeenstemming met het Besluit ruimtelijke ordening zijn er geen regels ten aanzien van branches opgenomen. Zie in dat verband tevens Hoofdstuk 5 Beleidskader.

Net als in het geldende bestemmingsplan mogen winkels in de winkelstraten uitbreiden tot maximaal twee panden, met een maximum breedte van de gevel van 21 meter. Daarbij mogen tevens kelders en/of souterrains in gebruik worden genomen. Voorwaarde is wel dat het maximum bruto vloeroppervlak per winkel niet groter is dan 300 m². Hierop zijn een aantal uitzonderingen:

- De bestaande vestigingen die een groter bruto vloeroppervlak hebben dan 300 m², waarbij een verdere vergroting niet is toegestaan.
- De huidige HEMA (circa 600 m²), de Albert Heijn aan de Stadionweg (circa 800 m²)
- Eén nieuwe grotere winkel op de zuidoosthoek van het kruispunt Stadionweg / Beethovenstraat (maximaal 550 m²).

De doorgaande straten hebben in het bestemmingsplan de bestemming 'Gemengd - 2 (doorgaande straten)'. De winkels in de woonstraten zijn bestemd als 'Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)'. Winkels zijn bij beide bestemmingen in alle panden toegestaan op de begane grond, in het souterrain en in de kelder. Ook hier geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging. De nieuwe supermarkt aan de Marathonstraat wordt circa 270 m² groot en voldoet derhalve aan de maximale maat van 300 m².

De bestaande Albert Heijn aan de Gerrit van der Veenstraat (hoek Beethovenstraat) is gerealiseerd onder het verzorgingshuis en daarom bestemd als Maatschappelijk. De winkels mogen maximaal 300 m² groot zijn. De supermarkt is circa 2.000 m² groot en is van deze regeling uitgezonderd.

3.3.4 Horeca Beleid

In de Keuzenotitie is aangegeven dat het vastgestelde 'Horecabeleid Oud-zuid 2009' kader is voor het nieuwe bestemmingsplan. Inmiddels is op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad het nieuwe Horecabeleid Zuid 2011 vastgesteld. Voor meer detail van het horecabeleid wordt hier verwezen naar paragraaf 5.5 van deze toelichting.

Regeling

De horecaregeling in dit bestemmingsplan is afgestemd op het Horecabeleid Zuid 2011

Regeling zelfstandige horeca

In deze fase van de planvorming worden alle bestaande legale horeca vestigingen opgenomen in het bestemmingsplan, waarbij onderscheid is gemaakt in categorieën conform het horecabeleid:

1. Fastfoodrestaurants, cafetaria's, snackbars, automatiek, loketverkoop en shoarmazaken vallen in horeca van categorie 1. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate fastfood producten verstrekken, die ter plaatse kunnen worden genuttigd dan wel afgehaald kunnen worden. Deze categorie is alleen toegestaan in panden die op de verbeelding deze nadere aanduiding hebben.
2. Dancings/discotheken, zaalverhuurbedrijven en sociëteiten (dance)clubs vallen in horeca van categorie 2. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het bieden van vermaak en ontspanning, al dan niet met levende muziek en al dan niet met verstrekking van dranken en kleine etenswaren.
3. Cafés, bars, cocktailclubs vallen in horeca van categorie 3. Dit zijn inrichtingen die geheel of gedeeltelijk zijn gericht op het verstrekken van dranken, waaronder alcoholische, al dan niet in combinatie met het verstrekken van maaltijden.
4. Restaurants, eetcafés, lunchrooms, koffie-/theehuizen, ijssalons, juicebars en inrichtingen die niet beter gedefinieerd wordt door de definities van horeca van categorie 1, horeca van categorie 2 en horeca van categorie 3 vallen in horeca van categorie 4. Dit zijn inrichtingen die geheel of in overwegende mate gericht zijn op het verstrekken van maaltijden of etenswaar die ter plaatse genuttigd kunnen worden dan wel afgehaald kunnen worden. In het horecabeleid wordt de categorie 4 opgesplitst in de subcategorieën A en B:
 - 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 1 en 3. In ondergeschikte mate ten gehoren brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. Voorbeelden zijn: Restaurant, Eetcafé.
- b. Een inrichting die gericht is op het verstrekken van alcoholvrije dranken, dan wel van kleine etenswaren (niet vallende onder de horecacategorie 1), sandwiches en ijswaren. Voorbeelden zijn een lunchroom, koffie-/theehuis, ijssalon en juicebar

Regeling ondersteunende horeca

In winkels (mengformules)

Binnen detailhandel wordt in het bestemmingsplan ondersteunende horeca mogelijk gemaakt. Ondersteunende horeca is niet-zelfstandige binnen een andere hoofdfunctie. Het gaat daarbij om bijvoorbeeld een koffie corner bij een bakkerij. De bakkerij is de hoofdfunctie en de horeca activiteit is daar ondergeschikt aan. Belangrijke voorwaarde is dat de horeca activiteit naar oppervlakte en ruimtelijke uitstraling ondergeschikt is de hoofdfunctie en uitsluitend toegankelijk is via de hoofdfunctie. Een andere belangrijke voorwaarde is dat de openingstijden zijn aangepast aan de openingstijden van de hoofdfunctie.

Binnen detailhandel, dienstverlening en kantoor is ondersteunende horeca mogelijk tot maximaal 30% van de netto vloeroppervlakte van een vestiging met een maximum van 30 m².

Additionele horeca

Ook wordt ondersteunende horeca binnen culturele instellingen en maatschappelijke instellingen mogelijk gemaakt. Dit is in het nieuwe horecabeleid aangeduid als 'additionele horeca'.

Additionele horeca is onzelfstandige horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlakte van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie. Additionele horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Voorbeelden hiervan zijn: een sportkantine, een foyer in een bioscoop of theater. Het deel van het netto vloeroppervlakte dat in gebruik is als additionele horeca mag ten hoogste 20% van dat netto vloeroppervlak zijn.

Regeling extra horeca

In een aantal delen van het plangebied wordt, in overeenstemming met de nieuwe horecanota, extra horeca mogelijk gemaakt. Het gaat hierbij om horeca van categorie 4, in een aantal gevallen ook horeca van categorie 3. Elk gebied waar extra horeca wordt toegestaan omvat meerdere panden en soms meerdere blokken. Ter waarborging van de rechtszekerheid is het toestaan van enkele extra horecazaken geregeld met een wijzigingsbevoegdheid. Op die wijze kan per geval worden beoordeeld of de horeca inpasbaar is in de omgeving. Ook biedt het de mogelijkheid aan omwonenden om op het voornemen te reageren.

In het Horecabeleid is voor het Hygiëaplein aangegeven dat de uitbreiding van horeca in principe óók mogelijk is in woningen in de begane grond. In dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om horeca in woningen uit te sluiten, omdat dat op deze locatie niet gewenst is. Daarmee is uitbreiding van horeca alleen mogelijk in de gebouwen rond het plein met de bestemming Maatschappelijk.

Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion

In de bebouwing aan de Laan van Hesperiden de Amstelveenseweg is op grond van het bestemmingsplan Gebied Ten noorden van het Olympisch Stadion op de begane grond horeca toegestaan. Er is geen aanleiding om deze planologische rechten in te perken, daarom is in de bestemming Gemengd - 6 (Olympisch Kwartier) horeca toegestaan.

3.3.5 Hotels Beleid

In de nota 'Ondernemen in Zuid' (zie Hoofdstuk 5) is aangegeven dat voldoende hotelcapaciteit voor Amsterdam een basisvoorwaarde is om haar economische doelstelling te bereiken. Het stadsdeel sluit aan bij de doelstellingen van de gemeente Amsterdam om het aantal hotelkamers te vergroten. 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.

Regeling

Hotels worden specifiek bestemd in het bestemmingsplan, nieuwe hotels worden niet zonder voorwaarden toegestaan. Per aanvraag voor een nieuw hotel of een uitbreiding van een bestaand hotel, zal binnen het algemene uitgangspunt dat de vestiging of uitbreiding van hotels gewenst is, een afweging worden gemaakt tussen het gewenste en het belang van het behoud van de leefbaarheid.

De bestaande hotels zijn voorzien van een aanduiding op de verbeelding. In principe zijn de hotels op alle lagen van de bebouwing toegestaan (zoals ook is gerealiseerd). Het hotel aan de Beethovenstraat zit vooral op de verdiepingen met winkels op de begane grond. Om de winkelfunctie van de Beethovenstraat te beschermen is voor dat hotel geregeld dat de hotelfunctie alleen op de begane grond mag op de plek waar nu (delen van) het hotel op de begane grond is gevestigd.

Panden die geheel in gebruik zijn voor kantoren mogen, met gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid zoals bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, worden omgezet in hotels. Voorwaarde is dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet wordt aangetast en dat de uitbreiding of vestiging van de hotelfunctie geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ten gevolge zal hebben.

3.3.6 Dienstverlening Beleid

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen drie vormen van dienstverlening:

- maatschappelijke dienstverlening: het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, cultuur, welzijn, onderwijs, religie, etc.
- consumentverzorgende dienstverlening: persoonlijke verzorging van consumenten, zoals kappers, zonnestudio's, nagelstudio's, etc.
- zakelijke dienstverlening: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan consumenten, zoals makelaars, uitzendbureau, reisbureau.

Voor het beleid ten aanzien van maatschappelijke dienstverlening wordt verwezen naar paragraaf 3.3.7. Voor de winkelstraten geldt dat de winkelfunctie prevaleert boven de andere functies. Dit betekent dat uitbreiding van de dienstverlening in de winkelstraten (Beethovenstraat, Olympiaplein) niet gewenst is. Voor de doorgaande straten en de woonstraten geldt dat bescherming van de winkelfunctie niet vereist is en dat de begane grondlaag tevens voor alle vormen van dienstverlening mag worden gebruikt.

In navolgende tabel is aangegeven welke aanduidingen voor dienstverlening kunnen voorkomen binnen de verschillende bestemmingen Gemengd:

Bestemming	Type straat	Aanduidingen op de verbeelding
GD-1	Woonstraat	<ul style="list-style-type: none"> - Zakelijke dienstverlening (dv): waar aanwezig - Niet aangeduid, want beide vormen van dienstverlening zijn toegestaan: <ul style="list-style-type: none"> • Consumentverzorgende dienstverlening • Maatschappelijke dienstverlening
GD-2	Doorgaande straat	Dienstverlening niet aangeduid: alle vormen van dienstverlening zijn toegestaan
GD-3	Winkelstraat	Aangeduid waar aanwezig: <ul style="list-style-type: none"> - Zakelijke dienstverlening (dv) - Consumentverzorgende dienstverlening (dv) - Maatschappelijke dienstverlening (dv)

(dv) dienstverlening

(sdv-m) specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijk

Regeling

In woonstraten zijn consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de bestemming Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten) toegestaan, zakelijke dienstverlening alleen op de plekken waar het nu zit.

Consumentverzorgende dienstverlening, maatschappelijke dienstverlening en zakelijke dienstverlening zijn toegestaan op de begane grond van de panden met de Gemengd - 2 (doorgaande straten).

In de winkelstraten, bestemming Gemengd - 3 (winkelstraat), zijn alle vormen van dienstverlening alleen toegestaan op de huidige locatie. Verhuizing of uitbreiding van het aantal vestigingen is daarmee niet mogelijk.

Op enkele plekken zijn kinderdagverblijven gevestigd in de panden met een gemengde bestemming. In die gevallen is de bijbehorende tuin voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijke dienstverlening'. Op die plekken is een buitenruimte behorend bij een kinderdagverblijf toegestaan. Dit betekent automatisch dat dit op andere plekken niet is toegestaan.

Voor het blok aan de Amstelveenseweg dat behoort tot het bestemmingsplan 'Gebieden ten noorden het Olympisch Stadion' geldt dat op basis van dat bestemmingsplan enkele niet-woonfuncties zijn toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m² en maatschappelijke dienstverlening tot maximaal 600 m². Deze geldende rechten zijn in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

3.3.7 Maatschappelijke functies**Beleid**

Panden die uitsluitend een maatschappelijke invulling hebben, worden in het bestemmingsplan beschermd tegen de omzetting naar een ander gebruik. Dit geldt ook voor niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen, zoals bibliotheken en buurt- of wijkcentra, die zijn gerealiseerd op de begane grond van woongebouwen. Voor die panden geldt dat een andere (commerciële) functie op de begane grond niet wordt toegestaan.

Voor de hoekpanden aan de Stadionkade is het beleid erop gericht om naast wonen ook bedrijven en maatschappelijke dienstverlening toe te staan op de begane grond, het souterrain en de kelder. Hiervoor geldt een maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² per vestiging.

Regeling

Voor de panden die volledig in gebruik zijn voor overheids-, sociaal-culturele, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen is een aparte bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. De locaties waar zich op de begane grond maatschappelijke voorzieningen bevinden en er boven wordt gewoond, hebben een gemengde bestemming. Niet-commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals wijkcentra) met woningen erboven zijn bestemd als Gemengd - 5 (maatschappelijk en wonen).

De hoekpanden aan de Stadionkade zijn bestemd als Gemengd - 4 (hoeken Stadionkade). Naast woningen zijn op de begane grond, in het souterrain en/of de kelder ook bedrijven en vestigingen maatschappelijke dienstverlening toegestaan, met een maximum oppervlak van 300 m² per vestiging (inclusief souterrain en/of kelder).

3.3.8 Kantoren**Beleid**

In overeenstemming met de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam (zie Hoofdstuk 5) is het beleid voor de Stadion- en Beethovenbuurt erop gericht om het huidige aantal kantoren niet verder te laten toenemen. Het verschil met dienstverlening is op hoofdlijnen dat er bij kantoren geen direct contact is met de klanten doordat er geen sprake is van een baliefunctie. In de nota 'Ondernemen in Zuid' (zie Hoofdstuk 5) is aangegeven dat voor kantoorpanden de mogelijkheid moet worden geboden om als bedrijfsgebouw te worden gebruikt, zodat kantoorpanden niet onnodig leegstaan.

Regeling

De bestaande kantoren in de woonstraten, winkelstraten en doorgaande straten, waar de kantoorfunctie uitsluitend op de begane grond is gevestigd, zijn op de verbeelding voorzien van een aanduiding 'kantoor'. Op deze wijze kan de begane grondlaag ook voor andere functies worden gebruikt. De panden aan ondermeer de Apollolaan die volledig in gebruik zijn als kantoor, zijn bestemd als 'Kantoor'. Naast kantoren zijn tevens bedrijven (categorie A en B uit de Staat van bedrijfsactiviteiten) en maatschappelijke dienstverlening toegestaan.

Hierop geldt een uitzondering voor het kantoorpand Apollolaan 15 (de voormalige sociale Verzekeringsbank op de hoek Apollolaan-Stadionweg). In dit pand zijn alleen kantoren en bedrijven toegestaan en is maatschappelijke dienstverlening uitgesloten met de aanduiding 'maatschappelijke dienstverlening niet toegestaan' (-m). Dit pand is particulier eigendom. Als in dit pand met een direct recht maatschappelijke dienstverlening wordt toegestaan, zou op grond van dit ene pand in het kader van de Grondexploitatiewet een exploitatieplan opgesteld moeten worden voor het gehele bestemmingsplan. Daar komt bij dat het een monumentaal is met veel allure en monumentaliteit dat zeer geschikt is voor vestiging van een (internationaal) hoofdkantoor, zoals nu reeds het geval is. De kans dat zich hier maatschappelijke dienstverlening zou vestigen wordt daarmee op zich gering geacht, maar voor het voorkomende geval bevat de regeling een wijzigingsbevoegdheid om het gebruik om te zetten naar maatschappelijke dienstverlening. Voor het blok aan de Amstelveenseweg dat behoort tot het bestemmingsplan 'Gebieden ten noorden het Olympisch Stadion' geldt dat op basis van dat bestemmingsplan kantoren in alle panden op de begane grond zijn toegestaan met een maximum bruto vloeroppervlak van 400 m². Daarnaast is er één kantoor in de eerste en tweede bouwlaag toegestaan met een maximum oppervlak van 2.500 m². Deze geldende rechten zijn in dit nieuwe bestemmingsplan overgenomen (bestemming Gemengd - 6 (Olympisch Kwartier)).

3.3.9 Kiosken en standplaatsen

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt tussen gebouwde kiosken en standplaatsen. Gebouwde kiosken vallen onder de noemer 'onroerend goed', staanplaatsen niet. Gebouwde kiosken zijn ondermeer gebouwd aan de Parnassusweg en de Marathonweg. Standplaatsen zijn eveneens op meerdere plekken gerealiseerd, zoals aan het Olympiaplein, bij het Hilton Hotel en in de Beethovenstraat. De gebouwde kiosken aan de Parnassusweg zijn bestemd als Gemengd - 2 (doorgaande straten), aan de Marathonweg als Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten). De standplaatsen zijn in de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk gemaakt. Daarbij is in de regels de locatie van de standplaats geduid en bepaald dat een standplaats een maximum oppervlakte van 10 m² en een maximale hoogte van 3 meter mag hebben. Het verplaatsen of vergroten van een standplaats is alleen mogelijk middels een afwijking.

3.3.10 Sportpark Olympiaplein

Voor het sportpark Olympiaplein is in de Keuzenotitie aangegeven dat rekening moet worden gehouden met de herontwikkeling van het Sportpark. Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het behoud van het sportpark. Op het Olympiaplein is realisatie van een nieuw clubgebouw noodzakelijk om de continuïteit van het sportpark te kunnen blijven garanderen. Vanuit de ruimtelijke kaders (Structuurvisie Amsterdam 2040, Cultuurhistorisch advies door BMA, Stedenbouwkundig advies, Welstandsadvies) is een nieuw clubgebouw ook inpasbaar. Hieraan worden de volgende voorwaarden verbonden: behoud van de zichtlijn over het park (noord-zuid) waarmee de omvang en situering van het plein goed kan worden begrepen, handhaving van de relatie tussen de bouwhoogte van de omliggende hoge woonbebouwing en de lage bebouwing op het sportpark, in uitstraling niet concurrerend met de beeldbepalende bomen rond het sportpark en toekomst vast in capaciteit.

Dit betekent dat de accommodatie als tweelaags gebouw op de huidige kavel wordt teruggebouwd met een onnadrukkelijke uitstraling waarbij in materiaalkeuze aansluiting wordt gezocht met de kenmerkende baksteenkleur van Plan Zuid. Ruimtes zullen multifunctioneel en intensief te gebruiken zijn waarbij het totale volume ten opzichte van de huidige situatie evenwel toeneemt. In het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt wordt hiervoor de mogelijkheid gecreëerd. Ook exploitatie van buitenschoolse opvang op het sportpark wordt binnen het bestemmingplan mogelijk gemaakt. Na oplevering van de nieuwbouw wordt de middenstrook tussen het clubgebouw en het Sportmedisch centrum ingericht met kunstgras, hiermee neemt het verhardingspercentage op het sportpark af, in overeenstemming met de ambities van de Hoofdgroenstructuur als verwoord in de Structuurvisie Amsterdam 2040. Het Sportpark Olympiaplein is onderdeel van de Hoofdgroenstructuur in Amsterdam. Als in de Hoofdgroenstructuur sprake is van uitbreiding, dienen initiatieven te worden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) van de gemeente Amsterdam. Daarom is de TAC gevraagd te adviseren over de nieuwbouw op het sportpark. Daartoe heeft het stadsdeel de notitie 'Realisatie nieuw clubgebouw op Sportpark Olympiaplein' voorgelegd aan de TAC. In de notitie is aangegeven welk volume is toegestaan op grond van het nu geldend bestemmingsplan en welk volume nodig is voor de beoogde nieuwbouw.

Het vigerende bestemmingsplan voor het sportpark is het bestemmingsplan Stadion-Beethovenbuurt uit 1996. De ruimte die dit bestemmingsplan voor bebouwing biedt op de kavel van het clubgebouw Swift is:

- toegestane bebouwing: 60% op de begane grond, 40% op de eerste verdieping;
- toegestane bebouwingshoogte: 6 meter.

De TAC heeft schriftelijk advies uitgebracht. Uit het advies blijkt dat de TAC geen bezwaar heeft tegen het plan. Het is inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur en de TAC realiseert zich dat er gezien de huidige situatie iets moet gebeuren. De TAC waardeert dat er in het bouwprogramma rekening wordt gehouden met de gebruiker van het vierde veld op het Olympiaplein. Het volume wordt hiermee weliswaar groter, maar als daarmee wordt voorkomen dat er in de toekomst weer porto cabines moeten worden bijgeplaatst, is dat voor de TAC akkoord.

Mede op basis van het advies van de TAC is in het ontwerpbestemmingsplan het volgende bouwvolume opgenomen voor de beoogde nieuwbouw van het Swiftgebouw:

- bebouwing: 80% op de begane grond, 60% op de eerste verdieping;
- bebouwingshoogte: 7 meter.

Het schriftelijk advies van de TAC en de notitie 'Realisatie nieuw clubgebouw op Sportpark Olympiaplein' zijn opgenomen als bijlage bij deze toelichting.

3.3.11 Ongewenst gebruik

In de Keuzenotitie is aangegeven dat in het bestemmingsplan een regeling wordt opgenomen om ongewenst gebruik tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan belwinkels, automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, smartshops. Ook vuilstort en milieuzoneringsplichtige bedrijven zullen worden uitgesloten. In het bestemmingsplan is hiertoe een algemene gebruiksbepaling opgenomen, zie Artikel 27 Algemene gebruiksregels. Uitgezonderd zijn de bestaande bedrijven, zoals de bestaande belwinkel aan de Marathonweg 54.

Hoofdstuk 4 Cultuurhistorie en monumenten

4.1 Inleiding

Zoals in Hoofdstuk 5 is beschreven wordt door de Rijksoverheid gewerkt aan de Modernisering Monumentenzorg (MoMo). Belangrijkste uitgangspunten voor dit bestemmingsplan zijn:

- a. het vastleggen van de cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan, hetgeen voor archeologie op grond van de Monumentenwet al was voorgeschreven;
- b. het vereenvoudigen van de regelgeving door het vergroten van de mogelijkheden om bij monumenten en in beschermde stad- en dorpsgezichten vergunningvrij te bouwen.

Het derde uitgangspunt is het bevorderen van herbestemmen voor monumentale panden die hun functie dreigen te verliezen door leegstand. Dit punt is voor de Stadion- en Beethovenbuurt minder relevant aangezien er vrijwel geen sprake is van leegstand.

Voorafgaand aan het vervaardigen van dit bestemmingsplan is het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam om advies gevraagd. In het advies heeft BMA beschreven wat de cultuurhistorische elementen van de wijk zijn en op welke wijze deze elementen zouden moeten worden beschermd in het bestemmingsplan. Dit heeft betrekking op de rooilijnen, kapprofielen, goot- en bouwhoogten en uitbouwen op het dak van de hoofdbebouwing alsmede op de inrichting van de openbare ruimte. In de paragraaf 4.2 zijn de verschillende elementen beschreven.

Voor de beschrijving van de cultuurhistorische waarden is ook gebruik gemaakt van de toelichting bij de concept aanwijzing tot beschermd stadsgezicht van Plan Zuid. Het is mogelijk dat Plan Zuid binnen de planhorizon van dit bestemmingsplan zal worden aangewezen als beschermd stadsgezicht. Dat is vooralsnog niet het geval. Dit bestemmingsplan biedt een bescherming die vergelijkbaar is met een beschermd stadsgezicht. De inwerkingtreding van de MoMo betekent overigens dat er, als het gaat om de achterzijde van gebouwen, in praktijk nog nauwelijks verschil zal zijn tussen de mate van bescherming in een niet-beschermd stadsgezicht en de mate van bescherming in een beschermd stadsgezicht.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Stedenbouwkundige opzet

Analyse

De stedenbouwkundige opzet van Plan Zuid wordt gekenmerkt door een combinatie van monumentaal vormgegeven doorgangswegen en schilderachtige, bochtige buurtstraten. Pleinen zijn hierin tegelijk belangrijke knooppunten, monumentale stadsruimtes of het hart van intieme woonbuurten. Het Noorder- en Zuideramstelkanaal zijn belangrijke dragers van het plan, evenals de oostwest lopende Apollolaan die vormgeven is als een zogenoemde 'Parkway', een autoweg waarbij de waarneming van het stadslandschap een belangrijke factor was in het ontwerp. De bebouwingstypologie is die van het gesloten bouwblok waarvan vorm en hoogte afhankelijk is van de ligging in het infrastructurele netwerk.

Alleen langs de Apollolaan en tussen de Bernard Zweerskade en de Stadionweg komen vrijstaande villa's en twee onder één kap woningen voor. Openbare en semi-openbare gebouwen als een Academie van Beeldende Kunsten hadden als dominanten moeten fungeren op monumentale pleinen of scharnierpunten in de wijk moeten markeren. Geen van de beoogde complexen zijn echter gerealiseerd. Daarvoor in de plaats kwamen bouwwerken als het Hiltonhotel en de Sociale Verzekeringsbank.

Vanaf 1926 zag de Commissie voor de bebouwing in Plan Zuid erop toe dat in de uitwerking van het plan de beoogde samenhang tussen de architectuur van de bebouwing en de ligging daarvan binnen het plangebied gerealiseerd werd. Het gevolg daarvan was dat verscholen achter de hoge wanden van de verbindingssassen karaktervolle buurten zijn ontstaan, elk met een eigen identiteit. De homogeniteit van een is vaak te danken aan de opdrachtverlening, waarbij één architect verantwoordelijk werd gemaakt voor de stedenbouwkundige opzet en de vormgeving van een deel van het gebied. De Stadionbuurt ten noorden van de Stadionweg is daarvan een goed voorbeeld, evenals de bebouwing van Van Epen rond het Bertelmansplein. Aanpassingen van Plan Zuid die in de loop van de aanleg van de wijk nodig waren en door de dienst Publieke Werken ontworpen werden, kwamen in nauwe samenspraak met dezelfde commissie tot stand. In de Stadion – en Beethovenbuurt is de wijk rond de Van Tuyl van Serooskerkenweg daarvan het belangrijkste voorbeeld. Deze wijk verrees na afloop van de Olympische Spelen van 1928 en

is als geheel georiënteerd op het Olympisch Stadion. Aan het eind van de jaren dertig ontwierp Cornelis van Eesteren die een functionalistische stedenbouw voorstond, het buurtje rond het Vossiusgymnasium op basis van Berlages bovengenoemde stedenbouwkundige principes. De toepassing van gesloten bouwblokken zorgt voor een scherpe scheiding tussen publiek en privé terrein. De rooilijnen bepalen de contouren van de bebouwing en springen uit waar vernauwingen van straten of het geven van accenten in de bebouwing gewenst is. In sommige gevallen is met de aanleg van tuinen of in de muur opgenomen plantenbakken een overgangsgebied ontstaan tussen de bebouwing en de straat. Botticellistraat, inspringing van de rooilijn schept een toegang tot Raphaëlplein besloten straatruimte. Aan de binnenzijde van de woningbouw blokken bepalen de achterrooilijnen de contouren van de binnenhoven die in de stedenbouwkundige opzet van Plan Zuid de contramal zijn van de openbare ruimte.



Botticellistraat, inspringing van de rooilijn schept een besloten straatruimte



toegang tot Raphaëlplein

Regeling

De stedenbouwkundige opzet van de wijk die wordt gekenmerkt door een afwisseling van gesloten bouwblokken en villabebouwing is in het bestemmingsplan vastgelegd door de huidige bebouwing op de verbeelding in te tekenen. De voorgevelrooilijn is daarbij conform de huidige situatie ingetekend, zodat de te beschermen overgang tussen publiek en privé behouden blijft.

4.2.2 Beleid en regeling goot- en bouwhoogte Beleid

De stedenbouwkundige opzet van Plan Zuid kenmerkt zich door een verschil in bouwhoogte langs de hoofdverkeerswegen en de buurtstraten. Langs de hoofdwegen is monumentale bebouwing van vier tot vijf lagen hoog gebouwd, daarachter tellen de woonblokken doorgaans twee tot drie lagen (inclusief kap). Het hoogteverschil wordt overbrugd door een getrapte opbouw van het bouwblok in de hoek. Het hoogteverschil tussen bebouwing langs hoofdwegen en lagere bebouwing daarachter brengt met zich mee dat binnen een bouwblok de hoogte van de vier zijden kunnen verschillen. Openbare gebouwen als kerken en scholen wijken in veel gevallen af van de overwegende bouwhoogte en vormen daarmee oriëntatiepunten binnen de wijk.



De school structureert de stedelijke ruimte op het Bachplein en de hoek Schubert/Chopinstraat



zichtlijn op de Willem de Zwijgerkerk

Hoogteaccenten worden gebruikt ter markering van toegangen tot straten, als hoekpunten van een plein of als afsluiting van een zichtlijn. Deze hoogteverschillen benadrukken de monumentaliteit van de doorgangswegen en de identiteit van de buurten erachter. Bureau Monumenten en Archeologie heeft geadviseerd om deze hoogteverschillen in het bestemmingsplan te verankeren.

In de Keuzenotitie is aangegeven dat bij de villabebouwing aan de randen van de wijk de nadruk niet ligt op uniformiteit, maar hoofdzakelijk op de individualiteit van de panden. Ook deze bebouwing is in hoge mate beschermd doordat goot- en bouwhoogten in het bestemmingsplan zijn vastgelegd en ook hier kan worden geconcludeerd dat de hoge mate van bescherming heeft gewerkt. Voortzetting van deze regeling is daarom gewenst.

Regeling

De keuzes uit de Keuzenotitie en het advies van BMA zijn in dit bestemmingsplan vertaald door de goot- en bouwhoogte van de verschillende delen van de bebouwing conform de huidige situatie vast te leggen. Verschillen in bouwhoogtes zijn daarbij op de verbeelding vastgelegd, zodat architectonische markeringen, zoals een iets grotere bouwhoogte ter plaatse van een onderdoorgang, behouden blijven. Op de foto is een dergelijke architectonische verbijzondering te zien.



Afbeelding: verbijzondering in bouwhoogte

Door Bureau Monumenten en Archeologie is aangegeven dat de hoge gebouwen en de torens in de buurt een belangrijk herkenningspunt vormen. De zichtlijnen op deze accenten zouden zoveel mogelijk onbebouwd moeten blijven. In het bestemmingsplan is dit vertaald door de huidige bebouwing vast te leggen en de onbebouwde ruimte (verkeersruimte en groen) als zodanig te bestemmen, waardoor de onbebouwde ruimte niet kan worden bebouwd en de zichtlijnen daardoor in stand blijven.

De goot- en bouwhoogte die op de verbeelding is aangeduid geeft de maximale goot- en bouwhoogte weer. In een aantal gevallen is de goothoogte of bouwhoogte aan de voorzijde van de hoofdbebouwing hoger dan aan de achterzijde. Op de verbeelding is dit verschil in goot- en bouwhoogte niet aangegeven, maar door de regeling met de dubbelbestemmingen (zie paragraaf 4.2.3) is geregeld dat het bestaande kapprofiel behouden moet blijven. Het is op grond daarvan dus niet mogelijk om de goothoogte of bouwhoogte aan de achterzijde (indien deze lager is dan de voorzijde) te vergroten. Alleen bij orde-3 en basisordepanden worden toevoegingen op het dak onder voorwaarden toegestaan (zie paragraaf 4.2.3).

4.2.3 Beleid en regeling kapprofielen

Beleid

De kappen van de gebouwen in de Stadion- en Beethovenbuurt zijn bepalend voor het stedenbouwkundig en ruimtelijk beeld van de wijk. De daken zijn veelal ontworpen en gerealiseerd binnen een architectonische eenheid en verdienen daarom bescherming. In het geldende bestemmingsplan is deze bescherming geregeld door te bepalen dat de bestaande kapprofiel moet worden gehandhaafd. Het kapprofiel (de doorsnede vanaf de voorgevel naar de achtergevel) mag alleen worden doorbroken door ornamenten, daklijsten en dakkapellen. Voorwaarde is wel dat deze in de gehele architectonische eenheid dezelfde omvang en plek op het dak hebben. De regeling uit het geldende bestemmingsplan heeft goed gewerkt, waardoor in de buurt de architectonische kwaliteiten goed bewaard zijn gebleven. Voortzetting van dit beleid is daarom wenselijk.

Naast de wens om de bestaande architectonische en stedenbouwkundige waarden te behouden is er de persoonlijke wens van de bewoners om het woonoppervlak te kunnen vergroten op het dak of het dak te kunnen benutten als buitenruimte. Het is beleidsmatig wenselijk om ook aan deze wensen tegemoet te komen, op voorwaarde dat het karakter van de bebouwing en de buurt niet onevenredig wordt aangetast. In de Keuzenotitie zijn hierover de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- Voor de voorzijden van daken is het behouden van het aanzicht erg belangrijk. Het loslaten van het kapprofiel is daarom geen optie. Juist deze voorzijde bepaalt immers in hoge mate de monumentaliteit van de wijk en het straatbeeld. Individuele ontwikkelingen op pandniveau zijn dan ook niet gewenst. Dit betekent dat de huidige regeling met een koppeling tussen architectonische eenheden blijft bestaan.
- In het algemeen kunnen aan vergroting aan de achterzijde de volgende uitgangspunten worden verbonden:
 1. Vergroting is afhankelijk gemaakt van de mate van bescherming van de bebouwing en van de situatie ter plaatse. Daartoe wordt een koppeling gelegd met welstand (de Architectuurorden);
 2. Op bebouwing die in hoge tot zeer hoge mate beschermd is en op andere bebouwing waarop vergroting niet gewenst is (bijvoorbeeld op platte daken of in bouwblokken waar nog geen vergrotingen hebben plaatsgevonden) wordt vergroting niet toegestaan;
 3. Op bebouwing waar vergroting van de dakverdieping mogelijk kan worden gemaakt, wordt dat toegestaan door middel van een afwijking.

Het Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) heeft bij de voorbereiding van het nu voorliggende bestemmingsplan geadviseerd over de wijze waarop de bescherming van de kapprofielen (zoals aangegeven in de Keuzenotitie) in het bestemmingsplan kan worden geregeld en waar eventuele toevoegingen aan de bebouwing gerealiseerd zouden kunnen worden. BMA heeft geadviseerd om de regeling ten aanzien van toevoegingen op het dak te koppelen aan de waarderingskaarten van de Gordel '20-'40. Op deze waarderingskaarten is aan iedere architectuureenheid (een pand, een serie panden of een compleet bouwblok) een waardering van de architectonische kwaliteit toegekend. Deze waardering is aangeduid met ordes, oplopend van de basisorde naar orde 1. Deze zijn als volgt omschreven:

1. Orde 1: Geregistreerde en beoogde Rijks- en Gemeentelijke Monumenten;
2. Orde 2: Monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis.
3. Orde 3: Karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde;
4. Basisorde: Voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit aangeduid of bouwwerken die door ingrijpende wijziging hun architectonische meerwaarde hebben verloren.
- 5.

Een actuele versie van de waarderingskaart is in te zien op de internetversie van de welstandsnota. Deze digitale versie bevat naast de welstandscriteria, een overzichtskaart waarop de monumenten en achitectuurorden zijn te raadplegen. De digitale welstandsnota is in te zien op <http://amsterdam.welstandinbeeld.nl/kaart/>.

Voor de verschillende ordes zijn de volgende algemene uitgangspunten geformuleerd:

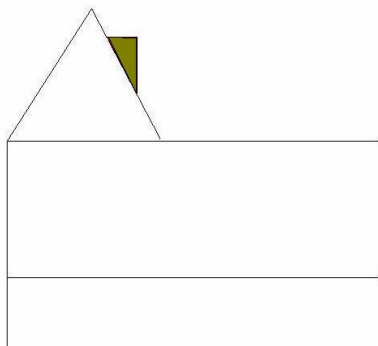
- a. Bij orde-1 panden is behoud van de kap (zowel voor de nok als achter de nok) behoudenswaardig. Toevoegingen in de vorm van een dakopbouw of dakuitbouw worden niet toegestaan. Dakkapellen worden wel toegestaan, maar dan passend binnen de architectonische eenheid voor wat betreft de straatzijde;

- b. Bij orde-2, orde-3 en basisorde panden worden toevoegingen op het dak toegestaan onder bepaalde voorwaarden;
- c. Dakluiken worden mogelijk gemaakt op basis van de algemene afwijkingsregels.

De algemene uitgangspunten zijn voor de verschillende toevoegingen uitgewerkt.

Dakkapellen

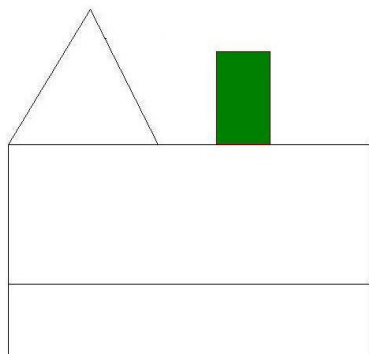
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn niet vergunningvrij (tenzij er geen welstandseisen gelden, maar dat is hier niet aan de orde). Aangezien met een dakkapel de goot- of bouwhoogte niet wordt overschreden, worden deze doorgaans niet in het bestemmingsplan geregeld. In het geval van de Stadion- en Beethovenbuurt is het van belang dat wordt geregeld dat de dakkapellen aan de voorzijde binnen één architectonische eenheid op dezelfde wijze worden ontworpen en gerealiseerd. Het bestemmingsplan regelt met deze bepaling dat het bouwen van een dakkapel aan de voorzijde alleen mogelijk is als op alle panden in de architectonische eenheid tegelijkertijd een dakkapel aan de voorzijde wordt gerealiseerd. Op deze wijze blijft de architectuur van een bouwblok dat een architectonische eenheid vormt in tact.
- Dakkapellen aan de achterzijde zijn op grond van het Besluit omgevingsrecht vergunningvrij en kunnen om die reden niet in het bestemmingsplan worden geregeld.
- Dakkapellen aan de achterzijde van panden die zijn gelegen in een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn per 1 januari 2012 (verwachte inwerkingtreding nieuwe Besluit omgevingsrecht) vergunningvrij en kunnen om die reden niet in het bestemmingsplan worden geregeld.
- Dakkapellen aan de achterzijde van monumenten zijn niet vergunningvrij. Het toevoegen van een dakkapel aan de achterzijde hoeft niet gelijktijdig in de gehele architectonische eenheid te worden gerealiseerd (zoals aan de voorzijde wel het geval is), omdat het architectonisch beeld vooral aan de straatzijde wordt bepaald.



Afbeelding: dakkapel

Dakopbouwen

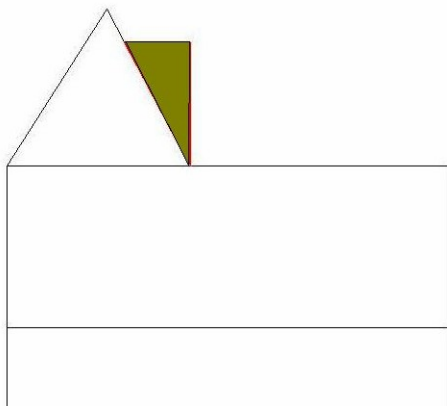
- In Amsterdam zijn op diverse platte daken dakopbouwen gerealiseerd om het dakterras te bereiken. Het gaat hierbij om opbouwen op het platte dak waar de trap naar het dakterras in wordt gebouwd (zie afbeelding). Voor de Stadion- en Beethovenbuurt is behoud van het bestaande kapprofiel wenselijk. De realisatie van dakopbouwen doet hier afbreuk aan, waardoor het niet wenselijk is om dakopbouwen als recht toe te staan. Het dagelijks bestuur kan hiervan afwijken als de indeling van de woning geen andere mogelijkheid biedt. Dakopbouwen worden daarom toegestaan bij orde-2 en orde-3 panden na afwijking. Op grond van het "A2-beleid" (kruimelgevallen) van het stadsdeel is een dakopbouw toegestaan bij orde-3 panden, maar die dakopbouw is in tegenstelling tot het nu voorliggende bestemmingsplan aan een maximale omvang (6 m²) gebonden.



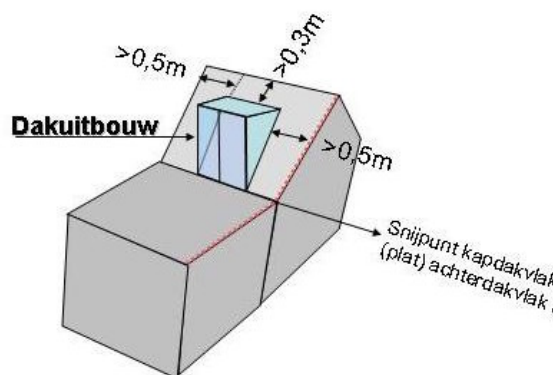
Afbeelding: dakopbouw

Dakuitbouwen

Onder een dakuitbouw wordt verstaan: "Een beperkte vergroting van de kap waarmee toegang kan worden verkregen tot een dakterras. Deze dakuitbouwen zijn vergelijkbaar met een dakkapel, met het verschil dat de dakuitbouw wordt gebouwd tot in de voet van de kap en kan dienen als toegang tot het dakterras en dus voorzien is van een deur". Op de afbeelding is het principe weergegeven.



Afbeelding: dakuitbouw



- Dakuitbouwen worden niet toegestaan bij orde-1 panden. Dakuitbouwen worden echter wel, onder voorwaarden, bij recht mogelijk gemaakt bij orde-2 panden, orde-3 panden en panden met een basisorde. De mogelijkheid om bij orde 2-panden onder voorwaarden aan de achterzijde dakuitbouwen te realiseren, is in overeenstemming met het Cultuurhistorisch advies van Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam (zie de bijlagen bij deze toelichting).
- Vanwege het verschil in cultuurhistorische waarden zal bij orde-2 panden aanvullende voorwaarden worden gesteld aan het realiseren van een dakuitbouw t.o.v. orde-3 panden en panden met een basisorde (zie hieronder punt 8).
- De voorwaarden voor het realiseren van een dakuitbouw op orde-2 panden en orde-3 panden en panden met een basisorde zijn:
 1. Door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;
 2. De hoogte van de dakuitbouw moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 3. Afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient groter dan 0,5 meter te zijn;
 4. De dakuitbouw dient in de dakvoet geplaatst te worden;
 5. Indien binnen het betreffende bouwblok reeds dakuitbouwen aanwezig zijn, dient de dakuitbouw in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij de al aanwezige dakuitbouwen;
 6. Indien binnen het betreffende bouwblok nog geen dakuitbouwen aanwezig zijn, mag de eerste dakuitbouw, en dakuitbouwen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 5 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het daklandschap tot gevolg hebben;

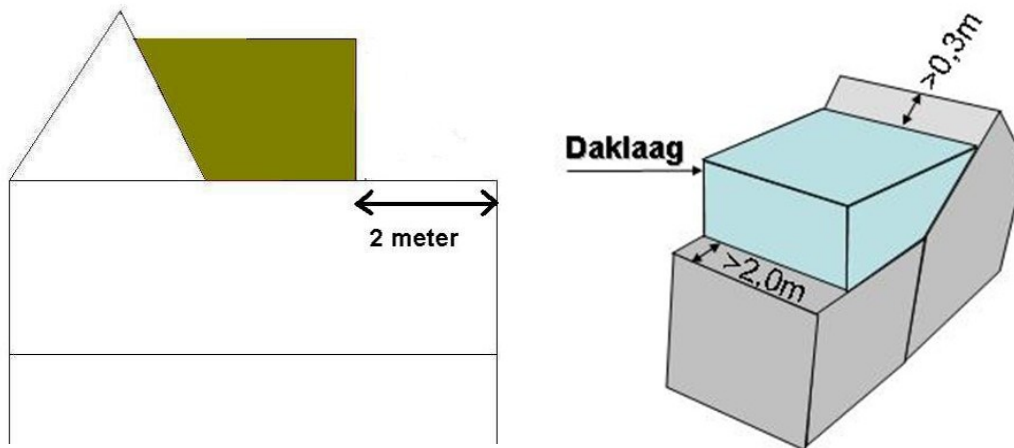
7. Dakuitbouwen mogen in beginsel niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Dakuitbouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn alleen mogelijk als er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de elders in deze toelichting aangegeven cultuurhistorische waarden van het plangebied;
8. Door het bouwen van de dakuitbouw mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;

Aanvullende voorwaarde voor orde-2 panden:

9. Over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Bureau Monumentenzorg en Archeologie.

Daklaag

Onder een daklaag wordt verstaan: Een daklaag is een toevoeging aan de bebouwing op een bestaand plat dak



Afbeelding: daklaag

- Daklagen worden niet toegestaan bij orde-1 panden. Onder voorwaarden wel bij, orde-2, orde-3 panden en panden met een basisorde. Niet als recht, maar met een afwijking.
- Vanwege het verschil in cultuurhistorische waarden zal bij orde-2 panden aanvullende voorwaarden worden gesteld aan het realiseren van een daklaag t.o.v. orde-3 panden en panden met een basisorde (zie hieronder punt 7).
- De voorwaarden voor het realiseren van een daklaag op orde-2, orde-3 panden en panden met een basisorde zijn:
 1. De hoogte van de daklaag moet minimaal 0,3 meter minder zijn dan de bestaande bouwhoogte van het betreffende hoofdgebouw;
 2. De afstand tussen de daklaag en de dakrand van de achtergevel moet ten minste 2 meter zijn. De twee meter afstand van de daklaag tot aan de achtergevel moet worden gemeten van de buitenkant gevel van de daklaag (inclusief eventueel overstek) en het snijvlak van de achtergevel en het dakvlak. Een eventueel deel van de dakrand dat uitsteekt boven het achtererfgebied (uitkraging) wordt bij deze 2 meter niet meegerekend;
 3. Indien binnen het betreffende bouwblok reeds daklagen aanwezig zijn, dient de daklaag in maatvoering en positionering in het dakvlak aan te sluiten bij al aanwezige daklagen;
 4. Indien binnen het betreffende bouwblok nog geen daklagen aanwezig zijn, mag de eerste daklaag, en daklagen die daaropvolgend op grond van het bepaalde onder 3 gerealiseerd kunnen worden, geen onevenredige aantasting van het oorspronkelijke daklandschap tot gevolg hebben;
 5. Daklagen mogen in beginsel niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Daklagen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte zijn alleen mogelijk als er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de elders in deze toelichting aangegeven cultuurhistorische waarden van het plangebied;
 6. Door het bouwen van de daklaag mag het aantal woningen of zelfstandige niet-woonfuncties niet toenemen;

Aanvullende voorwaarde voor orde 2 panden:

7. Over de dakuitbouw dient geadviseerd te zijn door Bureau Monumentenzorg en Archeologie.

Oorspronkelijk daklandschap

Onder oorspronkelijk daklandschap wordt het daklandschap verstaan zoals dat na voltooiing van de bouw was gerealiseerd, dus zonder later toegevoegde elementen. Het toestaan van daklagen is afhankelijk van de mate waarin het oorspronkelijke daklandschap in de gevelwand dan wel het bouwblok nog intact is. Indien het oorspronkelijke daklandschap nog volledig intact is en er vanuit de cultuurhistorische overwegingen bezwaren zijn tegen een daklaag, zal geen gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid. Dit zal per geval worden afgewogen (maatwerk). Daarbij wordt uitgegaan van de feitelijke situatie.

Overschrijding kapprofiel voor bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie

In de Keuzenotitie is aangegeven dat gezien de stedenbouwkundige en architectonische waarden van de bebouwing het geen optie is om de realisatie van kleine windturbines en zonnepanelen vrij te laten. Zonnepanelen en windturbines uitsluiten is in het licht van de gemeentelijke Structuurvisie evenmin een optie. Overigens geldt voor zonnepanelen dat deze reeds vallen onder het vergunningvrij bouwen, zodat de afwijking alleen zou gelden voor windturbines. Voor zonnepanelen en -collectoren geldt wel een aantal welstandseisen.

Olympisch Kwartier

De nieuwbouw van het Olympisch Kwartier is op de ordekaarten niet voorzien van een ordewaardering, aangezien deze bebouwing geen onderdeel is van het oorspronkelijke Plan Zuid. Daarnaast zijn de meeste woningen gebouwd met een plat dak. De bebouwing is echter in die zin bijzonder dat deze aansluit bij Plan Zuid. Daarom is de bebouwing op de verbeelding opgenomen met architectonische eenheden.

Regeling

De regeling is gebaseerd op de keuzes uit de Keuzenotitie en de nadere uitwerking daarvan in het advies van BMA. Op basis daarvan is de regeling ten aanzien van de kapprofielen en het toestaan van bebouwing op het dak gekoppeld aan de waarderingskaarten. Daarin zijn de verschillende panden of delen van bouwblokken aangewezen als orde-1, orde-2, orde-3 of basisorde. In het bestemmingsplan is dit vertaald door de orde-1 panden te voorzien van de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 1. De orde-2 panden hebben de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 2. De orde-3 panden en panden met een basisorde zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 3.

In de regels van de drie dubbelbestemmingen is bepaald dat het huidige kapprofiel behouden moet blijven. Bij de orde-1 panden is daarbij bepaald dat afwijkingen van het kapprofiel alleen mogelijk zijn in de vorm van een ornament, daklijst of dakkapel. Deze moeten, in geval van realisatie aan de straatzijde, wel worden ontworpen en gerealiseerd binnen de architectonische eenheid. De architectonische eenheden zijn voorzien van de dubbelbestemming Waarde - architectonische eenheid.

Bij de orde-2, orde-3 panden en panden met een basisorde geldt dat het huidige kapprofiel in principe behouden moet blijven. Het dagelijks bestuur kan hiervan afwijken door voor de achterzijde ook de volgende bebouwing toe te staan:

- a. Een dakopbouw, met inachtneming van de voorwaarden die onder het kopje 'beleid' zijn genoemd;
- b. Een dakuitbouw, met inachtneming van de voorwaarden die onder het kopje 'beleid' zijn genoemd.

Ten aanzien van windmolens is in de regels in overeenstemming met de Keuzenotitie bepaald dat deze kunnen worden gerealiseerd met toepassing van een binnenplanse afwijking. In de algemene afwijkingsregels is opgenomen dat de maximum bouwhoogte ten behoeve van windmolens met maximaal 5 meter ashoogte mag worden overschreden.

4.2.4 Beleid en regeling binnentuinen

Analyse

Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn begin 2011 alle binnentuinen geïventariseerd. Dit is gedaan aan de hand van luchtfoto's die speciaal voor dit doel zijn gemaakt. In het plangebied is er veel verschil in de mate van bebouwing in de binnentuinen. Over het algemeen kan worden gesteld dat waar sprake is van overwegende woonbebouwing de binnentuinen inderdaad als tuinen zijn ingericht, met een beperkte aanwezigheid van bebouwing. Ook de woningtypen zijn van belang; bij huurwoningen komen bijna geen bebouwingen in de achtertuinen voor en bij koopwoningen wel. Waar niet-woonfuncties de overhand hebben is geconstateerd dat de binnentuinen ook voor deze niet-woonfuncties worden ingezet, in bebouwde dan wel niet-bebouwde vorm.



Afbeelding: Overwegend groen binnenterrein van een blok aan de Apollolaan

Het geldende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt staat bebouwing in de binnenterreinen op zeer beperkte schaal toe. In de semi-openbare binnentuinen (bestemming Tuinen-1 in geldende bestemmingsplan) mogen uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken geen gebouwen zijnde (geen gebouwen). In de achtertuinen van de binnenterreinen (Tuinen-2) is een berging toegestaan van 9 m² en een bouwhoogte van 2,5 meter. Daarnaast geldt een maximum verhardingspercentage van 20%. Bij de villa's in de zuidoosthoek is een deel van de achtertuin bestemd als Tuinen-3. Van dit deel mag maximaal 25% worden bebouwd met een minimum van 9 m² en een maximum van 25 m². Hierbij geldt dat de uitbouw direct aan de gevel van de woning moet worden gebouwd. Ook voor Tuinen-3 geldt een maximum verhardingspercentage van 20%. De tuinen / erven achter een aantal winkels is bestemd als Erven. Hier is bebouwing toegestaan tot maximaal 20% van de tuin met een maximum van 150 m². De bouwhoogte bedraagt maximaal 3,50 meter.

Beleid

Keuzenotitie

In de Keuzenotitie is een afweging gemaakt hoe om te gaan met bestaande bebouwing en toekomstige bebouwing in de binnentuinen. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat het open en groene karakter van de binnentuinen behouden blijft en waar mogelijk versterkt wordt; uitbreiding van bebouwing in de binnentuinen is niet wenselijk. In de nu geldende bestemmingsplannen zit wel een flexibiliteitsbepaling waarmee, onder voorwaarden, een

uitbreiding van bebouwing (zowel hoofd- als bijgebouwen) aan de achterzijde van gebouwen in de bestemming tuinen mogelijk is.

De uitgangspunten zoals aangegeven in de Keuzenotitie zijn:

- a. De binnentuinen dienen dezelfde bestemming te krijgen als de aangrenzende hoofdbebouwing (Wonen of Gemengd). De tuinen mogen uitsluitend worden gebruikt als tuin of, in het geval van kinderopvang, ten dienste van kinderopvang;
- b. De regeling met een verhardingspercentage uit het geldende bestemmingsplan wordt geschrapt, omdat de regeling moeilijk te handhaven is (veel tuinen zijn niet zichtbaar vanaf de straat) en veel tuinen al meer verhard zijn dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan.
- c. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden als volgt toegestaan:
 1. Bij niet-monumentale panden worden alleen de vergunningvrije bouwwerken toegestaan.
 2. In geval de huidige aan- en uitbouwen en bijgebouwen groter (qua oppervlak en/of qua bouwhoogte) zijn dan wat vergunningvrij is toegestaan, wordt dit op de verbeelding weergegeven. Een verdere vergroting van deze gebouwen is dan niet mogelijk.
 3. Voor monumentale panden wordt in het bestemmingsplan een regeling uitgewerkt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Met de inwerkingtreding van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) op 1 oktober 2010 is een aantal vormen van bouwen en gebruik vergunningvrij geworden. Een belangrijk element in de Wabo en het daaraan gekoppelde Besluit omgevingsrecht (Bor) is dat het vergunningvrij bouwen zowel geldt voor woningen als voor niet-woonfuncties als winkels, kantoren, bedrijven et cetera. Met de Wabo zijn de volgende vergunningvrije uitbreidingsmogelijkheden ontstaan:

- a. aanbouwen (serres e.d.) zijn vergunningvrij toegestaan tot 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel, zowel bij woningen als bij niet-woonfuncties met een maximale bouwhoogte van 4 meter. Het gebruik van deze aanbouwen mag hetzelfde zijn als de hoofdfunctie;
- b. bijgebouwen zijn vergunningvrij tot 30 m², maximale bouwhoogte is 3 meter. Voorwaarde daarbij is dat:
 1. het gebruik van de bijgebouwen functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, dat wil zeggen: 'ten dienste van' de hoofdfunctie. Daarmee is het beperken van het gebruik van bijgebouwen als tuinhuis niet meer aan de orde. Aannemelijk is dat deze bijgebouwen zullen worden gebruikt voor opslag. Overigens is het gebruik van een (losstaand) bijgebouw als zelfstandige functies ook niet wenselijk. Een zelfstandig kantoor of zelfstandige horeca leidt immers mogelijk tot overlast voor de aangrenzende percelen;
 2. de strook binnen 1 meter van een naburig erf voor maximaal 10 m² bebouwd mag worden,
 3. het totaal aan vergunningvrije bouwwerken achter de voorgevelrooilijn (het zij- en/of achtererf) maximaal 50% mag zijn.

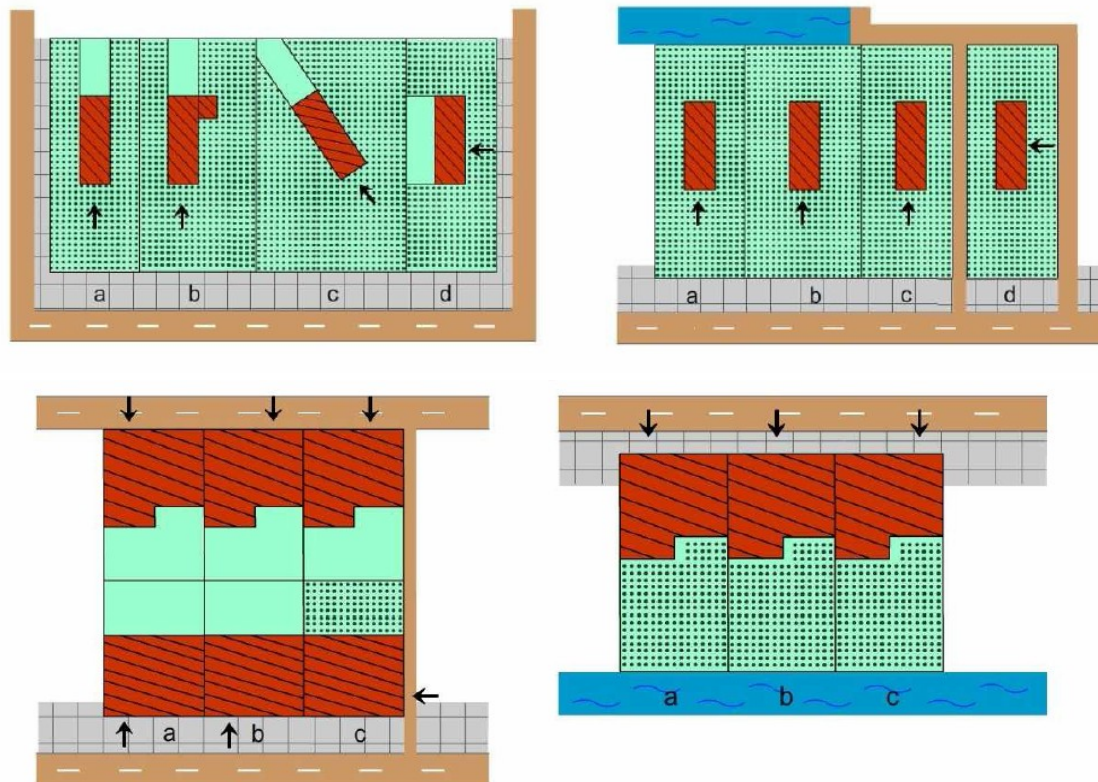
Modernisering monumentenzorg

Voor de regeling voor aan- en bijgebouwen is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) van belang. In het kader van de MoMo is het Besluit omgevingsrecht per 1 januari 2012 aangepast. Met het nieuwe artikel 4a, van de bijlage II van dat Besluit zijn de bouwmogelijkheden in, aan, op, of bij een beschermd monument (lid 1) en binnen een beschermd stads- of dorpsgezicht (lid 2) verruimd. Tot 1 januari jl. was het zonder omgevingsvergunning uitvoeren van bouwwerkzaamheden nog slechts mogelijk bij gewoon onderhoud en het treffen van de door de gemeente opgelegde (Bouwbesluit- en welstands)voorzieningen. Vanaf 1 januari 2012 is nu echter voor het realiseren van onder meer dakkapellen, dakramen, daklichten en het aanbrengen van nieuwe kozijnen geen omgevingsvergunning meer vereist.

Op grond van Bijlage II artikel 4a Bor zijn de meeste vergunningvrije bouwactiviteiten uit artikelen 2 en 3 van die bijlage ook van toepassing op monumenten, mits het onderdelen van het monument betreft zonder monumentale waarde. Een aantal vergunningvrije activiteiten is op grond van Bijlage II artikel 4a lid 1 Bor echter niet van toepassing bij monumenten. Dat zijn het oprichten van bijbehorende bouwwerken, bouwwerken voor recreatief nachtverblijf (zomerhuisje,

bed&breakfast) en dakkapellen in het voordakvlak of in een naar openbaar gebied gekeerd zijdakvlak.

Beschermde stads- en dorpsgezichten na 1/1/2012



Legenda

-  geen vergunningvrije activiteiten
-  vergunningvrije activiteiten
-  bebouwing
-  hoofdingang

In de Keuzenotitie (2010) is aangegeven dat voor monumentale panden in winkelstraten het uitgangspunt wordt gehanteerd dat hier aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan worden die bij niet-monumenten vergunningvrij zijn. Met de inwerkingtreding van de MoMo zijn aan- en uitbouwen en bijgebouwen óók bij monumenten vergunningvrij geworden, mits niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Voor de winkelstraten geldt dat de binnentuinen van af de openbare ruimte niet zichtbaar zijn. Daarmee is er geen aanleiding meer om voor monumenten in winkelstraten nog een aparte regeling op te nemen. Naar nu blijkt is dit incorrect en zal er wel een regeling worden opgenomen.

Regeling

Zoals in de Keuzenotitie is aangegeven is hebben de hoofdgebouwen en de achtertuinen beide de bestemming die ook voor de hoofdbebouwing geldt, bijvoorbeeld Gemengd-1.

Bebouwing aan de achtergevel en in de achtertuin

De bestaande, legale aan- en uitbouwen en bijgebouwen die qua oppervlak en/of qua bouwhoogte groter zijn dan wat vergunningvrij is toegestaan, zijn met een bouwvlak op de verbeelding opgenomen. Indien dit niet gebeurt, zouden deze opstallen worden wegbestemd. Dat laatste kan alleen indien het aannemelijk is dat deze binnen de planperiode verdwijnen. Daarvan is geen sprake. Een verdere vergroting van deze bebouwing is niet wenselijk. Daarom worden in

dit bestemmingsplan geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd. Tenzij er sprake is van een monument daarvoor is de volgende regeling in het bestemmingsplan opgenomen:

In gevallen dat het bouwen van bijbehorende bouwwerken zonder omgevingsvergunning niet is toegestaan omdat sprake is van een aangewezen gemeentelijk monument of rijksmonument, is het op grond van dit bestemmingsplan toegestaan om in het achtererfgebied buiten de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken te bouwen:

- vrijstaande bijgebouwen, met:
 - a. een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m² per hoofdgebouw
 - b. een maximum bouwhoogte van 3 meter;
- aan- en uitbouwen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. op een afstand van niet meer dan 2,5 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw en
 - b. niet hoger dan het hoofdgebouw dan wel 4 meter dan wel 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

Verharding in de binnenterreinen

Het huidige bestemmingsplan beperkt het verharderen van de binnentuinen, namelijk tot maximaal 20% van het tuinoppervlak. In praktijk zijn de meeste tuinen inmiddels echter tot wel 50% verhard met siertegels. Dat komt niet alleen doordat de huidige regeling zéér moeilijk te handhaven is (immers: niet zichtbaar vanaf de straat), maar ook omdat dergelijke (of andere) beperkingen als sturingsinstrument niet geschikt zijn. Het bestemmen tot groene tuin biedt bijvoorbeeld weinig houvast, omdat een tuin die voor 100% vol ligt met groene tegels ook als groen kan worden aangemerkt. In feite is er daarmee maar één werkbare optie, namelijk het niet langer invulling geven aan groene karakter van binnentuinen. Daarom is er in de vastgestelde Keuzenotitie voor gekozen om de huidige regeling ten aanzien van de verharding te schrappen.

Onoverdekte zwembaden in tuinen

Bijlage II, hoofdstuk 3, van de Bor stelt: Categorieën gevallen waarin voor **bouwactiviteiten** geen omgevingsvergunning is vereist Artikel 3 heeft bepaald dat:

Een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a - 5, van de wet is niet vereist, indien deze activiteit betrekking heeft op:

- een zwembad, whirlpool, jacuzzi of vijver op het erf bij een woning of woongebouw, mits deze niet van een overkapping is voorzien;

De volgende regel is nu opgenomen bij de "Gemengd" bestemmingen (met uitzondering van de Gemengd bestemming waar geen wonen in de plint voorkomt) en "Wonen":

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- x. *voor onoverdekte zwembaden, in het achtererfgebied behorende bij de woning in de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, geldt: maximaal 30% van het oppervlak van het achtererfgebied wordt bebouwd, tot een maximum van 50 m²;*

Het gebruik van de binnentuin

De binnenterreinen mogen uitsluitend worden gebruikt als tuin of maatschappelijke voorziening, zoals een buitenruimte bij een kinderdagverblijf. Omdat dit laatste tot (geluid)overlast kan leiden zijn in het bestemmingsplan alleen de bestaande speelvoorzieningen bij kinderdagverblijven op de verbeelding aangeduid. Het dagelijks bestuur is bevoegd om bij een omgevingsvergunning voor een nieuw kinderdagverblijf af te wijken van het plan door in het binnenterrein een speelplaats toe te staan. Voorwaarden daarbij zijn:

- a. het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw;
- b. het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast;
- c. aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin.

4.2.5 Beleid en regeling openbare ruimte

Analyse

Plan Zuid is het eerste grote uitbreidingsplan waarin de beplanting van straten, lanen en oevers een integraal onderdeel zijn van een stedenbouwkundig ontwerp. Berlage deed voorstellen voor de profilering van wegen en straten, maar die zijn niet altijd volgens dat ontwerp uitgevoerd. Hij was wel enige tijd adviseur bij de inrichting van de straten. Hoewel in de oorlog veel bomen gekapt werden en na de oorlog nieuwe bomen met een grotere onderlinge afstand werden teruggeplaatst, veranderde niets aan de stedenbouwkundige betekenis van de beplanting voor de geleding van de ruimte.



Presentatietekening uitbreidingsplan van 1915 (vastgesteld in 1917)

De profilering met de beplanting ondersteunt de hiërarchie in de stedenbouwkundige opzet. De Apollolaan en de Minervalaan zijn ontworpen als 'parkways' met een middenberm en vier rijen bomen. Belangrijke buurtstraten als de Gerrit van der Veenstraat zijn beplant met hoog opgaande bomen, de kleinere woonstraten met bomen uit de categorie 2. De breedte van de straten, de hoogte van bebouwing en de indeling van de straten zijn nauw op elkaar afgestemd. Pleinen en plantsoenen vormen een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige opzet. De grotere pleinen hebben een plantsoen zoals het Bachplein, Raphaëlplein, enz. Soms blijft het groen beperkt tot twee dwars op elkaar aangelegde middenbermen zoals bij de Holbeinen Moreelsestraat. De daarin aanwezige monumentale bomen geven aan deze inrichting toch een samenbindende werking.

In het plangebied zijn tevens waterlopen te vinden. Kwaliteiten van de waterlopen zijn de openbare toegankelijkheid, de mogelijkheden voor recreatief gebruik van de oevers en het zicht op het water.

Beleid

Het stadsdeel Zuid heeft in verschillende vastgestelde nota's beleid ontwikkeld voor het behoud en beheer van de groenstructuur in de Stadion- en Beethovenbuurt. Voor de Visie Groen en Blauw in Oud Zuid is de cultuurhistorische betekenis van groen en water een belangrijk uitgangspunt. De boombeplanting heeft in het (concept) Bomenbeleid een kader gekregen voor het behoud van de waarde van het groen voor de inrichting van de straat.

Door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) is geadviseerd om in het bestemmingsplan straatprofielen op te nemen, zodat bij wijzigingen aan het profiel (bijvoorbeeld het verleggen van een fietspad) de cultuurhistorische waarden van de openbare ruimte niet worden aangetast. Het stadsdeel neemt dit advies niet over, omdat in dat geval voor alle ingrepen in de openbare ruimte (zoals het verleggen van een fietspad of voetpad) een afwijkingsprocedure doorlopen moet worden. Dit leidt tot onnodig lange procedures en bestuurslast.

Regeling

Wegen

(Rij)wegen bestaan naast rijbanen voor auto's ook uit voet- en fietspaden en ongebouwde parkeervoorzieningen. Alle bestaande wegen binnen het plangebied die toegankelijk zijn voor auto's zijn met de bestemming 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangegeven. Doorgaande

straten waar een maximum snelheid van 50 km/u geldt zijn bestemd als 'Verkeer', de overige verkeerswegen als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Er worden geen nieuwe wegen en straten aangelegd. Het bestemmingsplan heeft daarom geen gevolgen voor de bereikbaarheid van het gebied per auto. Op de doorgaande wegen zijn deels trambanen gerealiseerd. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden daarom tramvoorzieningen mogelijk gemaakt. De naast de rijbanen gelegen fiets- en voetpaden zijn ook in deze bestemming opgenomen. Ook de gebieden die worden gebruikt voor het parkeren op het maaiveld hebben deze bestemming.

Doorgaande fietsroutes

Zoals beschreven in de Structuurvisie van de gemeente Amsterdam wordt op middellange termijn (de periode tot 2020) een doorgaande fietsroute gerealiseerd langs de Kostverlorenvaart richting het Olympisch Stadion. Een onderdeel daarvan is de aanleg van een fietsbrug over de Stadiongracht ter hoogte van de Rheastraat. Omdat er nog geen uitgewerkte plannen zijn voor deze fietsverbinding (met bijbehorende financiering) is in het nu voorliggende bestemmingsplan nog geen brug over de Stadiongracht mogelijk gemaakt. Door de plek van de fietsroute te bestemmen als Verkeer - Verblijfsgebied, wordt de fietsroute op termijn echter ook niet onmogelijk gemaakt.

Groen

De voor de stedenbouwkundige structuur bepalende groenstroken, zoals de middenberm van de Apollolaan, zijn bestemd als 'Groen'. Ook de huidige groene delen van de openbare ruimte, zoals het Raphaëlplein en Bachplein zijn bestemd als 'Groen'. Overige groenvoorzieningen zijn op grond van de bestemming Verkeer of Verkeer - Verblijfsgebied mogelijk.

Water

Het plangebied grenst aan de noordkant aan het Noorder Amstelkanaal, aan de oostkant aan de Boerenwetering en aan de zuidzijde aan het Zuider Amstelkanaal. Het Noorder Amstelkanaal, de Boerenwetering en het Zuider Amstelkanaal zijn als 'Water' bestemd.

In deze wateren zijn geen ligplaatsen voor woonschepen aanwezig en deze zijn ook niet mogelijk gemaakt, om de openheid van het water zoveel mogelijk te behouden. Wel zijn op een aantal plaatsen steigers gerealiseerd die worden gebruikt als ligplaats voor pleziervaartuigen. De huidige steigers zijn op de verbeelding aangeduid met 'aanlegsteiger' (as).

4.2.6 Sloopvergunning

Voor het verbouwen of slopen van een Rijksmonument, gemeentelijk monument of een pand dat ligt binnen een beschermd stads- en dorpsgezicht is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht altijd een sloopvergunning (officieel geheten: omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) nodig. Sloopwerkzaamheden aan niet-monumentale panden of panden buiten een beschermd stads- en dorpsgezicht zijn per 1 april 2012 vergunningvrij of er kan worden volstaan met een melding. De Stadion- en Beethovenbuurt is nog niet aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht en niet alle panden zijn monument.

In de stadsdeelraad van stadsdeel Zuid is daarom aan de orde geweest of een sloopregeling voor alle bebouwing (dus ook de niet-monumentale) geïntroduceerd zou kunnen worden. Op grond van artikel 3.3. van de Wet ruimtelijke ordening is het mogelijk om dit in het bestemmingsplan te regelen. Gezien het belang van stedenbouwkundige en architectonische waarden in het plangebied, heeft de stadsdeelraad bij het vaststellen van de Keuzenotitie aangegeven dat voor het gehele nieuwe bestemmingsplan een sloopvergunningstelsel wordt opgenomen.

In artikel 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening dit als volgt omschreven: *'om te voorkomen dat in een bestemmingsplan begrepen grond minder geschikt wordt voor de verwezenlijking van de daaraan bij het plan te geven bestemming dan wel om een overeenkomstig het plan verwezenlijkte bestemming te handhaven en te beschermen, kan bij het bestemmingsplan worden bepaald, dat het verboden is om binnen een bij dat plan aangegeven gebied zonder omgevingsvergunning:*

- a. bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren;
- b. bouwwerken te slopen'.

Het voornaamste doel van de vergunningplicht is het voorkomen van 'gaten' in de bebouwing. Hiermee kunnen dreigend verval en de aantasting van de leefbaarheid worden tegengegaan. Voor het toestaan van de sloopactiviteit kan het van belang zijn dat wordt voorzien in

vervangende nieuwbouw. De vergunning kan worden geweigerd wanneer bijvoorbeeld voor de nieuwbouwactiviteiten nog geen (reële) aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend of onvoldoende vaststaat dat de vervangende nieuwbouw ook daadwerkelijk zal worden gerealiseerd.

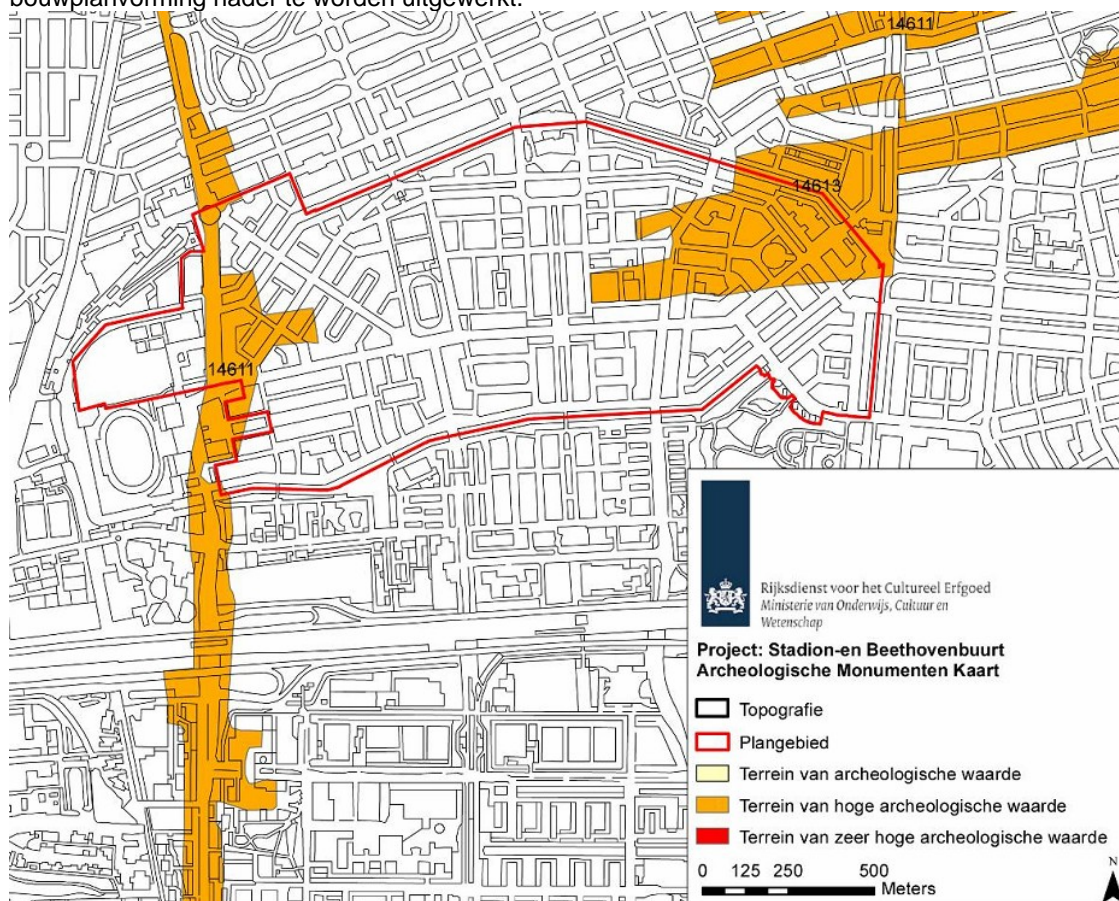
In het bestemmingsplan is dit vertaald door bij alle dubbelbestemmingen die betrekking hebben op de cultuurhistorie (Waarde - cultuurhistorie 1, Waarde - cultuurhistorie 2 en Waarde - cultuurhistorie 3) een sloopvergunningstelsel op te nemen. In de regels is bepaald dat het verboden is om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning één of meer gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of onderdelen daarvan te slopen. Uitzondering hierop vormt het normale onderhoud en sloopwerkzaamheden die waarvoor reeds een vergunning is verleend. De omgevingsvergunning voor het slopen wordt verleend, op voorwaarde dat:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in de toelichting weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en er een positief advies is verkregen van het Bureau Monumenten en Archeologie;
- b. het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt;
- c. er een omgevingsvergunning is verleend ten behoeve van ter plaatse geprojecteerde nieuwbouw.

4.3 Archeologische monumenten

Archeologische monumentenkaart (AMK)

Voor een deel van het plangebied geldt volgens de Archeologische Monumenten Kaart (AMK: terrein 14.611) een hoge archeologische waardering (zie navolgende afbeelding). Het verwachtingsbeeld van de AMK is echter algemeen van aard en dient in het kader van de bouwplanvorming nader te worden uitgewerkt.



Plangebied Stadion- en Beethovenbuurt 2012 op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK). Het plangebied (rode lijn) valt deels binnen gebieden met een hoge archeologische waardering (oranje).

Leidraad Landschap en Cultuurhistorie

In juni 2010 heeft de Provincie Noord-Holland een nieuwe Leidraad Landschap en Cultuurhistorie vastgesteld (besluit d.d. 21 juni 2010). De vernieuwde leidraad is een uitwerking van het in 2006 vastgestelde Beleidskader Landschap en Cultuurhistorie die eveneens reeds werd gebruikt als leidraad voor ruimtelijke plannen als bestemmingsplannen, beeldkwaliteitsplannen en structuurplannen. Met de nieuwe leidraad wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen en tegelijkertijd verantwoord omgaan met het verleden. De Noord-Hollandse landschappen moeten optimaal worden gebruikt door het benutten van hun kenmerkende kwaliteiten bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Nieuwe ruimtelijke plannen dienen rekening te houden met de ontwikkelingsgeschiedenis, de bebouwingskarakteristiek en de inpassing in de ruimere omgeving. Het basisuitgangspunt is daarmee 'behoud door ontwikkeling'. De leidraad is hiervoor het meetpunt en geeft richting aan het ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit.

De leidraad geeft aan welke kernkwaliteiten van landschap en cultuurhistorie van provinciaal belang zijn. Provinciale Staten willen dat deze kwaliteiten op een zorgvuldige wijze worden meegenomen bij nieuwe ontwikkelingen waar nut en noodzaak van zijn onderbouwd. Gedeputeerde Staten (GS) kunnen gemeenten ontheffing verlenen voor ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied, mits 'nut en noodzaak' van deze ruimtelijke ontwikkelingen door de gemeenten en initiatiefnemers van de plannen zijn aangetoond. Als nut en noodzaak is aangetoond zal de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO) advies uitbrengen aan GS op het punt van ruimtelijke kwaliteit.

De Informatiekaart Landschap en Cultuurhistorie is een geografische uitwerking van de Leidraad landschap en Cultuurhistorie. De kaart geeft informatie over landschapstypen, aardkundige waarden, cultuurhistorische objecten, archeologische verwachtingen en structuurdragers als molens, militaire structuren en historische dijken. Ten aanzien van de archeologische waarden is de informatiekaart een herziening van de voorheen geldende Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het beleidskader in de leidraad is aangevuld met een aantal onderwerpen die voortvloeien uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) en die van belang zijn voor de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Holland. De aanvullingen betreffen de aardkundige waarden en een aantal landschappelijke aspecten.

In het kader van de archeologische waarden zijn twee aspecten uit de leidraad van belang:

- a. Aardkundige waarden;
- b. Archeologische waarden (voorheen de CHW).

Aardkundige waarden

Een belangrijke component van het landschap is de bodem. De verscheidenheid aan bodemeigenschappen die worden aangetroffen is het resultaat van de natuurlijke ontstaansgeschiedenis. Daarnaast worden in de bodem sporen aangetroffen van het gebruik van voorgaande generaties: de antropogene waarden van de bodem. Behoud van de bodemeigenschappen betekent dat het nu en in de toekomst mogelijk is en blijft informatie aan de bodem te ontleen voor reconstructie van de ontstaanswijze en de bewoningsgeschiedenis. Behoud van de verscheidenheid aan bodemeigenschappen resulteert bovendien in het bewaren van een gevarieerd landschap dat vanuit het oogpunt van belevingswaarde hoog scoort: de esthetische functie van de bodem.

Bij de aardkundige waarden wordt onderscheid gemaakt naar "aardkundige monumenten" en "aardkundig waardevolle gebieden". Geen van beide elementen komen in het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 voor.

Archeologische waarden

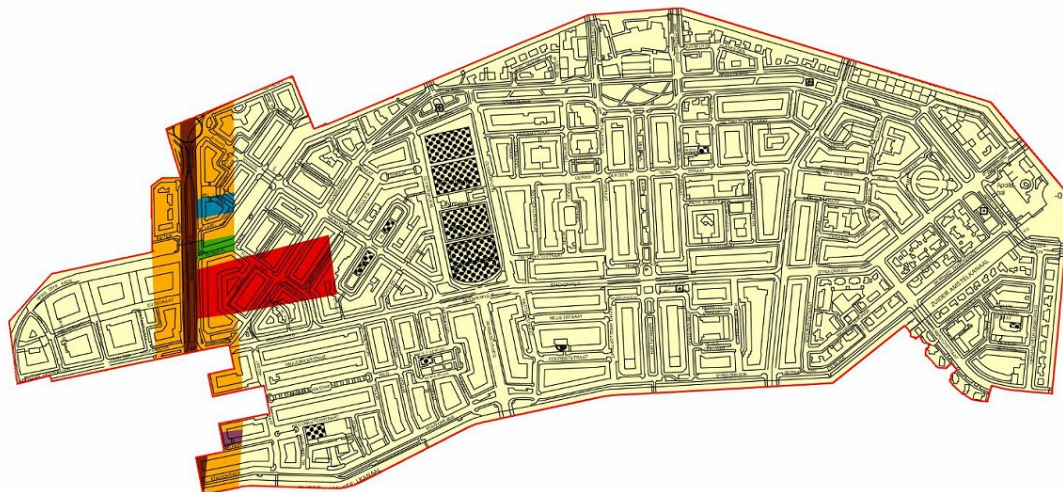
In de leidraad is de voorheen geldende provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) herzien. De Provincie Noord-Holland wordt gekenmerkt door een rijk bodemarchief, waarvan de bewaarcondities over het algemeen gunstig zijn. Dat maakt dat bijna de gehele provincie een potentiële archeologische verwachting heeft. In het licht van de structuurvisie, waarbij de provincie haar eigen belang formuleert, is een aantal gebieden in Noord-Holland aangewezen die een bovenregionale archeologische waarde vertegenwoordigen. In totaal zijn tien gebieden van provinciaal archeologisch belang aangewezen. Het bestemmingsplangebied Stadion- en

Beethovenbuurt maakt geen onderdeel uit van een van bovenstaande gebieden. Gemeenten zijn wettelijk verplicht om bij ruimtelijke plannen voldoende rekening te houden met de te verwachte archeologische waarden en de bekende archeologische waarden (conform artikel 38a van de Monumentenwet).

Archeologisch onderzoek Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)

Door Bureau Monumenten en Archeologie (BMA) van de gemeente Amsterdam is voor de Stadion- en Beethovenbuurt een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Op basis van eerdere inventarisatie zijn binnen het plangebied Stadion- en Beethovenbuurt materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de 11^{de} tot in de 20^{ste} eeuw. Er kunnen in het gebied verkavelingsloten of losse vondsten verwacht worden. De archeologische sporen van landgebruik en losse vondsten vertonen in de regel een wijde verspreiding en een lage trefkans. In het westelijke gedeelte van het plangebied kunnen langs de Amstelveense weg sporen voorkomen die verband houden met de voormalige boerderijen en/of buitenplaatsen in het plangebied. Deze laten archeologische sporen na in de vorm van structuren met een hoge trefkans. Het kan hier gaan om ophogingen, funderingen, tuinaanleg, losse vondsten en afval. Ten aanzien van de archeologische kwaliteit van de ondergrond van het plangebied moet worden opgemerkt dat de 20^{ste} eeuwse bebouwing eventuele archeologische sporen kan hebben verstoord.

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied Stadion- en Beethovenbuurt voornamelijk materiële overblijfselen te verwachten die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de 11^{de}/12^{de} tot in de 20^{ste} eeuw. Dit leidt tot een verwachtingskaart van archeologische materiële neerslag voor het plangebied.



- | | |
|--|--|
| A Amstelveenseweg | D Boerderij Ooster Schinkel |
| B Bewoningssporen Amstelveenseweg | E Boerderij Na Druk Geluk |
| C Buitenplaats 't Torentje | F Buitenplaats of boerderij Veer Rust/Vosterrman |
| | G Ontginningsssporen Binnendijkse Buitenveldse polder |

Afbeelding: Archeologische verwachtingszones

Zone A: Amstelveenseweg

Archeologische verwachting: hoog. Betreft het tracé van een belangrijke verbindingsweg, waarlangs sinds de middeleeuwen mensen zich verplaatsten, goederen werden vervoerd en bebouwing ontstond. De materiële neerslag bestaat uit losse vondsten, afval en sporen van de wegstructuur. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone B: bewoningssporen Amstelveenseweg

Archeologische verwachting: hoog. Betreft een zone van bewoning aan de Amstelveenseweg. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen en afvallagen.

Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone C: Buitenplaats 't Torentje

Archeologische verwachting: hoog. Betreft de zone van een buitenplaats. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone D: Boerderij Ooster Schinkel

Archeologische verwachting: hoog. Betreft de zone van een boerderij. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone E: Boerderij Na Druk Geluk

Archeologische verwachting: hoog. Betreft de zone van een boerderij. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone F: Buitenplaats of boerderij Veen Rust/Vosterman

Archeologische verwachting: hoog. Betreft de zone van een boerderij of buitenplaats. De materiële neerslag betreft ophogingen, terpen, funderingen, beerputten, tuinen en afvallagen. Vanwege de lange gebruikperiode hebben de archeologische sporen een hoge dichtheid en een sterke onderlinge samenhang.

Zone G: Binnendijkse Buitenvelderse Polder

Archeologische verwachting: laag/geen. Hier kunnen sporen voorkomen die verband houden met bewoning en landgebruik van de ontginning tot de 20^{ste} eeuw. Dergelijke overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag. Vanwege de grootschalige bodemverstoring bij de 20^{ste}-eeuwse bebouwing wordt de lage verwachting bijgesteld naar een negatieve verwachting.

Archeologische beleidskaart

De archeologische beleidsadvieskaart van het plangebied van dit Stadion- en Beethovenbuurt 2012 gaat uit van de diverse archeologische verwachtingen en biedt een ruimtelijk overzicht van de archeologische maatregelen voor specifieke zones of locaties in het plangebied. De verwachtingen worden (in samenhang met de huidige toestand van het terrein en mogelijk opgetreden bodemverstoringen) gekoppeld aan de aard en omvang van de toekomstige bodemingrepen. Dit waarderingsstelsel resulteert in beleidsmatig maatwerk door één archeologische dubbelbestemming waar een hoge verwachting geldt. Voor het overige (grootste) deel van het plangebied geldt dat door bouwactiviteiten de kans op aanwezigheid van archeologische waarden zeer gering is.



Beleid bij hoge verwachting

Vanwege de hoge verwachting geldt als beleid dat bij grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 2,50 m onder maaiveld een Inventariserend Veldonderzoek (IVO) in het bouwplan wordt opgenomen. Voor de uitvoering van een Inventariserend Veldonderzoek is een archeologisch Programma van Eisen (PvE) vereist.

Beleid bij verstoring (grijs)

Vanwege de hoge mate van bodemverstoring is dit deel van het plangebied vrijgesteld van verdere archeologische maatregelen. Voor het gehele plangebied geldt dat ook in geval geen archeologisch vooronderzoek vereist is en er toch archeologische overblijfselen ouder dan 50 jaar bij bouwwerkzaamheden aangetroffen worden, deze bij de gemeente aangemeld dienen te worden, zodat in gezamenlijk overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.



-  **Beleidsvariant 5: (verwachtingszones A, B, C, D, E, F)**
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij bodemingrepen kleiner dan 500 m² of ondieper dan de 20ste eeuwse ophoging (2,5 m).
-  **Beleidsvariant 11: (verwachtingszone G)**
Uitzondering van archeologisch veldonderzoek geldt bij alle bodemingrepen.

Archeologische Beleidszones op basis van de archeologische verwachtingszones en verstoringen

Regeling in het bestemmingsplan

In overeenstemming met het archeologisch bureau onderzoek van Bureau Monumenten en Archeologie is het gebied waarvoor een hoge archeologische verwachting geldt een dubbelbestemming opgenomen. In de regels is daarbij vastgelegd dat voor grondroerende werkzaamheden groter dan 500 m² en dieper dan 2,50 meter onder maaiveld een inventariserend veldonderzoek moet worden uitgevoerd.

Hoofdstuk 5 Beleidskader

5.1 Rijksbeleid

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Bij de inwerkingtreding zijn de Nota Ruimte (27 februari 2006) en de realisatieparagraaf over de realisatie van het nationaal ruimtelijk beleid komen te vervallen. 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 de Amvb Ruimte. Deze Amvb wordt aangeduid als het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze Amvb is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf:

- a. Rijksvaarwegen
- b. Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- c. Kustfundament
- d. Grote rivieren
- e. Waddenzee en waddengebied
- f. Defensie
- g. Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- h. Elektriciteitsvoorziening
- i. Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- j. Ecologische hoofdstructuur
- k. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- l. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- m. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

Het Rijk gaat er vanuit dat de nationale ruimtelijke belangen die via wet- en regelgeving opgedragen worden aan andere overheden door hen goed worden behartigd. Waar de Amvb Ruimte bepalingen bevat gericht op gemeentelijke bestemmingsplannen gaat het Rijk er vanuit dat deze doorwerking krijgen. Het Rijk zal de bestemmingsplannen dan ook niet (tijdens de vaststellingsprocedure) toetsen op een correcte doorwerking van nationale ruimtelijke belangen. Wel zal het Rijk door middel van systeem- of themagerichte onderzoeken achteraf nagaan of bestemmingsplannen aan nationale wet- en regelgeving voldoen.

Geen van de in de Barro geregelde onderwerpen heeft invloed op het bestemmingsplan.

Nota 'Mensen, wensen, wonen' (20 00)

In de Nota 'Mensen, wensen, wonen' is in 2000 het rijksbeleid op het terrein van wonen voor een periode van ongeveer 10 jaar vastgelegd. Hierin zijn vijf kernopgaven gedefinieerd, te weten:

- Het bevorderen van het eigen woningbezit, waarbij gestreefd wordt naar een gemiddeld eigen woningbezit in het land van 65% in 2010;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities. Er wordt gestreefd naar het behouden en verbeteren van aansluiting bij de rest van de samenleving van diegenen die dat niet helemaal op eigen kracht kunnen. Het kabinet wil dit ook via het woonbeleid bewerkstelligen.
- Het faciliteren van de totstandkoming van op maat gesneden woonzorg- en dienstverleningsarrangementen voor de groeiende groep zorgbehoevenden in de samenleving.
- Het verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit. Deze woonkwaliteit blijft in de steden achter ten opzichte van de woonkwaliteit in de rest van het land. Met behulp van het Grotestedenbeleid en het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) wordt de stedelijke woonkwaliteit verbeterd.
- Het creëren van ruimtelijk-ecologisch en sociaal duurzame mogelijkheden om ruime, groene woonwensen te faciliteren, zowel bij de stad als in dorpse en landelijke milieus.

Met betrekking tot de stedelijke vernieuwing staan het verhogen van de keuzemogelijkheden van bewoners en de totstandkoming van gedifferentieerde wijken hoog op de agenda. Hierbij hoort differentiatie van het aanbod van woningen in de verschillende stedelijke milieutypen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Waterbeleid algemeen

Het Rijk, de VNG, het IPO en de Unie van Waterschappen hebben in februari 2001 de "Startovereenkomst Waterbeheer 21ste eeuw" ondertekend. Deze startovereenkomst is in 2003 omgezet in het Nationaal Bestuursakkoord Water dat is geactualiseerd in juni 2008. Hiermee hebben deze partijen elkaar gecommitteerd om een watertoets toe te passen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is wettelijk verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening, waarin 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 dergelijke ruimtelijke plannen 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 Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waternet voert de zorg voor het oppervlaktewatersysteem uit in opdracht van AGV. In opdracht van Amsterdam voert Waternet overige watertaken uit, met name de grondwaterzorgtaak, de zorg voor afvoer en behandeling van afvalwater, de drinkwatervoorziening en het nautisch toezicht in de Amsterdamse stadsboezem.

Europees beleid

Omdat water zich weinig aantrekt van landsgrenzen, zijn internationale afspraken nodig. Sinds eind 2000 is daarom de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht. Deze moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 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.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten. Ook is een eerste beleidsmatige uitwerking van het advies van de Deltacommissie opgenomen in dit Nationaal Waterplan. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Huidige Wet

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) brengt ongeveer 25 regelingen samen die de fysieke leefomgeving betreffen. Het gaat hierbij om bouw-, milieu-, natuur- en monumentenvergunningen. Die gaan op in één vergunning: de zogenoemde Omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één loket, één beschikking en één procedure. De aanvraag kan digitaal worden gedaan en behandeld. De omgevingsvergunning is op 1 oktober 2010 landelijk ingevoerd.

Voor woningen, geen rijksmonumenten zijnde, is er geen bijgebouwenregeling opgenomen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vergroot de bouw mogelijkheden van vergunningvrij bouwen. Op basis van de Wabo kan bij een woning aan de achterzijde de volgende bebouwing zonder omgevingsvergunning worden opgericht:

- een aan- of uitbouw aan de achtergevel met een bouwdiepte van 2,5 meter en een hoogte van 0,3 meter boven de vloer van de 2e bouwlaag tot een maximum van 4 meter.
- een bijgebouw op meer dan 2,5 meter van de achtergevel van het oorspronkelijk hoofdgebouw: maximaal 50% van de tuin tot een maximum van 30 m², met een maximum bouwhoogte van 3 meter. Binnen 1 meter van een naburig erf is maximaal 10 m² toegestaan. Het bijgebouw moet functioneel ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

Het vergunningvrije bouwen is sinds een aantal jaren mogelijk. Een groot deel van de binnenterreinen is echter nog voor een groot deel onbebouwd. Omdat het wenselijk is om het groene karakter van de binnenterreinen zoveel mogelijk te beschermen, is ervoor gekozen om met het bestemmingsplan geen extra aanvullende bouw mogelijkheden te creëren. De Wabo geldt

niet voor monumenten. Het bestemmingsplan voorziet daarom wel in een bijgebouwenregeling voor deze panden. Voor rijksmonumenten heeft het opnemen van een bijgebouwenregeling wel een toegevoegde waarde. Indien de monumentenwet het toelaat, kan er dan op grond van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend worden.

Het vergunningvrije bouwen geldt sinds de inwerkingtreding van de Wabo ook voor niet-woonfuncties zoals winkels en bedrijven. Winkels mogen zonder omgevingsvergunning (behalve als het pand monumentaal is) de winkel uitbouwen aan de achterzijde tot 2,5 meter van de gevel. Daarnaast mag op meer dan 2,5 meter van de gevel tot 50% van de tuin (tot een maximum van 30 m²) worden gebouwd, waarbij de bebouwing functioneel ondergeschikt moet zijn aan het hoofdgebouw. Bij een winkel gaat het daarbij om bijvoorbeeld opslagruimten.

Omgevingswet

Minister Schultz van Haegen van Infrastructuur en Milieu heeft op 28 juni 2011 de beleidsbrief 'Eenvoudig Beter' gepubliceerd. Daarin wordt aangekondigd dat er wordt gewerkt aan de 'Omgevingswet'. Doel van de Omgevingswet is het vereenvoudigen van regelgeving en het samenvoegen van een aantal wetten, zoals de Wet ruimtelijke ordening, Tracéwet en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. In de beleidsbrief is aangegeven dat in het voorjaar van 2012 een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer wordt gestuurd en dat de wet naar verwachting in 2013 in werking kan treden.

Wijzigingen per 1 januari 2012: Modernisering monumentenzorg

Al enige tijd wordt door de overheid (zowel op Rijksniveau als gemeentelijk niveau) ingezet op deregulering. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het bijbehorende Besluit omgevingsrecht zijn de regels ten aanzien van bouwen al vereenvoudigd of gedeeltelijk geschrapt. Door het Rijk is als vervolg hierop gewerkt aan de modernisering van de monumentenzorg (MoMo). Daarbij staan drie thema's centraal:

1. Nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen: de Rijksoverheid wil dat leegstaande monumenten worden hergebruikt. Dit voorkomt leegstand en verval en behoudt monumenten voor de toekomst. De Rijksoverheid stimuleert herbestemming met een subsidieregeling. Vanaf najaar 2011 kunnen eigenaren subsidie aanvragen voor het wind- en waterdicht houden van hun monumenten en voor een haalbaarheidsstudie naar herbestemming.
2. Eenvoudige regelgeving voor eigenaren monumenten. De Rijksoverheid wil het voor eigenaren gemakkelijker maken om een monument te onderhouden. Om dit te bereiken heeft zij het volgende besloten:
 - a. Subsidie aanvragen wordt eenvoudiger en minder tijdrovend.
 - b. Vergunningen worden sneller verleend. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten geldt niet meer de uitgebreide procedure van 26 weken, maar de reguliere van 8 weken.
 - c. Met ingang van 1 januari 2012 is voor een aantal kleine ingrepen in rijksmonumenten helemaal geen vergunning meer nodig. Het gaat hierbij vooral om onderhoud (schilderen, herstellen van metselwerk, etc) en inpassende wijzigingen zonder monumentale waarde.
3. Cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen. De Rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid. Dit betekent dat een gemeente kan bepalen dat een torenflat niet zomaar naast een monument mag worden gebouwd.
- 4.

Naast de aanpassing van het Besluit omgevingsrecht voor monumenten wordt het Besluit omgevingsrecht tevens aangepast voor het bouwen in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht. Uitgangspunt hierbij is het toepassen van de voor- en achterzijdenbenadering. Aan de voorzijde (zichtbaar vanaf het openbaar gebied) is behoud van het bestaande gevelbeeld uitgangspunt. Voor alle wijzigingen is een omgevingsvergunning nodig. Voor de achterzijde wordt het bouwen in gebieden die zijn aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht voor een deel vergunningvrij. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Besluit ruimtelijke ordening - branchering detailhandel

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestemmingsplan regels kan bevatten met betrekking tot branchering van detailhandel. Voorwaarde daarbij is dat dit gebeurt op basis van een goede ruimtelijke ordening. Omdat het opnemen van een branchering daarmee altijd ruimtelijk gemotiveerd moet worden, is het instrument niet in alle situaties toepasbaar: in een aantal gevallen is branchering mogelijk en in een aantal gevallen niet.

Mogelijk

Het instrument branchering is bedoeld om bij nieuwe detailhandelsontwikkelingen beperkingen op te kunnen nemen om de leefbaarheid in bijvoorbeeld een kleine stads- of dorpskern te beschermen. Dit kan worden gedaan door in het bestemmingsplan voor het te ontwikkelen gebied beperkingen op te nemen voor winkelbranches die een bedreiging kunnen vormen voor het voorzieningenniveau in, en daarmee de leefbaarheid van bestaande gebieden. Kern van een dergelijke regeling is dat beperkingen ten aanzien van branches worden opgenomen in het bestemmingsplan voor het te ontwikkelen gebied. Branchering kan ook worden gebruikt binnen bestaand gebied, maar dan uitsluitend (en eveneens vanuit ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid) om het woon- en leefklimaat te beschermen tegen de vestiging van ongewenste functies.

Niet mogelijk

Branchering kan niet worden gebruikt om bestaande detailhandelsvestigingen tegen normale marktwerking te beschermen. Allereerst is het vanuit Europese regelgeving niet toegestaan het bestemmingsplan in te zetten als instrument om de markt te reguleren en te sturen. Ten tweede kan vanuit ruimtelijke kwaliteit niet worden gemotiveerd waarom bijvoorbeeld een modewinkel slechter is voor het leefklimaat dan een buurtwinkel of dat vestiging van een modewinkel leidt tot een bepaalde mate van verloedering en overlast. Dit betekent dat in bestaande winkelstraten waar een bepaalde branche van detailhandel onder druk staat door marktwerking, het middel branchering niet kan worden gebruikt om die bepaalde branche te beschermen. Tot slot is binnen de geldende bestemmingsplannen onderlinge uitwisselbaarheid tussen verschillende winkelbranches mogelijk, terwijl in het nieuwe bestemmingsplan behoud van bestaande rechten een van de belangrijkste uitgangspunten is. Branchering kan dus leiden tot een beperking van bestaande rechten en daarmee tot planschade voor ondernemers. Dat is een ongewenst gevolg.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

5.2 Provinciaal beleid**Provinciale structuurvisie en verordening**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening met de daarbij behorende Invoeringswet in werking getreden. De nieuwe wet voorziet in een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten. Voor het streekplan komt de provinciale structuurvisie in de plaats. Hierin legt de provincie haar ruimtelijke toekomstvisie vast en moet zij tevens aangeven hoe zij deze visie denkt te realiseren. De structuurvisie is uitsluitend zelfbindend. Voor de doorwerking van het in de structuurvisie vastgelegde beleid naar de gemeenten toe staan de provincie diverse juridische instrumenten ter beschikking, zoals een provinciale ruimtelijke verordening.

Op 21 juni 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie en de verordening vastgesteld. Het plangebied van dit bestemmingsplan is in de Structuurvisie aangewezen als onderdeel van 'Metropolitaan stedelijk gebied' en in de Verordening als Bestaand Bebouwd Gebied (BBG). Innovatief ruimtegebruik, intensiveren en herstructureren, kwaliteitsverbetering, kennisintensieve en creatieve milieus zijn beleidsuitgangspunten bij 'Metropolitaan stedelijk gebied'. De Verordening geeft binnen BBG geen nadere voorschriften die voor dit bestemmingsplan van belang zijn.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Woonvisie

De provincie heeft een Woonvisie geschreven. Hierin staat hoe het aanbod van woningen beter kan worden afgestemd op de behoeften die er zijn binnen een regio. Het gaat daarbij onder andere om de behoeften van doelgroepen zoals starters, jongeren, ouderen en zorgvragers. De provincie wil ook zo duurzaam mogelijk laten bouwen. De provinciale Woonvisie komt voort uit de

provinciale structuurvisie. Op basis van de Woonvisie wil de provincie Noord-Holland samen met de gemeenten en corporaties en andere woonpartners afspraken maken over de aantallen en het soort woningen dat moet worden gebouwd. Deze afspraken worden vastgelegd in bestuurlijke overeenkomsten. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat vooral in Amsterdam het woningtekort bovengemiddeld groot is. De gebrekkige doorstroming in Amsterdam, maar ook in de andere gebieden van Noord-Holland, zorgt voor problemen bij het vinden van geschikte woningen voor starters op de woningmarkt.

Nota Locatiebeleid 'Een goede plek voor ieder bedrijf - naar een nieuw locatiebeleid in Noord-Holland'

Op 26 april 2005 is de Beleidsnota met betrekking tot het locatiebeleid voor bedrijven in Noord-Holland vastgesteld. Het locatiebeleid kent de volgende uitgangspunten:

- Intensief ruimtegebruik is strikt noodzakelijk. Hierbij gaat verdichting boven uitbreiding en dienen de specifieke werkmilieus zo intensief mogelijk te worden ingericht;
- Er moet voldoende ruimte beschikbaar blijven of worden ontwikkeld voor bedrijvigheid die vanwege milieu, veiligheid of andere overlast niet met andere activiteiten kan worden gemengd;
- Er dient voor specifieke bedrijvigheid eveneens voldoende ruimte beschikbaar te blijven. Het betreft hier in ieder geval havengebonden terreinen en terreinen voor grootschalig transport en overslag alsmede distributiefuncties;
- Arbeids- en publieksintensieve functies dienen zoveel mogelijk rond de openbaar vervoersinfrastructuur te worden geconcentreerd;
- Grootschalige ontwikkelingen en plannen met een zodanige verkeersaantrekkende werking dat deze mobiliteitseffecten hebben voor de wijdere omgeving, dienen goed te worden afgestemd op de verkeers- en vervoersinfrastructuur.

In zijn algemeenheid geldt dat de locaties, die tot een bepaald werkmilieu behoren dienen te worden ingericht met de daarbij passende activiteiten en dat geen activiteiten mogen worden gevestigd die de ontwikkeling van deze passende activiteiten kunnen belemmeren. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

5.3 Regionaal beleid

Regionale structuurvisie

De Tweede Kamer heeft in oktober 2007 besloten dat de WGR+-gebieden geen structuurvisies moeten maken. Daarom zal ook de Stadsregio Amsterdam (voorheen: ROA) dat niet doen. De provincie Noord-Holland maakt voor de hele provincie, dus inclusief de Stadsregio, een structuurvisie. De portefeuillehouders Ruimtelijke Ontwikkeling constateerden echter dat er vraagstukken zijn die bovenlokale afstemming vergen en waarvan de samenhang op regionale schaal geregeld moet worden. Daarom wordt door de Stadsregio Amsterdam een Ruimtelijke Projectennota voorbereid. Momenteel wordt een plan van aanpak opgesteld. Hoofdzaak is dat de nota een werkprogramma voor de Stadsregio is en een invulling van de structuurvisie van de provincie kan worden, voor zover het de Stadsregio betreft. Nauwe samenwerking en afstemming met de provincie is al eerder overeengekomen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Regionale Woonvisie

De Regionale Woonvisie (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is het beleidskader op het gebied volkshuisvesting voor de 16 gemeenten in de stadsregio Amsterdam voor de komende 10 jaar. Ook hiervoor geldt dat wordt aangesloten op de beleidsdoelstelling die zijn genoemd in de Regionale Agenda van het ROA. De Regionale Woonvisie geeft richting aan de programmering en prioriteiten op het gebied van wonen. In de Woonvisie zijn de ambities voor het wonen verder uitgewerkt:

- **Kwantiteit:** Centraal staat het bouwen van voldoende woningen en op korte termijn de productie in nieuwbouw en herstructurering op gang krijgen. In de Noordvleugel van de Randstad is er voor de periode 2010-2030 een opgave voor de bouw van zo'n 150.000 woningen, in combinatie met bijbehorende infrastructuur en overige voorzieningen. Voor Amsterdam gaat de Woonvisie uit van een jaarlijkse toevoeging aan de woningvoorraad van 2.880 woningen (4.500 nieuw te bouwen woningen minus 1.620 te slopen woningen).
- **Kwaliteit:** Vraag en aanbod op de woningmarkt sluiten onvoldoende op elkaar aan. Een Regionaal Kwalitatief Bouwprogramma moet zorgen dat dit verbetert. In nieuwbouw en

herstructurering moet gewerkt worden aan versterking van de identiteit en potenties van gebieden en wijken;

- Vergroot beschikbaarheid woningvoorraad: Hoewel er voldoende betaalbare huurwoningen in de regio staan, zijn de wachttijden voor woningzoekenden groot. De opgave richt zich op het in gang zetten van de doorstroming op de markt. Daarnaast is het in stand houden van sociale verbanden in wijken en kernen van cruciaal belang. Keuzemogelijkheden voor verschillende doelgroepen moeten worden vergroot. Er moet bijvoorbeeld meer aandacht zijn voor huisvesting van jongeren/starters en ouderen op lokaal niveau;
- Een open woningmarkt is essentieel: In het verlengde van de centrale ambities en de opgaven voor het wonen in de regio, dient de werking van de woningmarkt zo min mogelijk belemmeringen te kennen. Een open markt binnen de regio maar ook daarbuiten biedt mensen de beste keuzemogelijkheden. Overheidsinterventie kan beperkt blijven tot de zorg om de positie van de zwakkeren op de woningmarkt. Daarnaast dient de herhuisvesting van stadsvernieuwingskandidaten specifieke aandacht te krijgen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Ontwikkelingsplan Economie Regio Amsterdam (OPERA)

Het OPERA (vastgesteld door de Regioraad op 14 december 2004) is opgesteld door 16 ROA-gemeenten. Evenals het RVVP en de hierna beschreven Regionale Woonvisie maakt ook OPERA deel uit van de Regionale Agenda. Het doel van het OPERA is het verkrijgen van een evenwichtige en duurzame economie in de regio Amsterdam. De ontwikkeling van Schiphol, de havens en de kenniseconomie spelen hierbij een belangrijke rol. Verdere economische groei moeten komen door het versterken van het internationaal vestigingsmilieu, het vergroten van de samenhang tussen verschillende economische activiteiten en een betere spreiding van verschillende typen bedrijven over de regio. Het benutten van sterke sectoren als de luchthaven, de haven met bijbehorende industrieën, het toerisme en de zakelijke dienstverlening, moet aan de ambitie bijdragen. Een leidraad hierbij is het zo efficiënt mogelijk gebruiken van de schaarse ruimte en infrastructuur. Dit beleid heeft geen betrekking op het onderhavige plangebied.

Regionaal detailhandelsbeleid

De stadsregio heeft eigen detailhandelsbeleid (de nota 'Selectieve dynamiek', 2005). De kerngedachte van het beleid is het faciliteren van de marktdynamiek, en dit in evenwicht met het behoud van de bestaande fijnmazige detailhandelsstructuur. Bij ontwikkelingen wordt uitgegaan van ruimtelijke concentratie, en dus geen solitaire vestigingen. Detailhandelsvestigingen buiten het stedelijk gebied zijn niet toegestaan. De stadsregio heeft ook een 'Leidraad Detailhandelsontwikkelingen stadsregio Amsterdam' opgesteld (2006). De leidraad beschrijft vooral het opereren van de regionale commissie winkelplanning, binnen de kaders van het regionaal beleid, en dient vooral om gemeenten te informeren wanneer een initiatief voor advies aan de commissie moet worden voorgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan beschermt de winkelfunctie in het plangebied en is daardoor in overeenstemming met het regionale detailhandelsbeleid.

Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) voor de stadsregio Amsterdam

Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan (RVVP) is vastgesteld door de Regioraad van het ROA op 14 december 2004. Het beschrijft de wijze waarop de stadsregio Amsterdam invulling wil geven aan het verkeer- en vervoerbeleid tot 2015. Het Regionaal Verkeer- en Vervoerplan is opgesteld binnen de ambities die de ROA-gemeenten gezamenlijk hebben geformuleerd. Deze ambities zijn:

- Het creëren van een gezonde, gedifferentieerde economie met internationale concurrentiekracht;
- Het bieden van een goed sociaal klimaat aan de inwoners;
- Het zorgen voor een duurzame leefomgeving.

De mobiliteitsgroei wordt hierbij als gegeven geaccepteerd. Het RVVP kent ten opzichte van de speerpunten van beleid onder andere de volgende prioriteiten:

- Het verbeteren van het functioneren van de regionale netwerken, waarbij een accent ligt op de netwerkonderdelen die de belangrijkste economische bestemmingsgebieden met elkaar en met economische centra buiten de regio verbinden.
- Regionale middelen vooral inzetten ten behoeve van de netwerken met een regionale en bovenregionale functie. Zodoende worden de dikke verkeersstromen geconcentreerd op de daarvoor meest geschikte en veilige verbindingen. Hiermee is de bereikbaarheid en, omdat daarbij de minder veilige wegen en verblijfsgebieden worden ontlast, ook de leefbaarheid en veiligheid gediend.
- In de verschillende gebiedspakketten wordt in overleg met de relevante partijen op basis van de aard en omvang van de problemen een effectieve mix gezocht van sturende en faciliterende maatregelen om de groeiende mobiliteitsdruk in goede banen te leiden.
- Een meer naar plaats en tijd gedifferentieerd prijsbeleid moet voor effectieve prikkels zorgen om de mobiliteit efficiënter te spreiden over de tijd en de modaliteiten. De regionale inzet is gericht op invoering op nationaal niveau, maar als dat niet op tijd van de grond komt is de uitbouw van regionale vormen van prijsbeleid onontbeerlijk.
- Bij het beschermen en verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid ligt het accent op dichtbevolkte gebieden en op maatregelen die een hoge kosteneffectiviteit hebben.

De RVVP heeft geen directe gevolgen voor het plangebied en het bestemmingsplan wordt door de nota niet beïnvloed.

5.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Amsterdam

Algemeen

Op 17 februari 2011 is de Structuurvisie 'Amsterdam 2040, economisch sterk en duurzaam' vastgesteld in de gemeenteraad. De structuurvisie bestaat uit drie delen: visie, uitvoeringsstrategie en toetsingskader. De visie heeft als planhorizon 2030-2040, uitvoeringsstrategie en toetsingskader hebben als planhorizon 2010-2020. Het hele plangebied is aangewezen als gebied waar wonen en werken gemengd zijn, maar waar de woonfunctie overheerst. Op de visiekaarten tot 2020 en 2030 zijn voor de Apollobuurt en Stadionbuurt geen (grootschalige) ontwikkelingen voorzien.

De essentiële beleidsonderdelen van de Structuurvisie zijn het beleid voor de vestiging van kantoren, bedrijven en detailhandel inclusief het 'locatiebeleid', de toepassing van hoogbouw, het plaatsen van grootschalige reclamemasten, initiatieven in de Hoofdgroenstructuur en in de Waterstructuur. Daarnaast worden in het Structuurplan de Hoofdnetten Auto, Fiets en OV en de ruimtelijke reserveringen voor alle infrastructuur vastgelegd.

Op het Stadionplein wordt nieuwbouw van woningen en een culturele functie voorzien, maar deze ontwikkeling maakt geen onderdeel uit van het Stadion- en Beethovenbuurt 2012.

Verkeer en vervoer

In de Structuurvisie wordt 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. Dit geldt eveneens voor de bevoegdhedenverdeling tussen de centrale stad en de stadsdelen. Binnen het plangebied zijn de Amstelveenseweg, de Stadionweg en de Diepenbrockstraat aangewezen als Hoofdnet Auto.



Afbeelding: hoofdnet auto volgens Structuurvisie Amsterdam

De groei van het fiets- en snorfietsgebruik in combinatie met de opkomst van steeds 'grotere' fietsen zoals de bakfiets vraagt op delen van het Hoofdnet Fiets om bredere paden en meer comfort. Op de meest intensief gebruikte fietsroutes rond en in de binnenstad kan een deel van de als gevolg van autoluwbeleid vrijkomende ruimte worden gebruikt voor het creëren van betere en bredere fietspaden. Binnen het plangebied liggen diverse routes van het Hoofdnet Fiets.

Hoofdgroenstructuur

Het sportpark aan het Olympiaplein is onderdeel van de hoofdgroenstructuur en daarin aangewezen als 'stedelijk sportpark'. Stedelijke sportparken zijn de (vaak kleinschalige) in de wijken geïntegreerde sportparken, waaronder tennisparken. Centraal staat het in stand houden van een kleinschalig fijnmazig sportaanbod. De velden en vrijetijdsaanbod (binnen en buiten) worden ingericht voor optimaal sportief gebruik. Het toegestane bebouwings- en verhardingspercentage bedraagt maximaal circa 15% van de totale oppervlakte van het betreffende sportpark. Voor sportparken waar op het moment van vaststelling van de Structuurvisie al een hoger percentage voor bebouwing/verharding is én voor topparken (vastgesteld en vast te stellen in toekomstige Sportnota's), geldt een percentage van circa 20%. Kunstgras en verharding ten behoeve van sportuitoefening vallen niet onder de verhardingsnorm en zijn toegestaan. Parkeerfaciliteiten (inclusief gewapend gras) vallen wel onder de verhardingsnorm. Evenementen die aansluiten bij de mogelijkheden, het karakter, de omvang en de opzet van het sportpark (bijvoorbeeld sportevenementen en manifestaties) zijn toegestaan.

In de Structuurvisie is tevens aangegeven dat een puur ruimtelijke benadering van sportparken als stedelijke groene voorzieningen achterhaald is. Sportparken zijn al lang niet meer monofunctioneel, maar kunnen rekenen op gebruik door vele doelgroepen, waaronder jeugd. Door sportparken niet langer als ruimtelijk groen te beschouwen, maar als vrije-tijdvoorzieningen, liggen er volgens de Structuurvisie legio kansen om deze uit te laten groeien tot voorzieningen in de stad. Sportparken moeten ruimte gaan geven aan een veel gevarieerder sportaanbod, óók voor individuele en anders georganiseerde sporters, scholen, buurtinitiatieven en bedrijven. Van belang is de beschikbare grond voor meerdere doeleinden te benutten. Dat is op verschillende manieren mogelijk. Bijvoorbeeld doordat verenigingen fuseren of door nieuwe organisaties aan te trekken. Het toevoegen van functies is ook een mogelijkheid, evenals het stapelen van sportvoorzieningen en het combineren of clusteren van functies verdeeld over de tijd. Aangegeven is dat het gebruik van sportparken door het onderwijs steeds belangrijker wordt en dat een combinatie met naschoolse opvang voor de hand ligt.

Uitgangspunt in het bestemmingsplan is het behoud van het sportpark. Eventuele uitbreiding van het Swiftgebouw wordt gelet op de ligging in de hoofdgroenstructuur voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) van de gemeente Amsterdam.



Afbeelding: uitsnede kaart hoofdgroenstructuur Structuurvisie Amsterdam

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. Meestal hebben ze een belangrijke verkeersgeleidende functie. Klassieke stadsstraten zijn ondermeer de Beethovenstraat.

De verbetering en ontwikkeling van stadsstraten en -pleinen speelt een belangrijke rol bij de uitrol van het centrummilieu. Via stadsstraten en -pleinen kan de behoefte aan centrumstedelijke milieus gekanaliseerd worden aangeboden: hierin moet de fijnmazige functiemix worden gerealiseerd waardoor de rustige woonmilieus van de noodzakelijke stedelijkheid 'om de hoek' worden voorzien. Potentiële hoogstedelijke gebieden gaan door stadsstraten en -pleinen definitief deel uitmaken van het centrum, verschillende milieus binnen het centrum zoals de Zuidas en de Pijp, worden op een natuurlijke manier met elkaar verbonden, naoorlogse uitbreidingsgebieden worden door stadsstraten en -pleinen aan 'de stad' gekoppeld.

De ruimtelijke opgave hierbij richt zich ondermeer op de 'potentiële stadsstraten'. Sommige straten waren in het oorspronkelijke ontwerp bedoeld als verkeersgeleidende en/of winkelstraat, maar zijn deze functie gaandeweg kwijt geraakt. Door hun gunstige ligging zouden deze straten (opnieuw) als zodanig kunnen gaan functioneren. Voorbeeld is het zuidelijkste deel van de Beethovenstraat en de Parnassusweg. Om het voorzieningenniveau te verruimen en te diversifiëren is in een aantal gevallen bestemmingswijziging nodig, met name in de plint. In veel gevallen zal het om omzetting van de woonbestemming gaan richting winkel- of horecabestemming. In het nu voorliggende bestemmingsplan is dit vertaald door aan het zuidelijk deel van de Beethovenstraat aan beide zijden niet-woonfuncties toe te staan op de begane grond van alle panden.

In de Structuurvisie zijn ruimtelijke reserveringen opgenomen, die betrekking hebben op de uitbreiding van de verschillende hoofdnetten (fiets, auto, ov). De Parnassusweg is daarin genoemd als ruimtelijke reservering voor het openbaar vervoer ("ov-20"). Voor de lange termijn wordt de aanleg van tramsporen op de Parnassusweg voorgesteld. Deze "lange termijn" valt buiten de planhorizon van dit bestemmingsplan, zodat met de aanleg van tramvoorzieningen op de Parnassusweg (voor zover gelegen in het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012) geen rekening wordt gehouden.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Kantorenstrategie

De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente Amsterdam op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen en kaders benoemd die bijdragen aan:

- het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden,
- het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen

- en de reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvoorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht komen op een 'normaal' leegstandspercentage. Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvoorraad die voldoende ruimte beidt aan de uiteenlopende vraag van huidige en potentiële kantoorondernemingen. In deze kantorenstrategie worden verschillende maatregelen beschreven om het evenwicht tussen vraag en aanbod voor de kantorenmarkt te herstellen en de overmaat aan leegstand op te lossen.

In de Kantorenstrategie is de stad ingedeeld in vier categorieën: krimpgebieden, balansgebieden, beperkte groeigebieden en groeigebieden. De Stadion- en Beethovenbuurt is aangewezen als 'balansgebied'. Balansgebieden zijn en blijven belangrijke kantoorlocaties voor de stad, maar hebben qua massa hun maximum bereikt. Aangezien de stedelijke ruimtebehoefte in de toekomst gering is, is het onverstandig de kantorenvoorraad op deze locaties verder toe te laten nemen. Een kwalitatieve ontwikkeling is wel belang. In het nu voorliggende bestemmingsplan is deze kantorenstrategie vertaald door de huidige kantoorgebouwen aan de Apollolaan te bestemmen als 'Kantoor'. Kleine kantoren in de woonbuurten zijn op de verbeelding aangeduid. Verdere uitbreiding van het aantal kantoren is daarmee niet mogelijk. Dit is in lijn met de kantorenstrategie.

Woonvisie Amsterdam. Wonen in de metropool, woonvisie Amsterdam tot 2020

De stedelijke woonvisie is op 30 oktober 2008 vastgesteld door de gemeenteraad. De woonvisie bevat een aantal thema's die enerzijds de bestaande stad Amsterdam schetsen en anderzijds de ambities verwoorden. De ambitie is gericht op zowel een attractieve stad met nadruk op de economische kracht als een ongedeelde stad, gericht op het voorkomen van sociale segregatie en ruimtelijke tweedeling. Zeven thema's met speerpunten voor de toekomst zijn geformuleerd:

1. Emancipatiestad: nieuwkomers en jongeren moeten zich kunnen blijven vestigen, bewoners moeten wooncarrière kunnen maken;
2. Ongedeelde stad: binnen de ring A-10 bescherming van de onderkant van de woningmarkt, elke buurt blijft toegankelijk voor mensen met lagere inkomens, meer verscheidenheid in woonmilieus, meer aanbod voor gezinnen, ruimte voor verschillen, streven naar gemengdheid;
3. Betaalbare stad: woningen voor lage inkomensgroepen en lage middeninkomensgroepen en middeninkomens;
4. Vernieuwde stad: wijkaanpak en transformatie bij wijken waar leefbaarheid onder druk staat;
5. Topstad: kwaliteit van woningen en voorzieningen bieden om mensen en talent aan te trekken en te behouden, verruiming (tijdelijke) vestigingsmogelijkheden voor expats, buitenlandse studenten, kunstenaars en startende ondernemers;
6. Zorgzame stad: woonservicewijken realiseren, aanpasbaar bouwen, huisvesting dak- en thuislozen;
7. Duurzame stad: energiebesparing in de bestaande woningvoorraad, duurzaam en flexibel bouwen, beperken watergebruik.

Stadsdeel Zuid valt in de centraal stedelijke zone, het centrum van de Metropool Amsterdam.

Uitwerking van de zeven thema's levert de volgende specifieke speerpunten op:

- behoud van een groot deel kleine oude woningen;
- behoud van gemengdheid;
- aanbod creëren in het middensegment, ook voor (kleine)gezinnen;
- hoogstedelijk woonmilieu is uitgangspunt voor nieuwbouw;
- benutten van locaties voor topsegment;
- oases behouden en creëren;
- toevoegen ouderenwoningen, zowel in nieuwbouw als bestaande bouw;
- meer mogelijkheden voor short stay;
- illegale hotels bestrijden en woonfraude.

Het bestemmingsplan is hiermee in overeenstemming.

Bouwen aan de Stad II

De gemeente Amsterdam en de stadsdelen, de Huurdersvereniging Amsterdam en de gezamenlijke woningcorporatie hebben de ambitie om als partners samen te werken aan een stad waar mensen naar hun zin kunnen wonen, kunnen aarden en willen wortelen. Een stad waar het fijn is te wonen, werken en te recreëren, voor mensen met een lager inkomen, maar ook voor middengroepen en hogere inkomens. Een ongedeelde stad waarin mensen ongeacht hun inkomen, opleiding en achtergrond in alle wijken van de stad kunnen wonen en keuzemogelijkheden hebben op de woningmarkt. De transformatie van achterstandsgebieden tot aantrekkelijke leefbare wijken met een gevarieerd woningaanbod, goede voorzieningen en een goede leefbare openbare ruimte wordt als zeer belangrijk gezien. Voor het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 zijn geen grote nieuwbouwprogramma's voorzien. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Short Stay

Door de centrale stad is beleid voor short stay opgesteld (Beleidsnotitie Short Stay). Doel van dit beleid is om in de behoefte van werknemers van internationale bedrijven aan tijdelijke woonruimte tegemoet te komen. Het short stay beleid is op 12 juli 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De uitvoering van dit beleid is aan de stadsdelen.

Definitie en begrenzing

Alleen woningen met een huur boven de liberalisatiegrens (van € 631,73 per 1-7-2008 - deze wordt jaarlijks geïndexeerd - of 142 punten) komen in aanmerking voor een vergunning voor short stay (= kort verblijf vanaf één week tot zes maanden). Verblijf van korter dan één week in een woning met een woonbestemming is in strijd met de bestemming wonen volgens de Huisvestingswet en valt ook niet onder de bestemming wonen volgens het bestemmingsplan. Boven de periode van zes maanden is er sprake van wonen volgens de Huisvestingswet. Wanneer een huurder met een gewoon huurcontract binnen zes maanden weer verhuist, is er geen sprake van short stay. Short stay kan als volgt worden gedefinieerd: het op commerciële basis aanbieden van woningen voor de periode van minimaal één week en maximaal zes maanden aan maximaal vier personen.

In het gemeentelijke short stay-beleid is de ondergrens van één week als experiment verlaagd naar vijf nachten. Deze verruiming wordt nadrukkelijk als experiment mogelijk gemaakt. In de Regionale Huisvestingsverordening blijft de minimale periode van zeven nachten gehandhaafd, maar de regio raad maakt een verlaging naar vijf nachten mogelijk door deze bepaling als experiment te definiëren. Het experiment duurt een jaar, te verlengen tot twee jaar.

Wettelijke basis: huisvestingverordening

De wettelijke basis voor een vergunning voor short stay is tijdelijke woningonttrekking op grond van art. 30 van de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening. Woningonttrekking voor short stay betekent dat de woning daardoor naar zijn aard in het gebruik tijdelijk wordt. Om voor een vergunning in aanmerking te komen wordt getoetst aan de vergunningsvereisten:

- De woning moet gelegen zijn in het gebied dat door het stadsdeel is opengesteld voor short stay;
- de periode van verhuur moet minimaal zeven dagen zijn en maximaal zes maanden;
- De woonruimte mag niet zodanig worden verbouwd, dat deze niet geschikt is als woonruimte;
- De vergunning wordt voor een periode van maximaal tien jaar verstrekt (daarna valt de woning weer onder de reguliere woningvoorraad);
- De woning moet worden bewoond door één huishouden bestaande uit een alleenstaande of een/twee volwassenen, al dan niet met kinderen.

Verdeelbesluit

Elk stadsdeel kan een Verdeelbesluit vaststellen (dit is een bevoegdheid van het dagelijks bestuur), waarin het quotum wordt verdeeld over verschillende buurten/gebieden. Dit verdeelbesluit is per 1 juli 2009 in werking getreden. Bij meer aanvragen dan het beschikbare quotum wordt een systeem van loting gehanteerd. Het is dan mogelijk dat er in een bepaald gebied/buurt geen ruimte is voor short stay, terwijl het quotum voor het stadsdeel nog niet vol is. Uit een onlangs gehouden evaluatie is gebleken dat het aantal afgegeven vergunningen in heel Amsterdam (inclusief Stadsdeel Zuid) sterk is achtergebleven bij de verwachtingen. Het

stadsdeel is daarom voornemens de twee verdeelbesluiten (voor Oud-Zuid en Zuideramstel) in te trekken zodat in beginsel overal in het stadsdeel short stay mogelijk wordt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Nota 'Detailhandel in balans' (2001)

Uitgangspunt bij de ruimtelijke kaders van het Amsterdams detailhandelsbeleid is dat de huidige structuur in grote lijnen gehandhaafd blijft. Dat wil zeggen een krachtig kernwinkelapparaat in de binnenstad, twee subcentra met een regionale uitstraling namelijk 'Boven 't IJ' in Amsterdam-Noord en 'Amsterdamse Poort' in Amsterdam Zuidoost en vier grotere keuzecentra die in potentie consumenten trekken van buiten het directe verzorgingsgebied, namelijk Osdorpplein, Gelderlandplein, Kinkerstraat en Ferdinand Bolstraat en omstreken. De P.C. Hoofdstraat en omgeving neemt een bijzondere positie in vanwege de clustering van modewinkels in het hogere marktsegment, waardoor deze omgeving nationale en zelfs internationale aantrekkingskracht heeft.

Er wordt gestreefd naar kwaliteit in plaats van kwantiteit. Voor zowel de grootschalige en perifere detailhandel als de winkelstraten in de wijken geldt dat het onderscheidend vermogen steeds belangrijker wordt om het hoofd boven water te houden en de concurrentie aan te kunnen. Winkelgebieden moeten dienen als sfeervolle en veilige ontmoetingsplaatsen. De bestemmingsplannen moeten ter versterking van de winkelfunctie in bepaalde gebieden de mogelijkheid bieden tot schaalvergroting. Met name in de 19^e en vroeg 20^e eeuwse gordel werkt de maximering van het aantal m² beperkend. Door de gemeente wordt gekeken naar mogelijkheden voor schaalvergroting door samenvoeging van winkelpanden of uitbreiding naar binnenterreinen.

Een zwak punt van de winkelgebieden is de bereikbaarheid voor bezoekers en toeleveranciers. Bij de (her)inrichting van winkelcentra moet het algehele verblijfsklimaat betrokken worden, inclusief de bereikbaarheid en het parkeren. Met name in de oude winkelstraten moet een extra inzet gepleegd worden om voldoende parkeerplaatsen beschikbaar te hebben voor winkelend publiek.

Het voorliggende bestemmingsplan is niet gericht op de door de gemeente gewenste schaalvergroting, maar beschermt de kleinschaligheid die nu in het plangebied bestaat. Dit is één van de wezenlijke kwaliteiten van het winkelapparaat in het plangebied. Ook de ruimtelijke (stedenbouwkundige) uitstraling van de kleinschalige winkelpanden is van belang voor de huidige kwaliteit van het gebied.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Rapport Marktruimte detailhandel MRA 2040

In opdracht van de Bestuurlijke KernGroep Metropoolregio Amsterdam (BKG MRA), de Stadsregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland heeft Bureau Stedelijke Planning bv studie gedaan naar de beschikbare marktruimte voor detailhandelsplannen in de Metropoolregio Amsterdam, en naar geschikte criteria voor een kwalitatief beoordelingskader. De uitgangspositie van de Metropoolregio Amsterdam voor de ontwikkeling van detailhandel is beter dan in de rest van het land. De (economische) positie en groeiverwachting is in de regio beduidend hoger dan elders, de groei van het inwonertal twee maal zo groot als gemiddeld in Nederland, en de leegstand en de winkeldichtheid zijn in de huidige situatie beduidend lager dan gemiddeld. Op grond van een meervoudige berekening van de marktruimte is berekend dat in de Metropoolregio Amsterdam voor ca. 500.000 tot 650.000 m² winkelvloeroppervlak (wvo) uitbreidingsruimte is tot 2020. Dit komt neer op een toename van de winkelvoorraad van circa 17% ten opzichte van de thans in gebruik zijnde meters. In alle regio's is sprake van uitbreidingsruimte, al zijn er grote regionale verschillen. Zo is de uitbreidingspotentie in Amsterdam fors; circa 40 tot 50% van de totale uitbreidingsruimte is toe te schrijven aan Amsterdam. Binnen de gemeente Amsterdam is in alle stadsdelen sprake van uitbreidingsmogelijkheden voor detailhandel.

Er is in totaal voor bijna 1,2 miljoen m² bvo aan detailhandelsplannen in de Metropoolregio Amsterdam. Ruim de helft hiervan is te betitelen als harde planvoorraad. De gemeente Amsterdam neemt bijna de helft hiervan voor zijn rekening. De harde planvoorraad is met

630.000 m² op het eerste oog ongeveer zo groot als de tot 2020 beschikbare marktruimte. Echter, zowel bij de interpretatie van de planvoorraad als bij de interpretatie van de marktruimte is een correctieslag noodzakelijk. Voor de planvoorraad heeft dat te maken met de vertaalslag tussen bruto meters en netto meters, met de vertaalslag van alle publieksfuncties naar winkelmeters en met het verdisconteren van verplaatsingsmeters. Voor de marktruimte is een correctieslag nodig omdat we op grond van historische data weten dat slechts een kleine 40% van de groei van het detailhandelsvolume wordt verklaard door de planmatige groei, en ruim 60% door autonome (gesaldeerde) groei van het aantal winkelmeters. Rekening houdend met deze correctie is op het niveau van de Metropoolregio als geheel sprake van een teveel van 80.000 tot 140.000 m² wvo aan harde detailhandelsplannen. In vrijwel alle deelregio's, gemeenten en stadsdelen overtreft de harde planvoorraad in ruime mate de marktruimte.

Een beperkte marktruimte voor nieuwe detailhandel wil niet zeggen dat er geen ruimte is voor vernieuwing en versterking van het detailhandelsaanbod. Sterker, ook, en vaak juist in gebieden waar sprake is van distributief beperkte mogelijkheden, is vernieuwing noodzakelijk om het aanbod aan de veranderende vraag aan te passen. Dynamiek, uitgelegd als vernieuwing en versterking van het aanbod in de sector, is dus voor de gehele Metropoolregio van het grootste belang, of het nu om een deelregio gaat waar sprake is van ruime ontwikkelingsmogelijkheden voor detailhandel, als om een regio waar in kwantitatief opzicht de mogelijkheden beperkt zijn. Bij de beantwoording van de vraag of er sprake is van vernieuwing annex versterking van het detailhandelsaanbod, komt kwalitatieve argumentatie om de hoek kijken, bovenop een kwantitatieve onderbouwing, een antwoord op de vraag of er voldoende marktruimte is voor het initiatief. Van welk type winkelprojecten gaat een betekenisvolle verbetering van het winkelaanbod uit, en welk type winkelprojecten schieten op dat punt tekort? In het rapport wordt een aanzet gedaan voor het beoordelen van wat kwaliteit is als het gaat om winkelprojecten, en hoe die kwaliteit objectiveerbaar kan worden gemaakt.

In het voorliggende bestemmingsplan is geen significante wijziging van de detailhandelsvoorraad aan de orde. Dit bestemmingsplan biedt alleen enige flexibiliteit voor functies om enigszins uit te breiden of om zich te verplaatsen. Het is daar faciliterend voor, niet initiërend.

Het plan is daarom in overeenstemming met de uitkomsten van het rapport.

Waterbeleid

Waterbeheerplan Waterschap Amstel, Gooi en Vecht 2010-2015

Het beleid van het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AVG) is verwoord in het Waterbeheerplan AGV 2010-2015 'Werken aan water in en met de omgeving'. 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.

Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water)

De gemeente Amsterdam is wettelijk verantwoordelijk voor drie watertaken. Deze zogenaamde zorgplichten betreffen:

1. de inzameling en transport van stedelijk afvalwater;
2. de inzameling en verwerking van afvloeiend hemelwater;
3. het nemen van grondwatermaatregelen.

In 'Plan gemeentelijke Watertaken 2010-2015' staat hoe deze drie zorgplichten door de gemeente Amsterdam worden ingevuld. Doel van het plan is om aan het bevoegd gezag te verantwoorden op welke wijze de gemeente Amsterdam haar watertaken uitvoert en in hoeverre zij afdoende middelen heeft om dit in de toekomst te blijven doen. Hiermee voldoet de gemeente aan de planverplichting zoals die in de Wet milieubeheer (artikel 4.22) is opgenomen. Dit plan biedt tevens een kans om in te spelen op ontwikkelingen zoals het veranderende klimaat. Om de gestelde doelen te realiseren zijn de volgende acties en stappen nodig per zorgplicht:

ONDERWERP	STEDELIJK AFVALWATER	HEMELWATER	GRONDWATER
Aanleg	<ul style="list-style-type: none"> • aansluiten bestaande ongezuiverde lozingen • aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • aanleg van riolering in nieuwbouwgebieden 	<ul style="list-style-type: none"> • toetsen ruimtelijke plannen • verder uitwerken grondwaterbeleid
Beheer: onderzoek	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier en strategisch onderzoek om afvoer effectief te kunnen beheren
Beheer: reiniging	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging van circa 360 km riolering per jaar (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • reiniging per jaar van circa 260 km riolering (conform huidige situatie, maar wel meer differentiatie) 	<ul style="list-style-type: none"> • regulier onderhoud • onderhoudsplan in ontwikkeling voor ontwatering-middelen

Integrale Keur Waterschap Amstel, Gooi en Vecht

Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Waterwet gaat het daarbij om drie hoofddoelstellingen:

- Voorkomen van overstroming, wateroverlast en waterschaarste;
- Beschermen en verbeteren van de waterkwaliteit en ecologische kwaliteit van watersystemen en
- Vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen.

Om deze doelen te kunnen realiseren beschikken de waterschappen over een eigen verordening, die van oudsher de Keur heet. De Keur kent 'verboden' en 'geboden' voor de manier van inrichten, gebruik en onderhoud van waterkeringen, oevers en wateren. De Keur is een belangrijk instrument voor het waterschap om activiteiten in en rond het watersysteem in goede banen te leiden en te zorgen dat ze geen gevaar op kunnen leveren voor het watersysteem. Dit maakt het mogelijk om het watersysteem en de keringen voor méér te gebruiken dan alleen voor bescherming tegen wateroverlast en het creëren van een ecologisch gezond watersysteem. Sinds 1 december 2011 is de Integrale Keur AGV 2011 vigerend.

Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen (februari 2008)

In het kader van het nautische vaarwegbeheer heeft de gemeente Amsterdam in 2003 in de nota 'Dynamisch gebruik van het water in Amsterdam' geconstateerd dat het aantal afgemeerde vaartuigen in de stad toeneemt en dat de vlotte en veilige doorvaart steeds verder in de knel komt. Om mogelijke ongelukken te voorkomen werd de volgende beleidsdoelstelling geformuleerd: "het dynamisch gebruik van het water in Amsterdam zo in te richten dat ook in de toekomst een veilig en vlot gebruik van het water als openbare ruimte en verkeersweg mogelijk is." Eén van de maatregelen om deze beleidsdoelstelling te concretiseren is de notitie: 'Doorvaartprofielen, een voorwaarde voor vlot en veilig varen in Amsterdam' geweest die het college op 13 april 2004 heeft vastgesteld.

In de daarop volgende periode heeft de Dienst Binnenwaterbeheer in overleg met de stadsdelen en Waternet, de doorgaande binnenwateren geclassificeerd op basis van vastgestelde profielen. Na een uitgebreide inspraakprocedure heeft dat geleid tot het 'Uitwerkingsbesluit Doorvaartprofielen 2008', waarmee de regeling rondom de doorvaartprofielen daadwerkelijk kan worden ingevoerd.

Per vaarweg wordt aangegeven welke soorten schepen qua lengte, breedte en diepgang van welke vaarweg gebruiken mogen maken. Het bestemmingsplan voldoet aan de doorvaartprofielen van de verschillende waterlopen in het bestemmingsplangebied.

Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005

Op 1 maart 2006 is de gemeenteraad akkoord gegaan met het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005. Dit actieplan kent als doel het oplossen van de bestaande knelpunten ten aanzien van de luchtkwaliteit in de stad. De drie centrale uitgangspunten van dit actieplan zijn:

- Het beschermen van de gezondheid van mensen staat centraal.
- Amsterdam houdt vast aan het concentratiebeleid ten aanzien van het hoofdnet auto.
- Amsterdam houdt vast aan het beleid met betrekking tot de compacte stad.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit Amsterdam

Deze stedelijke richtlijn heeft het college van B&W in december 2009 vastgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt in de richtlijn is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal binnen een afstand van 50 meter (gemeten van de rand van de weg) geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Van de in de richtlijn genoemde uitgangspunten kan gemotiveerd worden afgeweken indien (bijzondere) omstandigheden en belangen hiertoe aanleiding geven. Met deze Amsterdamse richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit is sprake van extra en strengere regelgeving dan Europa voorschrijft. De richtlijn geeft aan dat deze alleen bindend is voor de centrale stad. Stadsdelen zijn niet verplicht deze over te nemen. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid heeft besloten deze richtlijn niet van toepassing te verklaren op het onderhavige bestemmingsplan.

Geluidbeleid

Op 13 november 2007 heeft het college van B&W nota "Vaststelling hogere grenswaarden Wet geluidhinder, Amsterdams beleid" vastgesteld, die naar aanleiding van de nieuwe Wet geluidhinder is aangepast. Met het dit besluit wordt geregeld dat de bevoegdheid voor het vaststellen van hogere grenswaarden per 1 januari 2008 wordt doorgeschoven naar de stadsdelen onder de voorwaarde dat de stadsdelen wel gehouden zijn aan het Amsterdamse geluidbeleid en dat het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) om advies wordt gevraagd.

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 vliesgevels worden toegepast, worden eisen gesteld aan de handhaving van de buitenluchtkwaliteit, zoals opgenomen in Bouwbrief 2005-15 van de gemeente Amsterdam. Bij de vaststelling van een hogere waarde wordt rekening gehouden met de samenloop (cumulatie) van de geluidbelasting van verschillende bronnen. Het beleid geeft aan dat er sprake is van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarden. Zie in dit verband tevens paragraaf 6.4.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

5.5 Stadsdeelbeleid**Geldende bestemmingsplannen**

Na van kracht worden vervangt voorliggend bestemmingsplan de regelingen uit een aantal vigerende bestemmingsplannen en de bijbehorende herzieningen. Tot dat moment van van kracht worden gelden dus voor het plangebied de regelingen uit deze bestemmingsplannen. In paragraaf 1.1 is reeds een overzicht gegeven van de bestemmingsplannen die worden vervangen door het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012.

In de geldende bestemmingsplannen is voor een groot deel van het plangebied bepaald dat de panden de bestemming wonen en / of kantoren c.q. kleine bedrijvigheid bevatten. Veel

voorkomend is ook de functie detailhandel op de begane grond met de functie wonen op de bovenliggende bouwlagen. Detailhandel komt voornamelijk voor in de buurten rondom de Beethovenstraat en Olympiaplein, kantoren voornamelijk rond de Apollolaan.

Woonvisie

Op 30 mei 2012 heeft de deelraad Zuid de 'Woonvisie 2011-2014 vastgesteld'. In de woonvisie zijn voor 2011-2014 de volgende doelstellingen voor het stadsdeel geformuleerd:

- Stadsdeel Zuid streeft voor een langere periode - tot 2020 - naar een percentage van tenminste 35% eigen woningbezit en tenminste 45% betaalbare voorraad;
- Opstellen van nieuwe uitvoeringsregels voor woningonttrekking, -samenvoeging en omzetting op basis van de Centraal-stedelijke beleidsregels met als uitgangspunten eenvoudiger en meer mogelijkheden en geen verplichting meer van financiële compensatie voor eigenaar-bewoners;
- De huidige verdeelbesluiten t.a.v. short stay intrekken en geen nieuw verdeelbesluit vaststellen, zodat in het hele stadsdeel short stay mogelijk wordt;
- Blijven streven naar 30% betaalbare voorraad. Daarbij tevens nagaan of in de periode 2012-2015 ruimte is om alsnog het te kort van 27 betaalbare huurwoningen van de afgelopen jaren in te lopen.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid

Nota 'Ondernemen in Zuid'

In de op 26 oktober 2011 door de stadsdeelraad vastgestelde nota 'Ondernemen in Zuid' is beleid voor diverse economische functies weergegeven. Voor leegstaande kantoren wordt door het stadsdeel meegewerkt aan de omzetting ervan in kleinere eenheden kantoor of in bedrijfsverzamelgebouw. Daarnaast werkt het stadsdeel waar mogelijk mee bij het mogelijk maken van tijdelijke invullingen, bijvoorbeeld voor culturele functies.

Andere leegstaande kantoren hebben meer kansen op gebruik als hotel. Het bestuur van Zuid heeft de intentie mee te werken aan bestemmingsaanpassing van leegstaande kantoren als dat kansen biedt voor nieuw gebruik. Bij nieuwe bestemmingsplannen zal gekeken worden welke kantoorpanden kansen bieden voor hotelfuncties. Amsterdam heeft behoefte aan meer hotelkamers. Voor het vergroten van het aantal hotelkamers in Amsterdam werkt het bestuur van Zuid mee aan de doelstellingen van het stedelijk hotelbeleid. Stadsdeel Zuid ontwikkelt dus geen apart hotelbeleid.

- In Stadsdeel Zuid wordt ambitieus ingezet op het realiseren van hotelkamers.
- Stadsdeel Zuid onderzoekt per aanvraag of de hotelfunctie ruimtelijk inpasbaar is
- bij nieuwe bestemmingsplannen worden kansen voor omzettingen (dubbelfuncties) mogelijk gemaakt.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Horecabeleid stadsdeel Zuid 2011

Op 21 december 2011 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid het Horecabeleid Zuid 2011 vastgesteld. 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. Daarnaast wordt met het horecabeleid een bijdrage geleverd aan de ruimtelijk-economische doelstellingen om stadsstraten en -pleinen te ontwikkelen, vrijetijdsmilieus met elkaar te verbinden en het toerisme in het stadsdeel te stimuleren.

Om een gericht horecabeleid te voeren, hanteert stadsdeel Zuid in nieuwe bestemmingsplannen een aantal horecacategorieën. Deze 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 Cafeteria 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 gehore brengen van muziek en het gelegenheid geven tot dansen. ⁵
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 gehore 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 Ijssalon Juicebar	Verkoop van kleine etenswaren, consumptie-ijs voor gebruik ter plaatse, sandwiches, lunches, dan wel van alcoholvrije dranken als koffie, thee, sap.

Om de lichtste categorie Horeca IV nader te specificeren, is deze categorie opgesplitst in twee subcategorieën:

- IV A (restaurant, eetcafé)
- IV B (lunchroom, ijssalon, koffiehuis, theehuis, juicebar).

Een eetcafé levert in het algemeen meer belasting op voor het woon- en leefklimaat dan een lunchroom of koffiehuis. Koffiehuizen en lunchrooms sluiten doorgaans in Amsterdam aan het begin van de avonduren terwijl de restaurants en eetcafés pas sluiten aan het eind van de door de APV voorgeschreven uren (1.00 uur doordeweeks, 3.00 uur in het weekend). Een horecabedrijf met meer dan één activiteit valt onder de categorie die de meeste overlast veroorzaakt.

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 echter niet in bestemmingsplan geregeld. Hiervoor geldt stedelijk beleid. Indien coffeeshops in de toekomst als gevolg van nieuw gemeentelijk beleid moeten verdwijnen, is er in dat pand horeca-exploitatie mogelijk binnen de geldende horecacategorie.

Trends en ontwikkelingen in zelfstandige horeca

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.

- a. Voor dansen geldt dat regelmatig de mogelijkheid tot dansen wordt geboden in andere zaken dan discotheken. Dansen in een café of restaurant is niet verboden als dat past binnen het karakter van het café of restaurant. Dat moet bijvoorbeeld uit het bedrijfsplan blijken. Zodra de zaak het karakter van een discotheek of zaalverhuur krijgt, zoals bij het heffen van entreegeld of wanneer de dansvloer groter is dan 20% van de bruto vloeroppervlakte, is er sprake van horeca II. In het kader van het bestemmingsplan is dan een zwaardere toetsing aan de orde. Getoetst wordt op mogelijke aantasting van het woon- en leefklimaat. In het Activiteitenbesluit wordt geregeld dat er geen geluidsoverlast door muziek mag ontstaan, ongeacht de horecacategorie. Muziek ten gehore gebracht door dj's was in het verleden verbonden met het op grote schaal dansen (horeca II), maar er zijn nu vele formules waarbij een dj in een café optreedt, zonder dat er gedanst wordt. Voor toekomstige bestemmingsplannen moeten de definities van de horecacategorieën zoals gehanteerd in dit horecabeleid worden opgenomen in de regels, zodat dergelijke concepten mogelijk worden gemaakt.
- b. Zaalverhuur komt in verschillende vormen voor, voorziet in verschillende behoeften (van vergadering tot feest), en geeft een verschillende mate van overlast. Het is wenselijk om deze verschillende vormen van zaalverhuur mogelijk te maken. In het Horecabeleid zijn vijf verschillende vormen van zaalverhuur beschreven, waarbij is aangegeven welke functie in het bestemmingsplan daarbij past.

Vorm zaalverhuur		Bestemming
1. <i>Bijeenkomst voor opleidingen of van zakelijke aard</i>	Het verhuren van ruimte ten behoeve van opleidingen of bijeenkomsten van zakelijke aard (zoals congressen, cursussen, workshops) wordt gezien als een kantoorfunctie.	Kantoor
2. <i>Bijeenkomst van sociaal-culturele aard</i>	Het verhuren van een ruimte voor bijeenkomsten van verenigingen en buurtvergaderingen (zoals vaak in buurthuizen gebeurt) wordt gezien als een bijeenkomst van sociaal-culturele aard.	Maatschappelijk
3. <i>Bijeenkomsten in een gebouw met een duidelijke horecacomponent, niet zijnde een café of restaurant</i>	Het verhuren van een ruimte voor bijeenkomsten en/of feesten waarbij (na afloop) kan worden gegeten of gedronken gaat weer een stap verder. Zodra tegen betaling op grotere schaal en structureel eten en/of drinken wordt geserveerd, ook los van de kantoor- of cultuurfunctie, wordt de grens overschreden van additionele horeca.	Horeca: Horeca III, Horeca IV of Horeca C (zie hierna)
4. <i>Verhuren van ruimte in een café of restaurant</i>	Het verhuren van ruimte in een café of restaurant voor bijvoorbeeld een afscheidsborrel, verjaardag, jubileum, trouwreceptie, diner of feest wordt binnen de gebruikelijke voorschriften van de exploitatie toegestaan.	Horeca: Horeca III, Horeca IV of Horeca C (zie hierna)
5. <i>Verhuur van ruimtes voor feesten en partijen</i>	De zwaarste vorm van zaalverhuur is die waarbij structureel ruimtes worden verhuurd ten behoeve van feesten voor grotere groepen, al dan niet besloten of tegen entreegeld.	Horeca II

Trends en ontwikkelingen in onzelfstandige horeca

In het horecabeleid worden twee vormen van ondersteunende horeca onderscheiden, namelijk mengformules en additionele horeca.

Bij mengformules gaat het om winkels, kantoren (met een publieks- of baliefunctie), dienstverlenende bedrijven en grootschalige detailhandelconcepten die geen planologische bestemming horeca hebben waarbij een deel van het vloeroppervlak gebruikt wordt als horeca. Voorbeelden van mengformules zijn een bakker met een koffiehoeke of een meubelwinkel met een eetgelegenheden. De laatste jaren is een toenemende vraag te zien naar winkelconcepten met een horecadeel. In deze winkel- of kantoorconcepten worden meerdere, uiteenlopende, activiteiten gecombineerd in één onderneming. Ondernemers spelen hiermee in op het veranderende consumentengedrag zoals recreatief winkelen of funshoppen. Ondernemers kunnen een dergelijk rustpunt bieden door een zitruimte in te richten en gelegenheid te bieden voor het consumeren

van dranken en etenswaren. Daarnaast leveren mengformules ook een bijdrage aan een positief vestigingsklimaat voor (startende) ondernemers, omdat het de mogelijkheid biedt om bedrijfsactiviteiten uit te breiden. Dit bevordert de overlevingskansen van bijzondere en specialistische winkels. Dit heeft tot gevolg dat de gevarieerdheid van het winkelaanbod in stand blijft of wordt vergroot.

Voor mengformules geldt dat maximaal 30% van het vloeroppervlak ten behoeve van het horecadeel mag worden gebruikt, met een absoluut maximum van 30 m². Daarmee zijn mengformules zowel met als zonder exploitatievergunning mogelijk. Voor een horecadeel tot 20 m² is geen exploitatievergunning op grond van de APV nodig. Voor een horecadeel tussen 20 m² en 30 m² is wel een exploitatievergunning op grond van de APV nodig.

Additionele horeca is onzelfstandige horeca in instellingen van maatschappelijke, culturele en sportieve voorzieningen, waarbij een deel van het vloeroppervlakte van de voorziening wordt gebruikt voor het tegen vergoeding schenken van dranken en/of verstrekken van spijzen voor directe consumptie. Additionele horeca is altijd ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Voorbeelden hiervan zijn: een sportkantine, een foyer in een bioscoop of theater of een museumrestaurant voor bezoekers. Additionele horeca is in stadsdeel Zuid mogelijk onder een aantal in het Horecabeleid gegeven voorschriften en bepalingen. Ruimtelijke aspecten daarbij zijn:

1. Het deel van het netto vloeroppervlakte dat in gebruik is als additionele horeca mag ten hoogste 20% van dat netto vloeroppervlak zijn;
2. Horeca op basis van de additionele horecaregeling mogen geen terras exploiteren omdat zij niet functioneren als zelfstandige horeca (hiervoor ontbreekt de noodzakelijke planologische bestemming horeca).

Cultuur & horeca

Voor veel culturele instellingen is een goede horeca-exploitatie vaak noodzakelijk om de exploitatie financieel mogelijk te maken. De meeste culturele instellingen exploiteren horeca als ondergeschikte horeca op basis van de additionele horeca regeling. Deze regeling stelt een aantal beperkende voorschriften aan de horeca exploitatie en staat hiermee in sommige gevallen een goede culturele exploitatie in de weg. Deze beperkingen kunnen alleen worden opgeheven door (gedeeltelijk) zelfstandige horeca voor culturele instellingen mogelijk te maken. Dit kan wanneer een pand (met een maatschappelijke functie, of bestemming cultuur en ontspanning) een (gedeeltelijke) horecafunctie krijgt in het bestemmingsplan.

Het dagelijks bestuur wil culturele instellingen ruimte geven op het gebied van horeca om een goede culturele exploitatie mogelijk te maken. Daarom zal het bestuur meewerken aan een gedeeltelijke, dan wel gehele bestemmingverandering binnen de bestemming 'maatschappelijk' of 'cultuur en ontspanning' wanneer deze tot doel heeft de culturele exploitatie te verstevigen. Per situatie wordt bekeken of een gedeeltelijke of gehele bestemmingverandering wenselijk en/of mogelijk is. Hierbij wordt onder andere nagegaan of het afscheiden van de horecacomponent van de culturele functie fysiek mogelijk is.

Indien dit laatste niet mogelijk of zeer lastig is (omdat bijvoorbeeld de horeca-activiteit in de hoofdruimte plaatsvindt), krijgt het pand een gehele omzetting naar 'Horeca C'. Horeca C is een bestemmingscategorie waarbij zelfstandige horeca wordt gekoppeld aan een culturele functie. Het toekennen van een horecabestemming kan hiermee nooit een bedreiging vormen voor het voortbestaan van de cultuurfunctie. Een (gedeeltelijke) bestemmingverandering van de maatschappelijke of cultuur functie naar een horecafunctie is vooral geschikt voor culturele instellingen als musea, theaters en filmhuizen.

Bedrijfsverzamelgebouwen

Leegstaande kantoren (voor grote ondernemingen) kunnen een nieuwe invulling krijgen als bedrijfsverzamelgebouw voor een mix van kleinere bedrijven. Bij de ontwikkeling van nieuwe bedrijfsverzamelgebouwen speelt vaak ook de vraag of het mogelijk is om een horecavoorziening in te passen. Horeca in bedrijfsverzamelgebouwen heeft enerzijds het doel als voorziening en verzamelpunt voor de ondernemers, maar horeca maakt het bedrijfsverzamelgebouw ook toegankelijk en transparant voor buurt en omgeving. Daarnaast ondersteunt horeca de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw. Het dagelijks bestuur wil de ontwikkeling van bedrijfsverzamelruimte stimuleren bij onder andere leegstaande kantoorgebouwen door mee te werken aan een gedeeltelijke bestemmingwijziging, indien aan een aantal criteria wordt voldaan:

1. Het pand een kantoor- of een bedrijfsmatige bestemming in het bestemmingplan heeft;

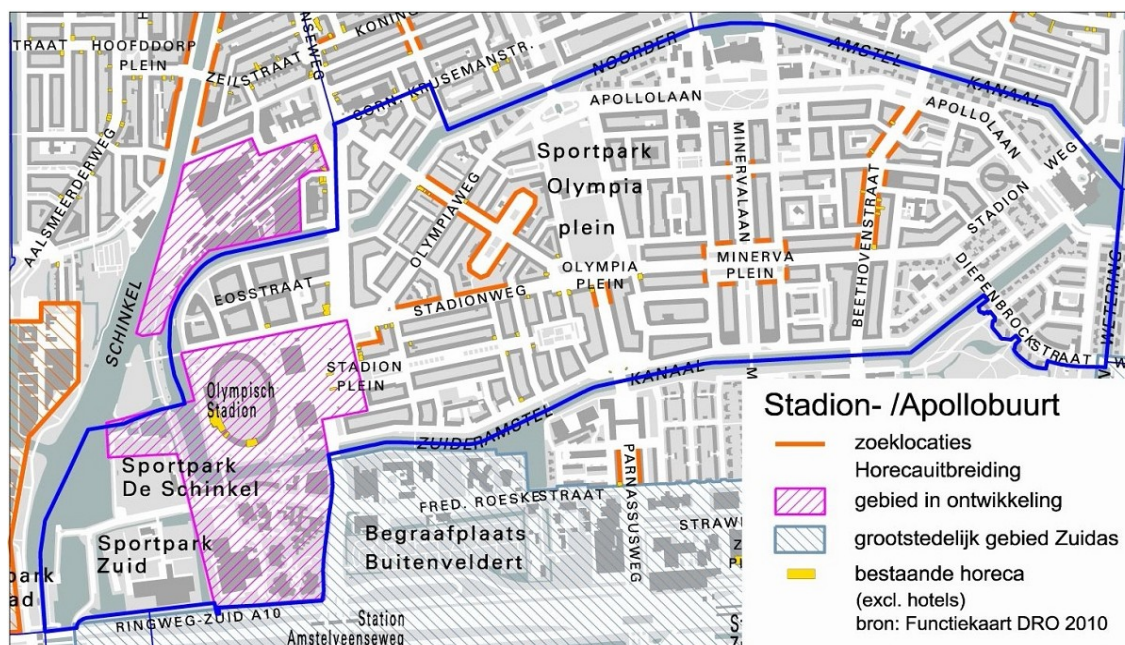
2. De inkomsten van de horeca-exploitatie aantoonbaar ten goede komen aan de exploitatie van het bedrijfsverzamelgebouw;
3. De horeca fysiek losgekoppeld kan worden van de kantoor- of bedrijfsfunctie (bijvoorbeeld een kantine of een foyer);
4. Om te voorkomen dat deze verzelfstandiging van de horecafunctie leidt tot te grote horecazaken mag maximaal 20% van het vloeroppervlak van het bedrijfsverzamelgebouw worden omgezet tot zelfstandige horeca.

Tijdelijke horeca

Als gevolg van de crisis, de daaruit voortvloeiende vertraging en het stilleggen van ruimtelijke projecten, wordt de gemeente geconfronteerd met braakliggende terreinen en leegstaand vastgoed. Het stadsdeel wil, in het kader van het gemeentelijke initiatief 'Ondertussen', op dergelijke locaties mogelijkheden creëren om een functie te geven voor het openbare leven. Geen definitieve functie, maar een tijdelijke en experimentele functie. Horeca in leegstaande bedrijfsruimte / op braakliggende terreinen en ondersteunend aan de omliggende functies en activiteiten behoort tot de mogelijkheden. Tijdelijke horecavoorzieningen moeten voldoen aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van horeca (onder andere horeca exploitatievergunning). Het stadsdeel zal bij dergelijke initiatieven samen met betrokkenen nagaan of, waar en op welke manier invulling aan tijdelijke horeca kan worden gegeven.

Beleid in dit plangebied

Binnen het geldende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt zijn ten tijde van het vaststellen alleen bestaande horecavestigingen opgenomen zonder uitbreiding van horeca toe te staan. Een verschuiving binnen een straatwand van een bouwblok is onder bepaalde voorwaarden wel toegestaan. Dit betekent dat in de loop der jaren weinig tot geen nieuwe horeca is gevestigd in de Stadion- en Apollobuurt. In het kader van dit beleid wordt een afweging gemaakt of en waar uitbreiding van horeca inpasbaar en gewenst is. Binnen het geldende bestemmingsplan Gebied ten noorden van Olympisch Stadion is de mogelijkheid opgenomen centrumvoorzieningen te realiseren in de eerste bouwlaag van panden gelegen aan onder andere de Laan der Hesperiden. Binnen centrumvoorzieningen valt ook horeca. Voor dit gebied zijn de vestigingsmogelijkheden zoals neergelegd in het geldende bestemmingsplan het uitgangspunt. Het woon- en leefklimaat in deze wijken kan gekenmerkt worden als een woonbuurt met een laag voorzieningenniveau. Door op bepaalde plekken meer horeca toe te staan dan nu aanwezig is, kan het voorzieningenniveau in de buurt verbeterd worden. Een belangrijke voorwaarde daarbij is dat dit niet ten koste mag gaan van het huidige woon- en leefklimaat.



Afbeelding: overzichtskartaal locaties horeca-uitbreiding in het bestemmingsplangebied

In het beleid is aangegeven dat een beperkte uitbreiding van horeca mogelijk is. Dit is voor verschillende delen van het plangebied uitgewerkt:

- a. Beethovenstraat tussen Apollolaan en Stadionweg. Uitbreiding: maximaal 20% gevelwand Horeca IV, waarvan maximaal 10% Horeca III. De Beethovenstraat is een belangrijke winkelstraat voor de Beethovenbuurt. Er bevinden zich vooral voorzieningen gericht op de buurt. Er bevinden zich, verspreid over de straat, op een aantal plekken horecavestigingen in de Beethovenstraat die in het bestemmingsplan staan aangegeven. Een belangrijk uitgangspunt in dit beleid en het geldende bestemmingsplan is dat deze straat een winkelstraat is en blijft. De toevoeging van horeca dient ondergeschikt te zijn aan de winkelfunctie en wordt beperkt door het maximum aan horeca IV binnen een straatwand te stellen op 20%. Gezien het feit dat er op dit moment al horeca aanwezig is, maakt het gestelde maximum van 20% een beperkte maar gewenste, uitbreiding van horeca IV mogelijk. Wanneer het om een uitbreiding van Horeca III gaat, mag maximaal 10% van de straatwand uit Horeca III bestaan. Het kan dus voorkomen dat in een straatwand wél Horeca IV gevestigd kan worden maar geen Horeca III.
- b. Marathonweg tussen de Olympiakade en het Hygiëaplein. Uitbreiding: maximaal 20% gevelwand Horeca IV, waarvan maximaal 10% Horeca III. Binnen het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 behoort de Marathonweg tot een van de vier winkelconcentratiegebieden. Horeca wordt binnen deze gebieden als een afwijkend gebruik gezien, hoewel het als het op beperkte schaal voorkomt als een ondersteuning geldt. In het gedeelte tussen de Olympiakade en de Olympiaweg bevinden zich de meeste winkels en enkele horecavestigingen. In het gedeelte tussen de Olympiaweg en het Hygiëaplein vormen vooral de hoekpanden de plekken waar de niet-woonfuncties aanwezig zijn en waar kansen liggen voor uitbreiding van horeca. Voorwaarde voor een omzetting naar horeca is dat dit niet ten koste gaat van bestaande woningen. Door uitbreiding van Horeca IV te beperken tot maximaal 20% per straatwand kan horeca op de verschillende hoekpanden gevestigd worden en kan binnen het winkelgedeelte iets meer menging ontstaan.
- c. Hygiëaplein. Uitbreiding: maximaal één vestiging Horeca IV. Om het Hygiëaplein verder te ontwikkelen als een stadsplein en de leefbaarheid op en rond het plein te vergroten, is vestiging van één horecazaak wenselijk.
- d. Parnassusweg. Uitbreiding: maximaal één vestiging Horeca IV. Aan de noordzijde van de Parnassusweg (eerste gedeelte bij het Olympiaplein) is één horecavestiging aanwezig. Een tweede Horeca IV vestiging wordt hier gezien als een kansrijke toevoeging in het gebied zonder dat het de winkelfunctie onder druk zet. Het uitgangspunt is dat een omzetting naar horeca niet ten koste gaat van een bestaande woning.
- e. Stadionweg Noordzijde tussen de nummers 252-320: Uitbreiding: maximaal twee vestigingen Horeca IV. De stadionweg is een belangrijke verbindingsweg in Zuid. Aan de noordzijde van de Stadionweg is geen horecagevestigd terwijl de hoekpunten van de gevels zich daar bijzonder goed voor lenen. Vestiging van twee horecavestigingen op het gebied van lunch, koffie en restaurant zijn wenselijke functies voor deze doorgaande stadstraat.
- f. Apollolaan 151 -153: Uitbreiding maximaal één vestiging horeca IV. Tegenover het Hilton en de Bilderberg staan nu alleen maar kantoren (deels leegstaand). Gebruik van een deel hiervan voor een horecafunctie maakt dit deel van Zuid aantrekkelijker om voor bezoekers en toeristen.
- g. Minervaplein. Uitbreiding: maximaal twee vestigingen Horeca IV, waarvan maximaal één Horeca III. Aan het Minervaplein is geen horeca aanwezig. Momenteel wordt dit plein voornamelijk gebruikt als verkeersplein. Dit plein kan zich ontwikkelen tot een aantrekkelijker plein met een paar horecavestigingen. Door het aantal laag te houden (maximaal twee vestigingen) vormen de horecavestigingen een wenselijke ondersteuning voor de aanwezige centrumfuncties.
- h. Minervalaan kruising Gerrit van der Veenstraat: Uitbreiding: twee vestigingen Horeca IV, waarvan maximaal één Horeca III. De Minervalaan is een erg drukke fietsroute naar Station Zuid en is een boulevard naar de vijf sterren hotels het Hilton en de Bilderberg.

De prachtige architectuur van de Minervalaan is één van de verborgen kwaliteiten van de Apollobuurt. De groenstrook langs de Minervalaan kan meer benut worden voor bezoek en bezichtiging met een Grand Café of restaurant op de hoekpunten van deze kruising. Er is nu geen horeca aanwezig. Een aantal horecavestigingen in de hoekpanden kan het verblijfsklimaat versterken en het gebied ook aantrekkelijk maken voor bezoek van toeristen en dagbezoekers.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Uitbreiding hotels

Voor wat betreft het hotelbeleid is de nota 'Ondernemen in Zuid' kader (zie eerder in deze paragraaf).

Evenementenbeleid 2011

Met de Wet Ruimtelijke ordening, die per 1 juli 2008 in werking is getreden, is het mogelijk om overall in de openbare ruimte voor drie evenementen per jaar (met een maximale duur van vijftien dagen inclusief op- en afbouw van de voorzieningen voor het evenement) een omgevingsvergunning te verlenen (onder de noemer van kruimelgevallen). Op 21 december 2011 heeft de stadsdeelraad van Stadsdeel Zuid, tegelijk met de vaststelling van het nieuwe Horecabeleid, het Evenementenbeleid Zuid 2011 vastgesteld. In het evenementenbeleid is in het voorliggende bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt het sportpark Olympiaplein opgenomen als evenemententerrein.

Dit sportpark ligt in een stedelijke woonbuurt en bestaat uit enkele (kunst)grasvelden, een geasfalteerd multifunctioneel veld en een openbaar sportveld voor jongeren (Halve Maan). Evenementen kunnen plaatsvinden op het multifunctionele veld en de Halve Maan. De totale oppervlakte van het multifunctionele veld en de Halve Maan bedraagt ongeveer 8.000 m² (inclusief speeltoestellen). Het multifunctionele veld is niet openbaar toegankelijk maar is onder voorwaarden te huur. Het kan bij bijzondere gelegenheden (zoals evenementen) worden opengesteld. Het sportpark is eigendom van het stadsdeel.

Sportpark Olympiaplein is geschikt voor kleine en middelgrote evenementen met een overwegend buurt- dan wel wijkgerichte uitstraling. Het evenementenaanbod dient zo divers mogelijk te zijn, aansluitend bij de voorkeuren van de diverse bevolkingsgroepen in de buurt. Bij vorst is aanleg van een ijsbaan op het multifunctionele veld mogelijk. Reclame door organisatoren, sponsors en overige commerciële partijen mag niet overheersend zijn en moet passen bij de aard en omvang van het evenement.

Het maximaal aantal vergunde evenementen op het Sportpark Olympiaplein is gerelateerd aan de maximale geluidsbelasting. Maximaal 9 kleine tot middelgrote waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen middelzware en lichte evenementen. Evenementen met een zware geluidsbelasting zijn niet toegestaan.

- a. Middelzware evenementen: maximaal 6 evenementen met 85 dB(A) en 100 dB(C) op 25 meter van het podium of de geluidsbron.
- b. Lichte evenementen: maximaal 3 evenementen met 70 dB(A) en 85 dB(C) op 25 meter van het podium of de geluidsbron;
- c. het aantal evenementen met een minimale geluidsbelasting (niet uitkomend boven reguliere achtergrondgeluiden) wordt niet gelimiteerd.

Sportvereniging Swift AVV valt onder de werking van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Swift AVV kan in principe 12 keer per jaar ontheffing verkrijgen van de geldende geluidsvoorschriften met een maximale geluidsbelasting van 85 dB(A) en 100 dB(C) op 25 meter van het podium of de geluidsbron.

Maximaal aantal bezoekers/deelnemers per evenement 2.000 bezoekers/deelnemers (totaal). De maximale duur van een evenement is gekoppeld aan de geluidsbelasting, waarbij de indeling middelzwaar en licht wordt aangehouden.

- a. Middelzwaar: 2 dagen (exclusief op- en afbouw)
- b. Licht: 7 dagen (exclusief op- en afbouw).

Kleine evenementen vergunningvrij (art. 2.41 APV): Kleinschalige vergunningvrije evenementen zijn toegestaan in het park. Hierbij volstaat een melding.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid.

Nota Parkeren in Zuid

De stadsdeelraad van stadsdeel Zuid heeft op 25 mei 2011 de Nota Parkeren in Zuid 2011 vastgesteld. Hierin zijn enkele eisen opgenomen om aan de beleidswensen in de nota 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:

- (vervangende) nieuwbouw;
- 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. Daarnaast zijn in de nota 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. In dit bestemmingsplan zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

1. In het bestemmingsplan opnemen 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.
2. Om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken indien aan het bovenstaande gemotiveerd geen gevolg kan worden gegeven, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Welstandsnota Oud Zuid (2008)

In de Welstandsnota Oud Zuid wordt beschreven hoe het stadsdeel omgaat met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gegeven bevoegdheid om aanvragen voor een omgevingsvergunning te toetsen op 'redelijke eisen van welstand'.

Het plangebied van onderliggend bestemmingsplan is in de Welstandsnota ingedeeld in de categorie 'gebieden met een bijzonder welstandsniveau'. In deze gebieden is het welstandstoezicht erop gericht om aantasting van de ruimtelijke karakteristiek te voorkomen en de bestaande kwaliteit te versterken. Het betreft gebieden met architectonische, cultuurhistorische, landschappelijke en / of stedenbouwkundige waarden. Aan de Welstandsnota Oud Zuid liggen de volgende uitgangspunten ten grondslag:

- Het welstandsbeleid dient gericht te zijn op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit van stadsdeel Oud Zuid;
- Het beleid moet stimulerend en klantvriendelijk zijn, het moet uit te leggen zijn en de uitvoering ervan moet openbaar en controleerbaar zijn;
- De regels dienen ten minste een ondergrens te waarborgen en moeten overzichtelijk zijn. Afhankelijk van het ambitieniveau dient er sprake te zijn van maatwerk per gebied;
- In het recente verleden is door het stadsdeel welstandsbeleid vastgesteld voor de 19^{de} eeuwse Ring en de Gordel '20-'40. Dit beleid is in de Welstandsnota Oud Zuid opgenomen.

De welstandsnota is gedigitaliseerd en heet tegenwoordig 'De Schoonheid van Amsterdam Digitaal, stadsdeel Zuid'. Er wordt gewerkt aan nieuw welstandsbeleid.

Visie Groen en Blauw 2020

Op 26 januari 2006 heeft de Stadsdeelraad de 'Visie Groen en Blauw 2020' vastgesteld. Het doel van deze visie is het waarborgen van een hoogwaardige en continue groen- en waterstructuur, afgestemd op het gebruik en de beleving en de specifieke stedenbouwkundige identiteit en de architectuur van de diverse buurten. Om een duurzame en hoogwaardige groen- en waterstructuur voor de toekomst te garanderen is ingezet op een vierledige strategie:

- Behouden en versterken van de bestaande kwaliteiten;
- Toevoegen van ontbrekende schakels;
- Verbeteren & herstellen van de verschaalde (historische) inrichting;

- Hoogwaardig, duurzaam, historisch bewust en consequent onderhoud en beheer.

Waterlopen

Enkele aanbevelingen ten aanzien van de waterlopen zijn:

- Het bewaken en behouden van de goede waterkwaliteit;
- Het opheffen van doodlopende waterlopen, ten behoeve van het optimaliseren van het gebruik, het vergroten van de waterberging en het verbeteren van de doorstroming van het water en de ecologische waarden;
- Het verbeteren van het zicht op het water, ten behoeve van de belevingskwaliteit;
- Het verbeteren van de recreatieve potenties van de oevers, door continuering van de doorgaande langzaam verkeersroutes en het inpassen van extra verblijfsplekken, waarbij rekening gehouden wordt met de specifieke wensen van de verschillende gebruikers;
- Het opstellen van integraal woonbotenbeleid, waarin o.a. de locaties en de afmetingen van ligplaatsen, afmeervoorzieningen en het gebruik van de oevers worden opgenomen;
- Het openbaar toegankelijk houden en zo nodig maken van de kades / oevers;
- Het opstellen van integraal afmeerbeleid voor pleziervaartuigen, waarin o.a. afmeerlocaties en afmeervoorzieningen zijn opgenomen;

Voor de waterlopen die zich in het plangebied bevinden zijn de volgende aanbevelingen gedaan: Noorder en Zuider Amstelkanaal:

- Verbinden van het Noorder Amstelkanaal met de Stadiongracht ten behoeve van het optimaliseren van het gebruik, het vergroten van de waterberging en het verbeteren van de doorstroming van het water en de ecologische waarden;
- Herstel van de openbare parkachtige oevers met aandacht voor de 'monumentaliteit', symmetrie en beplantingsaccenten bij de bruggenhoofden.
- Herstellen van de openbare oevers aan het waterplein op de kruising van de Amstelkanalen;
- Integraal woonbotenbeleid opstellen, waarin het vrijmaken van het kanaal van woonbootligplaatsen opgenomen dient te worden;
- Afmeerbeleid opstellen, ten behoeve van het afmeren van pleziervaartuigen, waarin onder andere opgenomen wordt waar afgemeerd mag worden, voor hoe lang en op welke manier;
- Aanbrengen van voorzieningen aan en onder de bruggen ten behoeve van het verbeteren van ecologische structuren.

Boerenwetering:

- Criteria voor het afmeren van pleziervaartuigen opnemen in het op te stellen afmeerbeleid;
- Criteria voor het afmeren van woonboten opnemen;
- Stimuleren van bewonersbeheer van de floatlands;
- Openbare oevers moeten openbaar gehouden worden;
- Opnemen van de bescherming van de muurvarens in een beheerplan.

Groen

Enkele algemene aanbevelingen ten aanzien van het groen zijn:

- Verhogen van de beheer- en onderhoudsintensiteit, in verband met de hoge gebruiksdruk;
- Beter afstemmen van de inrichting op het gebruik en opstellen en treffen van regulerende maatregelen, ten behoeve van het verlagen van de gebruiksdruk en het waarborgen van de kwaliteit en de diversiteit van de beplanting;
- Realiseren van een professionele beheerorganisatie en uitgewerkte beheerplannen met financieel commitment;
- Opstellen van bomenbeleid, waarin de belangrijke structuren worden vastgelegd en vervangingsstrategieën worden uitgewerkt. Dit beleid is voor het voormalige stadsdeel Oud-Zuid opgesteld en op 27 mei 2009 vastgesteld door de stadsdeelraad;
- Terugbrengen van de karakteristieke en gevarieerde beplanting in plantsoenen en duurzaam beheren aan de hand van beplantings-, onderhoud- en beheerplannen;

- Het behoud en verbeteren van de kwaliteit van (gevel)tuinen;
- Handhaven van het groene karakter van de voortuinen, door bebouwing en versterking zo veel mogelijk tegen te gaan;
- Het bevorderen en versterken van de groene binnen- en daktuinen in bouwblokken.

Voor enkele groenelementen in het gebied zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- De Apollolaan heeft een bijzondere structuur, door de hoekverdraaiingen, de asymmetrie in de bebouwing, de symmetrische opbouw van de boombeplanting in zes bomenrijen, de rustige uitstraling van het plantsoen en de verbinding en samenhang met de lanen in de Rivierenbuurt. Deze uitstraling is uniek en dient behouden te blijven. De Minervalaan is de ruggengraat van de Minerva-as. De laan wordt aan de noordzijde beëindigd door het Hiltonhotel. Ter hoogte van de bruggenhoofden in het Zuider Amstelkanaal zijn de accenten in de beplanting verloren gegaan. Deze dienen weer terug gebracht te worden.
- De kwaliteit van de assen is afhankelijk van de samenhang en de inrichting van de schakels (pleinen en plantsoenen). Deze schakels dienen vrij te blijven van bebouwing. De van Tuyll van Serooskerken as is in de huidige zetting een buurtas, die aan de westzijde geen duidelijke beëindiging heeft. Deze as heeft de potentie om uit te groeien tot een stedelijke as met het Olympisch Stadion aan het eind/begin ervan. Bij de herontwikkeling van het Stadionplein dient de groene pleinenreeks van de as door te worden getrokken tot over de Amstelveenseweg.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit beleid. Het bestemmingsplan gaat uit van behoud van deze structuurbepalende groenelementen door deze te bestemmen als 'Groen'.

Concept Bomenbeleid Stadsdeel Zuid 2012

Het (Concept) Bomenbeleid Stadsdeel Zuid 2012 bepaalt het beleid ten aanzien van de bomen in het stadsdeel en specificeert welke voornemens het stadsdeel heeft. Om het beleid tot een succes te maken moet binnen het stadsdeel nauw samengewerkt worden tussen de disciplines ruimtelijke ontwikkelingen, beheer openbare ruimte, vergunningverlening, projecten, handhaving en communicatie. De noodzaak voor het opstellen van het bomenbeleid is gebaseerd op de volgende punten:

- Behoeft aan eenduidige regels ten aanzien van het bomenbeleid;
- Behoeft aan kaders voor boombeheer;
- Behoeft aan aandacht voor bomen tijdens ruimtelijke ontwikkelingsprocessen;
- Terugdringen van het aantal regels;
- Een duurzaam en beheerbaar bomenbestand.

Vooroorlogse stad

De vooroorlogse stad van stadsdeel Zuid wordt gevormd door de volgende buurten: Hoofddorppleinbuurt, Schinkelbuurt, Willemsparkbuurt, Museumkwartier, Duivelseiland, Stadionpleinbuurt, Apollobuurt, Oude Pijp, Nieuwe Pijp, Diamantbuurt en de Rivierenbuurt. In enkele van deze gebieden is sprake van een bijzondere samenhang tussen de stedenbouwkundige opzet van het gebied en de ingepaste bomenstructuur. Met name in het Plan Zuid van Berlage (Apollobuurt, Stadionpleinbuurt en Rivierenbuurt) en de Hoofddorppleinbuurt is hier sprake van. De beplanting in Plan Zuid van Berlage ondersteunt de hiërarchische opbouw van de infrastructuur en accentueert het verschil tussen de verkeersassen, pleinen en woonstraten. Dit unieke karakter moet behouden blijven.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.



Afbeelding: Stadion- en Beethovenbuurt in het concept-Bomenbeleid

Milieubeleidsplan 2011-2014

In het Milieubeleidsplan 2011-2014 staan de visie en de doelen van het stadsdeel voor de volgende onderwerpen centraal: lucht, geluid, klimaat, duurzaam inkopen, groen, water, bodem en afval. Stadsdeel Zuid draagt bij aan de doelstelling van Amsterdam om in 2011 aan de Europese normen voor fijn stof te voldoen en in 2015 aan de normen voor stikstofdioxide. Daarnaast draagt Stadsdeel Zuid bij aan de doelen van de gemeente Amsterdam op het gebied van geluidhinder, die onder andere betrekking hebben op het terugdringen van geluidhinder. Doel daarbij is dat binnen 10 jaar (2018) er geen gevels meer zijn met een belasting door stedelijk wegverkeer boven 68 dB.

Uitvoeringsprogramma verbetering luchtkwaliteit Oud-Zuid 2008-2010 - Werken aan gezonde lucht

Om de acties van het stadsdeel die voortvloeien uit het Actieplan Luchtkwaliteit Amsterdam 2005 in goede banen te leiden, is het uitvoeringsprogramma verbetering luchtkwaliteit Oud-Zuid 2008-2010 opgesteld. Het doel van het uitvoeringsprogramma is het uitvoeren van knelpuntgerichte maatregelen voor het op maat oplossen van de meest vervuilde straten van Amsterdam en generieke maatregelen om de luchtkwaliteit globaal te verbeteren. Het uitvoeringsprogramma beschrijft op overzichtelijke wijze de maatregelen die het stadsdeel gaat uitvoeren ter verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij de termijnen, de kosten, de financiering en de organisatie van de uitvoering concreet zijn beschreven. Dit uitvoeringsplan beslaat de periode 2008-2010 met dien verstande dat in 2010 alle opgenomen maatregelen in gang zijn gezet.

Nota beleidsregels afwijkingsbesluiten omgevingsvergunning A2 Wabo

Indien een bouwplan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht worden afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de gevallen die zijn genoemd in artikel 2.12 lid 2 sub a onder 2 is in het Besluit omgevingsrecht (de oude 'kruielgevallen') zijn beleidsregels opgesteld, die door het dagelijks bestuur van het stadsdeel op 28 juni 2011 zijn vastgesteld. Dakterrassen op hoofdbebouwing en aan- uit, en bijgebouwen mogen met de nieuwe beleidsregels ook op niet-woonfuncties met uitzondering van horeca en mogen ook tot op de dakrand van de achtergevel en op meerdere platte daken worden gemaakt.

Terughoudendheid in Plan Zuid

Een aantal beleidsregels geldt niet voor het gebied waar het beoogde beschermde stadsgezicht Plan Zuid van toepassing is. Kenmerkend voor het gebied is de (vaak strenge) eenheid van de bouwblokken en/of de straatwanden. De individuele woningen en panden zijn hieraan ondergeschikt gemaakt. De bouwblokken en straatwanden zijn vormgegeven in grote architectonische eenheden. Die eenheden dienen in stand te blijven. Aanpassing is niet uitgesloten, maar kan alleen worden toegepast door de gehele eenheid aan te passen (in overeenstemming met de architectonische opzet en kwaliteiten). Medewerking aan individuele afwijkingen van dit bestemmingsplan verdraagt zich dan ook slecht met de kwaliteit en de opzet van het gebied. Bouwactiviteiten die in strijd zijn met de regels van het bestemmingsplan, waarbij een hele architectonische eenheid wordt gewijzigd, zijn op zichzelf denkbaar, maar gelet op het maatwerk is terughoudendheid geboden. Voor de beleidsregel voor toegangen tot dakterrassen en dakterrassen zelf is daarom een extra criterium opgenomen.

Naast het plan Zuid van Berlage heeft het stadsdeel ook veel andere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteiten die bescherming verdienen. Zo wordt beleidsregel 3 (toegang dakterras) niet van toepassing verklaard op panden die worden gerekend tot de architectuurorde 1 en 2 zoals deze zijn toegekend in de atlanten voor de 19^e-eeuwse ring en de gordel 20- 40. Voor orde-2 panden is in dit bestemmingsplan een dakopbouw (toegang dakterras) mogelijk gemaakt, maar dan na afwijking.

Het bestemmingsplan is in overeenstemming met dit stadsdeelbeleid.

Hoofdstuk 6 Milieu

6.1 Natuur

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van Vogel- en Habitatrichtlijn. Wel is de soortenbescherming van toepassing op het plangebied. Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van bouwwerken en of andere activiteiten zal rekening worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten, zoals genoemd in de Flora en Faunawet. Indien uit gegevens of 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 plaats vinden na ontheffing c.q. vrijstelling op grond van de Flora en Faunawet. Bij de beoordeling van deze ontheffing c.q. vrijstelling is de habitatrichtlijn mede toetsingskader.

In het bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen. Er zijn geen gebieden met bijzondere natuurwaarde in het plangebied. Voor het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 is daarom geen nader onderzoek in het kader van de Flora en Faunawet vereist.

6.2 Bodem

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. Voor het bestemmingsplan heeft dit voornamelijk betekenis voor zover nieuwe ontwikkelingen worden toegestaan. Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe bouwmogelijkheden mogelijk. Het verrichten van bodemonderzoek is daarom niet nodig.

6.3 Waterparagraaf

6.3.1 Proces waterparagraaf

Het Rijk, de provincies, gemeenten en waterschappen hebben in februari 2001 de 'Startovereenkomst Waterbeheer 21^{ste} 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. De Watertoets is een instrument om ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, te toetsen op de mate waarin rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige aspecten. Het gaat daarbij onder meer om aspecten als waterkwaliteit (ruimte voor water) en waterkwantiteit en veiligheid (overstroming). Bij het voorliggende bestemmingsplan is de waterbeheerder (Waternet) betrokken bij de voorbereiding van het bestemmingsplan.

6.3.2 Uitwerking waterparagraaf

Waterkeringen

In het plangebied bevindt zich een secundaire indirecte verholen waterkering. Binnen het bestemmingsplangebied volgt deze waterkering:

- de Amstelveenseweg tussen het Stadionplein en het Noorder Amstelkanaal;
- het Noorder Amstelkanaal tussen de Amstelveenseweg en de Hendrik Jacobszstraat.

Op de verbeelding zijn de kern- en beschermingszones van deze waterkering opgenomen als dubbelbestemming. Voor werkzaamheden binnen de zoneringen van deze waterkering moet in de meeste gevallen vergunning zijn verleend door Waternet. In het kader van het bestemmingsplan vinden geen wijzigingen plaats binnen de zoneringen van de waterkering.

Waterberging

Bij een toename van het oppervlakte verharding van 1.000 m² of meer dient de toename aan verharding gelet op de Keur 2011 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 dient elders in hetzelfde peilvak gecompenseerd te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is geen sprake van demping of toename van de verharding. Compensatie is daarom niet noodzakelijk.

Waterkwaliteit

- Gebruik materialen: Op basis van de Keur is het niet toegestaan om initiatieven te ontplooiën die leiden tot een verslechtering van de (grond)waterkwaliteit. Het gebruik van uitlopende materialen zoals lood, zink en koper beïnvloedt de kwaliteit van regen- en oppervlaktewater negatief en is daarom niet toegestaan;
- Riolering, hemelwaterafvoer: Schoon hemelwater afkomstig van schone dakoppervlakken wordt zoveel mogelijk hergebruikt, geïnfiltreerd in de bodem of vertraagd afgevoerd naar het oppervlaktewater via een vegetatiedak. Het aanleggen van nieuwe gemengde rioolstelsels is in principe niet toegestaan.

Grondwaterzorgtaak namens gemeente Amsterdam

Grondwateroverlast dient te worden voorkomen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet vaak met geohydrologisch onderzoek zijn aangetoond dat wordt voldaan aan de grondwaternorm en dat in omliggende, bestaande wijken de grondwaterstand niet verslechterd. In overleg met Waternet kan worden bepaald of en zo ja wat voor geohydrologisch onderzoek nodig is voor concrete ondergrondse ontwikkelingen. De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties is vastgesteld in het "Plan gemeentelijke watertaken" en luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 meter.

- Kelders en parkeergarages: Kelders, parkeergarages en andere ondergrondse bouwwerken moeten waterdicht worden uitgevoerd. Ondergrondse werken mogen een vrije afstroming van grondwater naar het oppervlaktewater niet belemmeren. Met een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat de ondergrondse constructie geen nadelige gevolgen heeft op de grondwaterstanden in de omgeving. De resultaten van het onderzoek moeten beschikbaar worden gesteld aan Waternet. In dit bestemmingsplan is ondergronds bouwen toegestaan na een wijziging van het bestemmingsplan. Eén van de voorwaarden daarbij is dat ondermeer de diensten die zijn belast met het waterbeheer, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling. Op deze wijze zijn de waterhuishoudkundige belangen geborgd.
- Drainage: Het aanbrengen van drainage is niet toegestaan vanwege de kans op verstoppingen en het permanent lozen op het oppervlaktewater. Waternet adviseert om het bouwplan op te hogen of grondverbeteringsmaatregelen toe te passen.

Nautiek

Waternet heeft namens de gemeente Amsterdam het nautische toezicht in de Amsterdamse grachten en vaarten. Bij de plannen langs het IJ en Noordzeekanaal dient rekening te worden gehouden met de taak van Waternet (voormalig BBA) voor het bevorderen van een veilige, vlotte en doelmatige afwikkeling van het scheepvaartverkeer. Ook voor woonboten geldt dat deze geen belemmering voor het scheepvaartverkeer mogen vormen. Waternet houdt daarom in de grachten van Amsterdam niet alleen in het kader van de regelgeving AGV, toezicht op woonboten. Ook in het kader van Nautiek is Waternet bevoegd op te treden tegen woonboten die niet voldoen aan de eisen.

In dit bestemmingsplangebied liggen geen woonboten

6.4 Geluid

In de Wet geluidhinder 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 zijn 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.

Het bestemmingsplan legt de bestaande situatie vast biedt de mogelijkheid om huidige niet-geluidsgevoelige functies om te zetten naar geluidsgevoelige functies zoals woningen, onderwijsvoorzieningen of medische voorzieningen. Voor deze locaties is daarom Akoestisch onderzoek verricht. Voor een groot aantal locaties is gebleken dat niet aan de voorkeursgrenswaarde voor het wegverkeerslawaai kan worden voldaan (voor de lokale wegen). Onderzocht is of voor deze locaties een hogere grenswaarde op grond van hoofdstuk 3 Besluit Geluidhinder jo. artikel 110a lid 1 en 3 Wet geluidhinder kan worden vastgesteld. Daarnaast is er tevens een groot aantal locaties, waarvoor geen hogere grenswaarde vastgesteld kan worden, aangezien deze de hoogst toelaatbare geluidsbelasting overschrijden. Deze adressen zijn voorzien van de bouwaanduiding "dove gevel".

Voor kinderdagverblijven geldt dat zij, op het moment dat zij als geluidgevoelig worden aangemerkt, vallen onder de algemene regeling voor geluidgevoelige functies in het bestemmingsplan.

6.5 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen. De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

- De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald;
- De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig om dat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het vervallen besluit luchtkwaliteit 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Een van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Voor projecten die wel in betekenende mate bijdragen aan de concentratie is het nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant.

Een bestemmingsplan is in overeenstemming met de Wet milieubeheer als het bestemmingsplan niet leidt tot een overschrijding of een verdere overschrijding van de normen. Het bestemmingsplan is puur op beheer gericht en staat geen nieuwe ontwikkelingen toe die kunnen leiden tot (verdere) overschrijding van normen. Het bestemmingsplan is derhalve in overeenstemming met de Wet milieubeheer. Gezien het karakter van de wegen, de ligging van woningen en het gegeven dat dit bestemmingsplan geen nieuwe bouw mogelijkheden biedt is er geen aanleiding vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening maatregelen te treffen om de luchtkwaliteit in dit kader te verbeteren. Hiervoor wordt op Rijks- en provinciaal niveau aan gewerkt middels actieplannen luchtkwaliteit.

6.6 Veiligheid

6.6.1 Externe veiligheid algemeen

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als LPG en toxische gassen. De externe veiligheidsregelgeving voor inrichtingen ligt vast in het Besluit Externe Veiligheid voor Inrichtingen (Bevi, ministerie van VROM, 2004) en de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (Revi, ministerie van VROM, 2004). De externe veiligheidsrichtlijnen voor het transport van

gevaarlijke stoffen zijn vastgelegd in de circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (Ministerie van V&W, 2004). Voor buisleidingen geldt het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (BEVB, Ministerie van I&M, 2011).

De regelgeving voor externe veiligheid kent twee grootheden waaraan getoetst wordt bij het nemen van een besluit: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is een maat voor de veiligheid van het individu op een bepaalde locatie. Het PR heeft een wettelijk vastgelegde grenswaarde van maximaal 10^{-6} per jaar voor nieuwe situaties. Dit betekent dat de kans op overlijden van een persoon als gevolg van handelingen met gevaarlijke stoffen maximaal 1 op een miljoen per jaar mag zijn. Op locaties waar het risico hoger is, mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden gesitueerd en in beginsel ook geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten.

Het GR heeft ten opzichte van het PR een extra dimensie; het wordt namelijk beïnvloed door het aantal personen dat zich binnen het invloedsgebied van mogelijke ongevallen bevindt. Het groepsrisico zet de kans op een ongeval uit tegen het aantal mogelijke slachtoffers. Hoe groter de groep slachtoffers kan zijn, hoe lager de kans op een dergelijk ongeval mag zijn. Het GR kent een richtwaarde, de zogenaamde oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde, vaak aangeduid met "1", geeft weer wat de algehele politiek-maatschappelijke opvatting is over de aanvaardbaarheid van een kans op een ramp met een groep slachtoffers. Door het groepsrisico te vergelijken met de oriëntatiewaarde legt het bevoegd gezag verantwoording af of de kans op een groep slachtoffers voor haar acceptabel is.

6.6.2 Resultaten onderzoek risicobedrijven

Er bevinden zich binnen het plangebied en direct buiten het plangebied twee risicovolle bedrijven te weten een LPG-tankstation aan de Havenstraat en een vuurwerkverkooppunt aan de Stadionweg.

LPG-tankstation Havenstraat 7-9.

Net buiten het bestemmingsplangebied bevindt zich aan de Havenstraat 7-9 een LPG-tankstation (zie afbeelding).



Afbeelding: Locatie LPG-tankstation en de bestemmingsplangrens

Plaatsgebonden risico LPG-tankstation

Bij het vaststellen van bestemmingsplannen dient voldaan te worden aan de bepalingen van het Bevi. Het vaststellen van een bestemmingsplan wordt in principe op grond van het Bevi gezien als een nieuwe situatie, ook al wordt feitelijk de bestaande situatie vastgelegd. Doordat de opslag van LPG is in de loop der jaren veiliger is geworden, omdat er onder andere hittebestendige coatings aan de opslagtanks zijn aangebracht kunnen voor zowel bestaande als ook nieuwe situaties de kleinere risicoafstanden (uit tabel 2 en 2a van het Revi zie afbeelding) gebruikt worden. Het besluit Bevi zal in de toekomst op deze ontwikkelingen aangepast worden. Het ministerie van I&W adviseert om het vaststellen van een conserverend bestemmingsplan te beschouwen als een bestaande situatie en deze positief te bestemmen. De afstanden tussen het LPG tankstation en de kwetsbare objecten moeten dus voldoen aan de afstanden uit tabel 2 (PR 10^{-5}) en 2a (PR 10^{-6}) van bijlage 1 uit de Revi (zie eveneens afbeelding).

Tabel 2. Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-5} per jaar (zie artikel 9, eerste lid)

Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir
25	15

Tabel 2a. Afstanden in meters tot kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10^{-6} per jaar (zie artikel 9, tweede lid, onderdeel a)

Doorzet (m^3) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds ¹ of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	40	25	15
500-1000	35	25	15
< 500	25	25	15

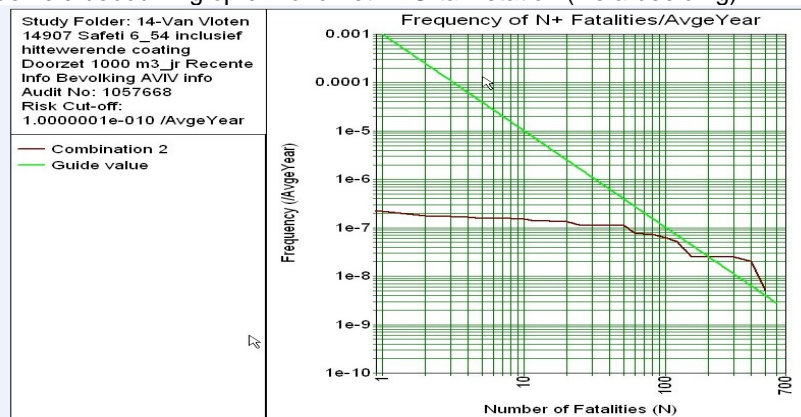
Afbeelding: Risicoafstanden bestaande situatie

Binnen een afstand van 110 meter van het LPG-tankstation bevinden zich twee kwetsbare objecten namelijk de woningen van Karperstraat 1 en Karperweg 11. Deze kwetsbare objecten en het tankstation waren reeds aanwezig in het bestemmingsplan en mogen beschouwd worden als een bestaande situatie. Een voorwaarde daarbij is dat in de toelichting op het bestemmingsplan opgenomen moet worden dat binnen 110 meter van het vulpunt van het tankstation geen nieuwe (kwetsbare) ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden.

Verantwoording groepsrisico ingevolge artikel 13 Bevi

In deze paragraaf volgt een beschrijving van de aspecten die conform artikel 13 van het Bevi onderdeel uitmaken van de verantwoording van het groepsrisico:

- Het huidige en toekomstige groepsrisico (a en b). Ten aanzien van het verantwoorden van het groepsrisico geldt een invloedsgebied met een afstand van 150 meter vanaf het vulpunt. Dit invloedsgebied overlapt voor een klein gedeeltelijk het plangebied. Het groepsrisico is in 2009 berekend op basis van toen aanwezige bebouwing [Kwantitatieve risico analyse LPG-tankstations Amsterdam, 2009]. Het groepsrisico als gevolg van het LPG-tankstation aan de Havenstraat ligt iets boven de oriëntatiewaarde in verband met de vele bebouwing op en rond het LPG-tankstation (zie afbeelding).



Afbeelding: Berekend groepsrisico

- Het nieuwe bestemmingsplan maakt geen extra bebouwing mogelijk. Gelet op het gelijk blijven van bebouwingsdichtheden, bebouwingshoogten en de gelijkblijvende bestemmingen van het plangebied zullen de personendichtheden niet toenemen. Dus het groepsrisico ligt iets boven de oriëntatiewaarde maar neemt niet toe als gevolg van het bestemmingsplan Stadion/Beethovenbuurt.
- Bronmaatregelen en ruimtelijke maatregelen (c t/m g): Het groepsrisico ligt iets boven de oriëntatiewaarde, maar het plan heeft geen invloed op het groepsrisico. Het bevoegd

gezag beoordeelt de situatie vanuit risico-oogpunt als aanvaardbaar. Ruimtelijke maatregelen of voorschriften om het groepsrisico verder te beperken worden daarom binnen het ruimtelijk plan niet noodzakelijk geacht. In de milieuvergunning van het LPG-tankstation moeten op grond van verplichtingen uit het Bevi nog enkele maatregelen opgenomen worden om de risico's en de risicocontouren te verkleinen. De doorzet van LPG per jaar, die nu vastgesteld is op meer dan 1000 m³ per jaar, zal dan worden verkleind. Inmiddels is de procedure gestart om (in het milieudeel van de Wabovergunning) de doorzet terug te brengen naar minder dan 1000 m³ per jaar. Daardoor verkleint de PR risicocontour naar 35 respectievelijk 25 meter (afhankelijk van de uiteindelijke doorzet). Het verminderen van de doorzet zal naar alle waarschijnlijkheid ook een gunstige invloed hebben op het groepsrisico.

- Beheersbaarheid en zelfredzaamheid (h en i): Binnen het bestemmingsplan zijn het tankstation en nabijgelegen objecten van meerdere kanten te benaderen in het geval van een calamiteit. In het invloedsgebied bevinden zich geen gebouwen of functies speciaal bedoeld voor minder zelfredzame personen als kinderen, ouderen of zieken.

De brandweer Amsterdam-Amstelland is verzocht advies uit te brengen over het groepsrisico. De brandweer heeft de mogelijkheden of maatregelen voor de verbetering van de beheersbaarheid en zelfredzaamheid beschreven. Het advies van de brandweer is als bijlage opgenomen bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

Samengevat bevat het advies van de brandweer de volgende maatregelen die genomen kunnen worden om de risico's te beperken.

- Bij nieuwe ontwikkelingen in het plangebied rekening houden met de gevolgen van de mogelijke, voor de hulpverlening relevante scenario's. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt (zoals hierboven ook aangegeven) geen nieuwe ontwikkelingen c.q. extra bebouwing mogelijk maakt, is dit aspect niet van toepassing.
- Mogelijke maatregelen ter beperking van het risico:
 - De verkoop van LPG bij het tankstation beëindigen. Dit zal op termijn gebeuren. Tot 1 januari 2014 wordt LPG verkocht. Vanaf die datum zal de verkoop stoppen op het moment dat de herontwikkeling van het Havenstraatterrein ter hand wordt genomen.
 - Het plangebied tweezijdig toegankelijk houden voor hulpdiensten. Aangezien het onderhavige bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt de bestaande rijwegen vastlegt, is dit aspect niet van toepassing.
- Zelfredzaamheid geeft aan in welke mate de aanwezigen in het effectgebied in staat zijn om zichzelf op eigen kracht in veiligheid te stellen. Zoals hierboven aangegeven, bevinden zich in het bestemmingsplangebied Stadion- en Beethovenbuurt binnen het invloedsgebied van de LPG-verkoop geen gebouwen of functies speciaal bedoeld voor minder zelfredzame personen als kinderen, ouderen of zieken.
- De brandweer heeft maatregelen voorgesteld waarmee de zelfredzaamheid kan worden vergroot. Hierbij kan worden gedacht aan: voorlichting vooraf, alarmering en vluchtmogelijkheid.

Vuurwerkverkooppunt Stadionweg 139

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Stadion/Beethovenbuurt moeten de veiligheidsafstanden die in bijlage 3 van het Vuurwerkbesluit zijn opgenomen worden toegepast. Dit volgt uit artikel 4.2 lid 1 onder a. van het Vuurwerkbesluit. Bij het vuurwerkverkooppunt Stadionweg 139 is een bewaarplaats aanwezig waarin maximaal 1200 kilogram consumentenvuurwerk mag worden opgeslagen. Binnen het bestemmingsplan moet daarom, gemeten vanaf de bewaarplaats in voorwaartse richting, tot een kwetsbaar object en een geprojecteerd kwetsbaar object een veiligheidsafstand van ten minste 8 meter in acht te worden genomen. Er zijn binnen het bestemmingsplan Stadion/Beethovenbuurt geen kwetsbare objecten aanwezig of geprojecteerd binnen 8 meter van de bewaarplaats van het vuurwerkverkooppunt.



Afbeelding: Vuurwerkverkoop punt

Reguleren verkooppunten

In het bestemmingsplan kan het aantal verkooppunten worden gereguleerd en/of kan de verkoop in bepaalde gebieden worden uitgesloten. Indien het vanuit ruimtelijk perspectief ongewenst wordt geacht dat in een bepaald gebied vuurwerkopslag en verkoop plaatsvindt, kan dit in het bestemmingsplan worden uitgesloten.

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 vuurwerkverkoop punt per 20.000 inwoners aanwezig mag zijn. Daarnaast wordt niet toegestaan dat een vuurwerkverkoop punt gelegen is in de directe nabijheid van een kwetsbaar object zoals bejaardencentra, ziekenhuizen, overdekte winkelcentra en inrichtingen waar dieren worden verzorgd etc. Binnen Amsterdam wordt streng toezicht gehouden op deze regels. Omdat het beschermen van kwetsbare objecten en het reguleren van het aantal verkooppunten door middel van bovengenoemde richtlijn goed is geregeld, achten wij het niet noodzakelijk om voor het bestemmingsplan verdere beperkingen op te nemen.

6.6.3 Resultaten onderzoek vervoer gevaarlijke stoffen

De circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen (RNVGS) schrijft via paragraaf 6.1.2 voor dat bij een ruimtelijk besluit getoetst moet worden aan de normen voor het plaatsgebonden en het groepsrisico indien het besluit betrekking heeft op een plan binnen 200 meter vanaf de infrastructuur waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In of nabij bestemmingsplan Stadion/Beethovenbuurt vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats via de vaarweg en door de lucht.

Vervoer gevaarlijke stoffen over vaarroute Westpoort-Schiphol

Vanaf industrieterrein Westpoort naar luchthaven Schiphol vindt transport plaats van kerosine door ondergrondse buisleidingen. Indien het transport van kerosine niet plaats kan vinden door die buisleidingen wordt de kerosine per schip getransporteerd over de vaarroute Westpoort-Schiphol (zie afbeelding). Dit vindt incidenteel plaats. De vaarroute is niet aangewezen als transportroute Water van de circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Daarom zijn er geen risicocontouren voor PR of GR van toepassing voor deze vaarweg. In de ruimtelijke onderbouwing worden daarom geen bepalingen opgenomen met betrekking tot externe veiligheidsrisico's bij transport over het water omdat er geen relevante risico's aanwezig zijn.



Afbeelding: Vaarroute Westpoort-Schiphol

Transport door de lucht

Het plangebied is gelegen op enige afstand van de luchthaven Schiphol. De Luchtvaartwet kent geen normstelling en beoordelingskader voor externe veiligheid. De luchtvaart wordt echter wel beschouwd als risicovolle activiteit. In het Luchthavenindielingsbesluit (LIB) zijn normen en regels opgenomen voor de bebouwing rond Schiphol. Het besluit gaat vergezeld van vijf overzichtskaarten. Ze geven een beeld van achtereenvolgens het luchthaven- en beperkingengebied en beperkingen rond bebouwing, bouwhoogtes en vogels.



bij het Luchthavenindelingbesluit voor de luchthaven Schiphol



Afbeelding: Gebieden met beperkingen a.g.v. veiligheidsrisico's vliegverkeer

De gemeentebesturen zijn verplicht hun bestemmingsplannen in overeenstemming brengen met het LIB. Samen met de regels en grenswaarden die zijn vastgelegd in het Luchthavenverkeerbesluit (LVB) heeft de Rijksoverheid daarmee haar beleid voor de beheersing van de veiligheids- en milieueffecten van het luchthavenluchtverkeer van en naar de luchthaven Schiphol vastgelegd. In bijlage 3AB van het LIB duiden de gronden die zijn aangewezen met nummer 3 (rood) en 4 (geel) de gebieden aan waar beperkingen gelden als gevolg van de veiligheidsrisico's van het vliegverkeer. Op de afbeelding is te zien dat de Stadion/Beethovenbuurt buiten deze gebieden ligt. Er zijn geen beperkingen ten gevolge van vliegverkeer voor dit bestemmingsplan.

6.7 Overige aspecten luchthaven Schiphol

Wet luchtvaart / Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Rond Schiphol gelden diverse beperkingen, die voortvloeien uit de Wet Luchtvaart en het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Het Luchthavenindelingbesluit heeft het karakter van een voorbereidingsbesluit. Dit werkt totdat het bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met het Luchthavenindelingbesluit. Dit legt het beperkingengebied en het luchthavengebied vast. In het beperkingengebied gelden beperkingen met het oog op veiligheid (zie hierboven) en milieu. Het gaat daarbij om hoogtebeperkingen, geluidsgevoelige functies en het voorkomen van het aantrekken van vogels. Een groot deel van Amsterdam is volgens het Luchthavenindelingbesluit Schiphol aangewezen als beperkingengebied.

Vogelaantrekkende functies:

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is een zonegebied rond Schiphol aangewezen waarbinnen geen nieuwe vogelaantrekkende functies zijn toegestaan. Het westelijk deel van de Stadion- en Beethovenbuurt valt binnen dit gebied.

Geluidsgevoelige functies:

In het Luchthavenindelingbesluit Schiphol is een zonegebied rond Schiphol aangewezen waar in beginsel geen woningen, woonwagens, gebouwen met een onderwijsfunctie en gebouwen met een gezondheidszorgfunctie zijn toegestaan. Het plangebied valt buiten deze zone.

Maximum bouwhoogten:

Op een kaart van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol zijn verschillende zones met verschillende maximum bouwhoogten rond Schiphol aangegeven. Voor het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van ca. 50 meter aan de westzijde tot ca. 80 meter aan de oostzijde van het gebied.

Hoofdstuk 7 Toelichting juridische regeling

7.1 Structuur van het bestemmingsplan

7.1.1 Verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit uit zich met name in de structuur en verbeelding. De verbeelding is opgebouwd en gecodeerd volgens IMRO 2008 en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen 2008. Hiermee wordt aangesloten bij de landelijke richtlijn voor het benoemen van de bestemmingen, het bijbehorende kleurgebruik, het gebruik en de vorm van aanduidingen etc.

7.1.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels omvat twee artikelen; één artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen en één artikel, dat de wijze van meten regelt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels volgt per artikel in de meeste gevallen het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwregels: regels omtrent hoogte enz.;
- een afwijkingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur met betrekking tot de bouwregels;
- specifieke regels met betrekking tot de gebruiksmogelijkheden;
- een afwijkingsbevoegdheid van het dagelijks bestuur met betrekking tot de gebruiksregels;
- de mogelijkheid voor het dagelijks bestuur om het bestemmingsplan te wijzigen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels bevat regels betrekking hebbende op:

- een artikel waar de anti-dubbeltelregel in verwoord staan;
- algemene bouwregels, die het mogelijk maken voor ondergeschikte gebouwdelen bouwen en bestemmingsgrenzen te overschrijden. Voorts wordt hierin geregeld dat stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening, op en enkel onderwerp na, buiten toepassing worden verklaard. Tenslotte is bepaald dat bestaande, legale bebouwing is toegestaan voor zover de overige regels van het bestemmingsplan daar niet reeds toe leiden.
- algemene afwijkingsregels: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen. Ook is het op grond van de bepaling mogelijk nutsgebouwen met een nader omschreven maatvoering op te richten;
- algemene regels met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken: deze bepalingen vormen het sluitstuk van de bestemmingssystematiek in die zin dat deze bepalingen alle gebruik van gronden en opstallen dat strijdig is met de aan de grond gegeven bestemming verbiedt. In dit artikel wordt ook nader geregeld welk soort bedrijven is toegestaan binnen de bestemmingen;
- algemene wijzigingsregels van het dagelijks bestuur: deze bepaling maakt het mogelijk dat het dagelijks bestuur kleine wijzigingen kunnen aanbrengen in o.a. de bestemmingsgrenzen;
- de procedurebepalingen voor de diverse wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels bevat regels betrekking hebbende op:

- overgangsrecht ten aanzien van bouwen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven bestaan, ook al is dit in strijd met de bebouwingsregels.
- overgangsrecht ten aanzien van gebruik: het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven; indien het gebruik van de grond en opstallen van eigenaar veranderd mag de afwijking niet gehandhaafd worden;
- de slotregel.

7.2 Toelichting op de werking van het bestemmingsplan

In deze paragraaf wordt een beschrijving van de verschillende bestemmingsregelingen gegeven.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die in de voorschriften worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Voor zover er geen begrippen zijn gedefinieerd wordt aangesloten bij het normaal taalgebruik.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden gemeten moeten worden.

Artikel 3 Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)

Alle panden in de woonstraten waar een niet-woonfunctie aanwezig zijn hebben de bestemming 'Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke functies allemaal mogelijk zijn binnen de bestemming. Niet alle functies zijn zonder meer in elk pand met deze bestemming toegestaan. Voor de woonfunctie is bepaald dat wonen uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan, behalve wanneer het betreffende pand op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel'. Wonen op de begane grond, het souterrain en/of de kelder is alleen toegestaan als dit met een aanduiding op de verbeelding staat aangegeven. Een omzetting van wonen naar detailhandel, bedrijf of dienstverlening (m.u.v. zakelijke dienstverlening) kan binnen deze bestemming zonder meer. Het gebruik van gronden voor parkeervoorzieningen is alleen toegestaan op plaatsen waar dit op de verbeelding met een aanduiding is aangegeven. Op de Marathonweg 54 zit een belwinkel, deze is nader aangeduid. Op andere plekken is deze functie niet toegestaan.

In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat er alleen gebouwd mag worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit betekent dat de delen van de bestemming waar geen bouwvlak is opgenomen niet bebouwd mogen worden. Dit geldt met name voor de tuinen achter woningen en andere functies. De bestemming maakt bebouwing in deze tuinen niet mogelijk.

In de bouwregels is verder bepaald dat de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt aan de hand van de maximale goot- en bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen. Een bouwvlak mag 100% bebouwd worden. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen maximaal 2 meter hoog zijn. Het gaat daarbij vooral om schuttingen en andere vormen van erfafscheidingen in de tuinen.

Bijbehorende bouwwerken zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn alleen toegestaan indien deze op grond van het Besluit omgevingsrecht zonder omgevingsvergunning kunnen worden gebouwd. Bij monumenten zijn deze bouwwerken vergunningplichtig, maar deze worden in dit bestemmingsplan niet toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels zijn, voor zover daar aanleiding toe is, nadere beperkingen gesteld aan de situering of oppervlakte van de functies. Voor alle niet-woonfuncties geldt een maximale bruto vloeroppervlak van 300 m².

Voor gebouwen waar een geluidbelasting van meer dan 48 dB maar niet hoger dan 63 dB is geconstateerd worden hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld.

In de regels is bepaald dat bijbehorende bouwwerken niet kunnen worden gebruikt voor zelfstandige woningen of vestigingen van niet-woonfuncties.

In geval van sloop-nieuwbouw is bepaald dat er moet worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein, zodat de parkeerdruk op straat niet verder toeneemt of mogelijk kan afnemen. Van deze regel kan worden afgeweken als kan worden aangetoond dat de parkeerdruk door de sloop-nieuwbouw niet of nauwelijks toeneemt of dat het ondergrondse bouwen stuit op milieukundige bezwaren (flora- en fauna, archeologie, waterhuishouding, etc). Voor de onbebouwde gronden is bepaald dat deze uitsluitend gebruik mogen worden voor tuinen. Waar dat met een aanduiding is aangegeven mag op ongebouwde gronden worden geparkeerd of mogen de gronden worden gebruikt voor maatschappelijke dienstverlening. Onder

maatschappelijke dienstverlening valt onder andere het gebruik als speelruimte bij kinderdagverblijven en schoolpleinen bij scholen.

In afwijking van de specifieke gebruiksregels is bepaald dat bestaande vestigingen zijn toegestaan met een groter maximaal bruto vloeroppervlak en/of die gerealiseerd zijn op de tweede bouwlaag en hoger. Een verdere vergroting is niet toegestaan.

Het dagelijks bestuur mag een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bepaling dat het gebruik van onbebouwde gronden voor maatschappelijke dienstverlening alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - maatschappelijke dienstverlening'.

Daarmee kunnen buitenruimten voor kinderdagverblijven, peuterspeelzalen e.d. gecreëerd. Dit is met randvoorwaarden omgeven omdat een concentratie van deze voorzieningen zou kunnen leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat.

Voor de realisatie van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals balkons en buitentrappen is een afwijkingmogelijkheid opgenomen (Artikel 26 Algemene afwijkingsregels).

Artikel 4 Gemengd - 2 (doorgaande straten)

Alle panden aan de doorgaande straten waar een niet-woonfunctie aanwezig zijn hebben de bestemming 'Gemengd - 2 (doorgaande straten)'. Onder doorgaande straten vallen de 50 km/uur wegen in het plangebied. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke functies allemaal mogelijk zijn binnen de bestemming. Niet alle functies zijn zonder meer in elk pand met deze bestemming toegestaan.

Voor de woonfunctie is bepaald dat wonen uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan, behalve wanneer het betreffende pand op de verbeelding is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel'. Wonen op de begane grond, het souterrain en/of de kelder is alleen toegestaan als dit met een aanduiding op de verbeelding staat aangegeven. Het gaat hierbij om bestaande woningen aan ondermeer de Minervalaan. De overige panden binnen deze bestemming hebben een niet-woonfunctie op de begane grond.

Voor gebouwen waar een geluidbelasting van meer dan 48 dB maar niet hoger dan 63 dB is geconstateerd worden hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder vastgesteld. Omdat een aantal panden geluidbelast is met een waarden van meer dan 63 dB, is geregeld dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen alleen zijn toegestaan wanneer deze zijn voorzien van een dove gevel of een vergelijkbare geluidwerende voorziening. Dat kan een vliesgevel of een afsluitbare loggia zijn, die zorgdragen voor een aanvaardbaar akoestisch woonklimaat. Op deze wijze wordt voldaan aan de Wet geluidhinder. De panden waarop dit betrekking heeft zijn op de verbeelding weergegeven met de aanduiding 'dove gevel'. Het betreft panden waar tevens kan worden voldaan aan de eis van een stille zijde. deze eis volgt uit het Amsterdamse geluidbeleid. Zie voor de beschrijving van het overige deel van de bouwregeling de toelichting bij Artikel 3 Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten)

Artikel 5 Gemengd - 3 (winkelstraat)

Alle panden in de winkelstraten hebben de bestemming 'Gemengd - 3 (winkelstraat)'. Onder deze winkelstraten vallen De Beethovenstraat en het Olympiaplein. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke functies allemaal mogelijk zijn binnen de bestemming. Niet alle functies zijn zonder meer in elk pand met deze bestemming toegestaan.

Voor de woonfunctie is bepaald dat wonen uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan, behalve wanneer het betreffende pand op de verbeelding is voorzien van aanduidingen die een hotel mogelijk maken, daar is het wonen uitgesloten. Wonen op de begane grond, het souterrain en/of de kelder is alleen toegestaan als dit met een aanduiding op de verbeelding staat aangegeven. Het gaat hierbij om bestaande woningen binnen een winkelstraat, zoals bij het Olympiaplein. Een omzetting van wonen naar detailhandel kan binnen deze bestemming zonder meer. Een omzetting van wonen naar een andere functie dan detailhandel is niet mogelijk binnen deze bestemming. De detailhandelfunctie wordt op deze manier binnen deze bestemming beschermd en mogelijk versterkt door de omzetting van bestaande woningen naar detailhandel.

Zie voor de beschrijving van de bouwregeling de toelichting bij Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten). Voor wat betreft de regeling voor dove gevels zie de toelichting bij Artikel 4 Gemengd - 2 (doorgaande straten). In afwijking van de regeling voor andere bestemmingen wordt bij monumenten in de winkelstraten het wel toegestaan om aan- en uitbouwen en

bijgebouwen te realiseren. Daarbij gelden de afmetingen die voor vergunningvrije bouwwerken zijn opgenomen in het Besluit omgevingsrecht (bijvoorbeeld een aanbouw van maximaal 2,50 meter diep).

Artikel 6 Gemengd - 4 (hoeken Stadionkade)

De hoekpanden langs de Stadionkade zijn bestemd als Gemengd - 4 (hoeken Stadionkade). Naast woningen zijn op de begane grond maatschappelijke dienstverlening en bedrijven toegestaan. De hoekpanden aan de Stadionkade waar in de huidige situatie al andere functies zijn gevestigd zoals een winkel, zijn in dit bestemmingsplan bestemd als Gemengd - 5 (maatschappelijk en wonen). Zie voor de beschrijving van de bouwregeling de toelichting bij Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten).

Artikel 7 Gemengd - 5 (maatschappelijk en wonen)

In bestemmingsomschrijving is bepaald welke functies allemaal mogelijk zijn binnen de bestemming. Niet alle functies zijn zonder meer overal in deze bestemming toegestaan. Voor de woonfunctie is bepaald dat wonen uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger is toegestaan. Voor de niet-woonfunctie is bepaald dat alle functies slechts zijn toegestaan in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder. Het is niet mogelijk een niet-woonfunctie op hoger gelegen verdiepingen te realiseren. Detailhandel, bedrijven, kantoren en niet-maatschappelijke dienstverleningen zijn niet toegestaan. Zie voor de beschrijving van de bouwregeling de toelichting bij Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten).

Artikel 8 Gemengd - 6 (Olympisch Kwartier)

De bebouwing aan de randen van het Olympisch Kwartier zijn bestemd als Gemengd - 6 (Olympisch Kwartier). De reden voor deze aparte bestemming is de wens om voor dit deel de bestaande planologische rechten te behouden. Zie voor de beschrijving van de bouwregeling de toelichting bij Gemengd - 1 (niet-woonfuncties in woonbuurten). Voor wat betreft de regeling voor dove gevels zie de toelichting bij Artikel 4 Gemengd - 2 (doorgaande straten).

Artikel 9 Groen

Bestaand structuurbepalend groen heeft de bestemming 'Groen'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke gebruiken allemaal binnen deze bestemming mogelijk zijn. Dit zijn onder andere groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, kunstwerken, waterlopen en waterpartijen, parken, plantsoenen, speeltoestellen, speelterrein, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat er alleen gebouwd mag worden ten dienste van de bestemming. Ook zijn bovengronds nutsvoorzieningen en openbare toiletvoorzieningen toegestaan.

Boven de grond zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk tot maximaal 12 meter hoog. Deze bouwmogelijkheid is bedoeld voor lichtmasten, zendmasten, sirenemasten en andere bouwwerken die daarmee vergelijkbaar zijn.

Artikel 10 Kantoor

Enkele kantoorpanden aan de Apollolaan zijn bestemd als 'Kantoor'. Naast kantoren zijn op alle lagen maatschappelijke dienstverlening toegestaan. Hotels worden in deze gebouwen toegestaan door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Per geval kan op die manier worden afgewogen of het hotel inpasbaar is in de omgeving. Hetzelfde geldt voor de omzetting naar woningen die met een wijziging mogelijk wordt gemaakt. Daarbij geldt ondermeer de verplichting om elke woning te voorzien van een geluidluwe zijde. Het aantal wooneenheden dat met de wijzigingsbevoegdheid kan worden gerealiseerd bedraagt maximaal 1.523 (studenten)woningen.

Artikel 11 Maatschappelijk

Panden die in z'n geheel worden gebruikt voor maatschappelijke doeleinden zijn bestemd als 'Maatschappelijk'.

In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke gebruiken allemaal binnen deze bestemming mogelijk zijn. De belangrijkste daarbij is maatschappelijke dienstverlening. Hieronder wordt verstaan het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, sociaal-cultureel, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, sport, religie, overheid en vergelijkbare gebieden. Hieronder vallen scholen, ziekenhuizen en andere medische instellingen en bejaardentehuizen. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan op die locaties die op de verbeelding zijn aangeduid. Buiten deze gebieden zijn deze functies niet toegestaan.

In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat er alleen gebouwd mag worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de bouwregels is verder bepaald dat de maximum bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt aan de hand van de maximum bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen. Een bouwvlak mag 100% bebouwd worden. Buiten de bouwvlakken is eveneens enige bebouwing voor gebouwen (fietsenstallingen en bergingen) toegestaan, met een maximum van 15% van het oppervlak van de gronden buiten de bouwvlakken.

In de specifieke gebruiksregels is bepaald welke functies waar zijn toegestaan. Binnen elke maatschappelijke functie die is toegestaan binnen deze bestemming mag 10% van het oppervlakte gebruikt worden voor ondersteunende horeca en 25% (met een maximum van 200 m²) voor ondersteunende detailhandel. Zelfstandige horeca is niet toegestaan binnen deze bestemming.

Artikel 12 Sport

Het sportpark aan het Olympiaplein is bestemd als 'Sport'. Daarbij is de regeling van het geldende bestemmingsplan kader geweest. Toegestaan zijn sportvoorzieningen, bestaande uit ondermeer voetbalvelden, een skatepark, tennisbanen en atletiekbanen, met inbegrip van bijbehorende kleedruimten, medische ruimten, bergruimten, kantoor- en vergaderruimten en een kantine. Ook kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn toegestaan. In één van de gebouwen is daarnaast maatschappelijke dienstverlening op alle lagen toegestaan. De bestaande gebouwen zijn met een ruim bouwvlak ingetekend en voorzien van een bebouwingspercentage. Voor het gebouw aan de oostzijde (Swift) geldt dat de begane grond voor 80% mag worden bebouwd, het bebouwingspercentage voor de tweede bouwlaag (eerste verdieping) bedraagt 60%. De parkeervoorzieningen in de noordoosthoek zijn apart aangeduid.

Op grond van het evenementenbeleid van het stadsdeel (zie paragraaf 5.5) zijn op het sportpark evenementen toegestaan. Uitgangspunt zijn maximaal 6 middelzware evenementen en maximaal 3 lichte evenementen. De zware evenementen (met veel bezoekers en hoge geluidbelasting) zijn gelet op de omgeving op het sportpark niet toegestaan.

Artikel 13 Tuin

De voortuinen bij hoofdgebouwen hebben de bestemming 'Tuin'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat binnen deze bestemming alleen het gebruik als tuinen en voetpaden is toegestaan. Parkeervoorzieningen zijn alleen toegestaan als dit met een aanduiding op de verbeelding is aangegeven. In de bouwregels is bepaald dat er alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Op deze gronden zijn geen bouwwerken mogelijk. Wel zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Hekwerken en dergelijke mogen vóór de voorgevelrooilijn maximaal 1 meter hoog zijn.

Artikel 14 Verkeer

Alle 50 km/uur wegen in het plangebied hebben de bestemming 'Verkeer'. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat binnen deze bestemming onder andere wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, tramvoorzieningen en groenvoorzieningen zijn toegestaan. In verband met de bijdrage van tramverkeer aan de geluidbelasting op gevels is geregeld dat tramverkeer alleen is toegestaan in bepaalde straten. Dat zijn de straten waar nu al trams rijden. In de bouwregels is bepaald dat er alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Op en onder deze gronden zijn alleen gebouwen toegestaan ten behoeve van de nutsvoorzieningen en openbare toiletvoorzieningen. Ondermeer aan de Beethovenstraat is een aantal gebouwde terrassen aan de voorgevel van horecazaken gebouwd. Deze zijn apart op de verbeelding aangeduid. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals lichtmasten, bewegwijzering en vergelijkbare bouwwerken. Deze mogen maximaal 12 meter hoog zijn.

Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied

Alle 30 km/uur wegen en verblijfsgebieden in het plangebied hebben de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat binnen deze bestemming onder andere wegen, straten, voet- en fietspaden, parkeervoorzieningen, verblijfsgebieden en groenvoorzieningen zijn toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat er alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Op en onder deze gronden zijn alleen gebouwen toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen en openbare toiletvoorzieningen. Ook zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan zoals lichtmasten, bewegwijzering en vergelijkbare bouwwerken. Deze mogen maximaal 10 meter hoog zijn.

Kiosken (ambulante handel) zijn in de regels toegestaan op de locaties die zijn aangegeven. Daarbij is tevens de mogelijkheid geboden om de kiosk onder bepaalde voorwaarden te verplaatsen of te vergroten.

Artikel 16 Water

Alle waterwegen hebben de bestemming Water. In de bestemmingsomschrijving is bepaald dat binnen deze bestemming onder andere waterlopen, waterwegen, waterberging en ligplaatsen voor pleziervaartuigen zijn toegestaan. In de bouwregels is bepaald dat er alleen mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Er zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan binnen de bestemming. Deze mogen maximaal 4 meter hoog zijn.

Met een afwijking is het mogelijk om steigers te realiseren. In het bestemmingsplan zijn maximale afmetingen opgenomen die planologisch aanvaardbaar worden geacht. Naast de omgevingsvergunning die nodig is voor de bouw van een steiger, is in de meeste gevallen ook een watervergunning nodig. In dat kader wordt beoordeeld of met de plek en de omvang van de steiger voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van de waterbeheerder. De watervergunning is niet geïntegreerd in de omgevingsvergunning. De watervergunning wordt afgegeven door het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht. In bijlage 1 van de Keur van AGV is aangegeven in welke gevallen de watervergunning nodig is.

Artikel 17 Wonen

Alle panden met een woonfunctie op de begane grond en hoger hebben de bestemming Wonen. In de bestemmingsomschrijving is bepaald welke gebruiken allemaal binnen deze bestemming mogelijk zijn. De belangrijkste daarbij is de woonfunctie. Ondergeschikt aan de woonfunctie is ook ondermeer huisgebonden bedrijf, bed & breakfast, huisgebonden beroep en short stay mogelijk binnen een woning.

In de bouwregels is in zijn algemeenheid bepaald dat er alleen gebouwd mag worden binnen een op de verbeelding aangegeven bouwvlak. In de bouwregels is verder bepaald dat de maximum bouwhoogte van gebouwen bepaald wordt aan de hand van de maximum bouwhoogte die op de verbeelding is opgenomen. Een bouwvlak mag 100% bebouwd worden.

Ten aanzien van bijbehorende bouwwerken, zoals die zijn geregeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het daaraan gekoppelde Besluit omgevingsrecht, is een specifieke regeling opgenomen. Voor zover panden zijn aangewezen als monument kunnen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd zonder omgevingsvergunning. Daarom voorziet het bestemmingsplan voor die gevallen in de mogelijkheid dat binnen een afstand van 2,5 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw aanbouwen en uitbouwen kunnen worden gerealiseerd en tevens vrijstaande bijgebouwen met een oppervlak van maximaal 9 m² kunnen worden gebouwd. In de specifieke gebruiksregels is bepaald welke functies waar zijn toegestaan en wat de maximale oppervlakte voor aan huis verbonden bedrijven en beroepen is. Voor de realisatie van ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals balkons en buitentrappen is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in Artikel 26 Algemene afwijkingsregels).

Artikel 18 Waarde - Archeologie

Het bestemmingsplan kent een dubbelbestemming voor archeologische waarde. Een dubbelbestemming dient ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden. De dubbelbestemming valt over de 'onderliggende' inhoudelijke bestemmingen heen en houdt beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen. Binnen de regels is onder andere bepaald dat voor een bodemverstoring tot 500 m² en minder diep dan 2,50 m² geen onderzoeksplicht geldt.

Artikel 19 Waarde - architectonische eenheid

In het geldende bestemmingsplan zijn de architectonische eenheden op een aparte kaart vastgelegd. Dit zijn bouwblokken of delen daarvan die een sterke architectonische samenhang vertonen en waarbij deze samenhang beschermenswaardig is. In de regels is bepaald dat toevoegingen in de vorm van dakkapellen, daklijsten of ornamenten aan de straatzijde alleen mogen worden ontworpen binnen de aangegeven architectonische eenheid. Dat betekent dat deze bouwwerken in de hele architectonische eenheid tegelijkertijd moeten worden aangebracht om te voorkomen dat de architectonische eenheid waarde verliest. Ook moeten bijvoorbeeld de dakkapellen op dezelfde wijze worden ontworpen.

Artikel 20 Waarde - cultuurhistorie 1, Artikel 21 Waarde - cultuurhistorie 2 en Artikel 22 Waarde - cultuurhistorie 3

Voor de panden die zijn aangewezen als orde-1 is de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 1 opgenomen. Voor de panden van orde-2 is de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 2 aangehouden en voor de panden van orde-3 en de basisorde geldt de dubbelbestemming Waarde - cultuurhistorie 3. De regeling is erop gericht om bij alle ordepanden het kapprofiel te behouden. Bij de orde-1 panden worden geen toevoegingen in de vorm van dakuitbouwen aan de achterzijde toegestaan om daarmee het kapprofiel te beschermen. Bij de orde- 2, orde-3 en basisorde panden worden deze toevoegingen onder voorwaarden toegestaan. Hierbij geldt tevens dat het geen recht is, maar de bouwwerken met een afwijking (artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) worden toegestaan. In dat kader vindt een afweging plaats of de dakuitbouw past binnen de cultuurhistorische waarden van het bouwblok en/of de omgeving.

Om te voorkomen dat bebouwing wordt gesloopt zonder dat er een nieuwbouwplan is en daarmee het stedenbouwkundig karakter van de wijk kan worden aangetast, is een sloopvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 23 Waterstaat - Waterkering

De waterkeringen zijn met de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering aangegeven. Deze bestemming regelt dat de betreffende gronden kunnen worden gebruikt als waterkering. Ver- en gebodsbepalingen die betrekking hebben op de bescherming van de waterkering zijn overeenkomstig vaste jurisprudentie niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat de Keur van het Hoogheemraadschap daarin reeds voorziet.

Artikel 24 Anti-dubbeltelregel

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.

Artikel 25 Algemene bouwregels

In deze regeling zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, ondergeschikte bouwdelen, bestaande afstanden en andere maten.

Artikel 26 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan. In deze regeling zijn de algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen zodat enige flexibiliteit mogelijk wordt gemaakt ten aanzien van de regels. Het maakt voorts mogelijk dat parkeren op eigen terrein wordt toegestaan. Omwille van de ruimtelijke kwaliteit is dat niet bij voorbaat overal toegestaan.

Het dagelijks bestuur is bevoegd om afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen en uitbreiden van kelders en souterrains. Voorwaarde is onder meer dat door onderzoek aangetoond worden dat hierdoor geen onaanvaardbare effecten op het grondwater ontstaan en (binnen)tuinen dienen nog als tuin ingericht te kunnen worden doordat een minimale dikte van het grondpakket op het dak van de kelder wordt geëist.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik is toegelaten. In 27.1 wordt gebruik dat in strijd is met de bestemming van de grond en de bijbehorende regels verboden. 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 27.3 is vastgelegd welk soort bedrijven toegestaan zijn, indien volgens de regels binnen een bepaalde bestemming het vestigen van bedrijven is toegelaten. Vanuit milieuoverwegingen (lawaai, stank, et cetera) als vanuit 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. De Staat van bedrijfsactiviteiten is ontleend aan de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. In deze publicatie Bedrijven is een tweetal bedrijvenlijsten opgenomen. Een lijst is geschikt voor pure bedrijventerreinen, 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, horeca, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven zijn

gevestigd. Voor Stadion- en Beethovenbuurt 2012 is daarom de 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging' (bijlage 4 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering) toegepast.

In de Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging is een aantal bedrijven opgenomen welke uit oogpunt van hinder en gevaar goed 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 (zoals groothandel) hebben een dermate grote verkeersaantrekkende werking dat deze uitsluitend gewenst zijn langs de hoofdontsluiting van een wijk of stad.

In de toelichting van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering is aangegeven dat per geval (of per bestemmingsplan) aan de hand van de Staat van bedrijfsactiviteiten een keuze moet worden gemaakt welke bedrijven wel en welke niet toelaatbaar zijn in het gebied. Deze keuze moet worden gemotiveerd in de toelichting. In de navolgende tekst wordt hierop ingegaan.

In het bestemmingsplan is op grond van de door de stadsdeelraad vastgestelde horecabeleid nieuwe horeca op bepaalde plaatsen toegestaan. Het is op grond van deze besluitvorming niet wenselijk om horeca als 'bedrijf' aan te merken en daarmee op veel plekken in het plangebied toe te staan. Omdat de horeca al apart geregeld is in het bestemmingsplan, is deze categorie geschrapt uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Ook voor detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, kantoren en dienstverlening geldt een specifiek beleid, wat heeft geresulteerd in op maat gesneden bestemmingen. In het bestemmingsplan is de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging daarom beperkt tot de 'ambachtelijke' bedrijven, welke in een gemengd stedelijk gebied goed inpasbaar zijn. Volgens de systematiek is onderscheid gemaakt in de categorieën A, B en C.

In het bestemmingsplan is dit vertaald door categorie A bedrijven toe te staan in panden waar ook wordt gewoond. Ook bij bedrijf aan huis is uitsluitend een categorie A bedrijf toegestaan. De categorie B bedrijven zijn alleen toegestaan in panden alwaar geen woningen zijn toegestaan. Dat komt in dit bestemmingsplan niet voor. Omdat een aantal garagebedrijven in het plangebied is gevestigd, welke onder categorie B vallen, zijn deze bij uitzondering toegestaan door weergave met een aanduiding op de verbeelding.

Categorie C bedrijven zijn vergelijkbaar met bedrijven in categorie B en die die goed ontsloten worden door de grotere wegen. Dit type bedrijven komt in het plangebied niet voor.

In 27.4 wordt het dagelijks bestuur verplicht een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de regels in artikel 27.2 wanneer strikte toepassing daarvan het meest doelmatige gebruik beperkt, zonder dat hiervoor dringende redenen zijn.

Artikel 28 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is de mogelijkheid opgenomen wijzigingen in het plan aan te brengen.

Overeenkomstig jurisprudentie is deze bevoegdheid van het dagelijks bestuur aan objectieve grenzen gebonden. Er zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen de vestiging van extra horecazaken.

Artikel 29 Algemene procedureregels

In deze regeling is bepaald dat de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is op de wijzigingsbevoegdheid.

Artikel 30 Overgangsrecht

Hier wordt geregeld dat bouwwerken mogen worden behouden of gebruik mag worden voortgezet vanaf het moment dat het plan rechtskracht heeft verkregen ondanks dat de bebouwing of het gebruik niet (langer) overeenkomt met de regels die in dit bestemmingsplan worden gegeven. Het overgangsrecht vindt op deze wijze zijn plaats in dit plan.

Artikel 31 Slotregel

Het laatste artikel van de planregels betreft de citeertitel van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 8 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Afdeling 6 van de Wro (grondexploitatie) is erop gericht dat het stadsdeel kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien geen kosten gemaakt worden, kunnen deze ook niet worden verhaald. Een exploitatieplan is verbonden aan het bestemmingsplan en gaat mee in het besluitvormingstraject van een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan kan één of meerdere exploitatieplannen omvatten.

De verplichting tot vaststelling van een exploitatieplan geldt niet als het kostenverhaal van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro). Dat is bijvoorbeeld het geval als de gemeente zelf eigenaar is van de grond of als de gemeente over het kostenverhaal anterieure overeenkomsten heeft gesloten met eigenaren van de binnen het exploitatiegebied gelegen gronden. In dat geval moet de stadsdeelraad bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld. Het achteraf vaststellen van een exploitatieplan is niet mogelijk. Voor een te wijzigen bestemming is een eventueel exploitatieplan gekoppeld aan de wijzigingsbevoegdheid en dient dus gelijk met het wijzigingsplan te worden vastgesteld.

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom van belang om te weten of het plangebied particuliere gronden bevat en of in het bestemmingsplan op deze gronden de realisatie van bouwplannen mogelijk wordt gemaakt. De Grondexploitatiewet heeft alleen gevolgen voor particuliere grondeigenaren die een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kunnen realiseren en hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen.

Volgens artikel 6.2.1 van het Bro betreft een bouwplan onder andere:

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m² bedraagt.

Het bestemmingsplan beoogt niet om nieuwe bouwplannen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk te maken die aanleiding zouden geven tot het vaststellen van een exploitatieplan. Voorts is het, zoals in elk bestemmingsplan, mogelijk om binnen bestaande bebouwingscontouren sloop-nieuwbouwplannen te ontwikkelen. In die gevallen zijn er geen kosten voor het stadsdeel, waardoor kostenverhaal niet aan de orde is. Op grond van het voorgaande wordt geconcludeerd dat gekoppeld aan dit bestemmingsplan het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

Hoofdstuk 9 Handhaving

Voorwaarde van een goed handhavingsbeleid is dat zowel bij stadsdeel Zuid als bij de verschillende doelgroepen (eigenaren, gebruikers en direct belanghebbenden/omwonenden) draagvlak voor het handhaven van de bestemmingsplanregeling bestaat. Dat houdt in dat de regeling goed leesbaar, duidelijk en concreet moet zijn en niet voor meerdere uitleg vatbaar mag zijn. Het handhavingsbeleid wordt direct, nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld, ingezet. Bepaalde zaken, met name het gebruik, kunnen pas na het in werking treden van het plan worden gehandhaafd. De handhaving heeft in dit plangebied vooral betrekking op het gebruik van gronden en bouwwerken.

Er is sprake van handhaving indien werkzaamheden of activiteiten plaatsvinden die in het kader van de bestemmingsplanregels niet toelaatbaar zijn. De onderstaande uitgangspunten zullen daarbij worden aangehouden:

- Het volgen van enkele stappen op grond waarvan besloten kan worden op welke wijze gehandhaafd gaat worden: strafrechtelijk, bestuursrechtelijk of gedogen al dan niet onder voorwaarden;
- Stilzwijgende gedoogsituaties zullen niet meer voorkomen;
- Indien legalisatie van een illegale toestand niet mogelijk is en indien er geen zwaarwegende omstandigheden hiertoe aanleiding geven, kan incidenteel een gedoogbeschikking onder voorwaarden worden verleend;
- Indien in het kader van handhaving het opleggen van een dwangsom niet leidt tot beëindiging van een illegale situatie, wordt een bestuursdwangprocedure gestart;
- Het opleggen van een dwangsom en bestuursdwang worden als handhaving verkozen boven strafrechtelijk optreden;
- In die gevallen dat strafrechtelijke vervolging het enige sanctiemiddel blijkt te zijn, zal na het opmaken van een proces-verbaal aangifte worden gedaan bij het Openbaar Ministerie;
- Behoudens in gevallen waarin de belangen van de overtreder in ernstige en directe mate worden geschaad, wordt – indien illegale bouw wordt geconstateerd - het werk door de afdeling Bouw- en Woningtoezicht van stadsdeel Zuid stilgelegd en wordt tot handhaving over gegaan;
- Ook bij illegale bouw van gering planologisch belang wordt vanuit rechtsgelijkheid.

Aan een langere periode van niet-handhaving kunnen door de betrokkenen geen rechten worden ontleend.

Hoofdstuk 10 Inspraak en vooroverleg

10.1 Inspraak

Keuzenotitie

Het stadsdeel heeft alvorens tot dit nieuwe bestemmingsplan te komen een voorfase met bijbehorend maatschappelijk overleg georganiseerd. Ter voorbereiding van het bestemmingsplan is een Keuzenotitie opgesteld die in het kader van de inspraak van 20 mei tot en met 6 juli 2010 zes weken ter inzage heeft gelegen. Daarnaast is een informatieavond georganiseerd en is de notitie op meerdere buurtoverleggen toegelicht. Naar aanleiding van de inspraakreacties is de keuzenotitie op een aantal punten bijgesteld. Op 20 oktober 2010 is de Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt door de deelraad vastgesteld. De Keuzenotitie is als bijlage 1 opgenomen bij deze toelichting op het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 7 november tot en met 18 december 2011 ter inzage gelegen. In de bijlage Nota van beantwoording inspraak zijn de schriftelijke reacties beknopt samengevat en beantwoord.

10.2 Wettelijk (voor)overleg

In het kader van het overleg op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het Stadion- en Beethovenbuurt 2012 aan de volgende instanties gezonden:

1. Dienst Milieu en Bouwtoezicht (DMB)
2. Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.
3. VROM inspectie
4. Bureau Monumenten en Archeologie (BMA)
5. Waternet
6. Brandweer Amsterdam-Amstelland
7. Liander
8. N.V. Nederlandse Gasunie
9. Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam
10. Dienst Ruimtelijke Ordening (DRO)
11. Gas Transport Services
12. Tennet West
13. Provincie Noord-Holland

In de bijlage Nota van beantwoording vooroverleg zijn de reacties van de overlegpartners samengevat en beantwoord.

10.3 Bestemmingsplanprocedure

Inspraak

Naast de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan, is de gemeentelijke inspraakverordening van belang. Deze bepaalt of er over een beleidsvoornemen inspraak moet worden geboden. Mocht dit in uw gemeente het geval zijn, dan legt de gemeente het voorontwerp van het bestemmingsplan ter inzage voor inspraak.

Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeente overlegt met alle betrokken overheden en partijen. In de praktijk wordt dit overleg gevoerd tegelijk met de inspraak.

Ontwerpbestemmingsplan

De resultaten uit het overleg en indien van toepassing uit de inspraak, worden verwerkt in het bestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Een ieder kan schriftelijke of mondelinge zienswijze kenbaar maken.

Vaststelling

Binnen twaalf weken wordt het ontwerpbestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad. Dit plan wordt eveneens ter inzage gelegd. Gedurende de terinzagelegging kan beroep tegen het plan worden ingesteld bij de Raad van State. Dit kan uitsluitend wanneer ook een zienswijze

tegen het ontwerp is ingediend, of tegen die onderdelen die de gemeenteraad gewijzigd heeft vastgesteld.

Reactieve aanwijzing

De provincie en de minister hebben voordat de beroepstermijn ingaat, de mogelijkheid om in te grijpen. Dit wordt een reactieve aanwijzing genoemd en houdt in dat het onderdeel waarop de aanwijzing betrekking heeft, geen onderdeel blijft uitmaken van dat plan.

Inwerkingtreding en onherroepelijk bestemmingsplan

Het bestemmingsplan treedt in werking de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen schorsingsverzoek is ingediend. Het plan is onherroepelijk als er door de Raad van State een uitspraak is gedaan over het ingestelde beroep.

Bijlagen

Bijlage 1 Keuzenotitie	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_1.pdf
Bijlage 2 Nota van beantwoording inspraak	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_2.pdf
Bijlage 3 Nota van beantwoording vooroverleg	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_3.pdf
Bijlage 4 BMA advies	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_4.pdf
Bijlage 5 Archeologisch bureauonderzoek	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_5.pdf
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_6.pdf
Bijlage 7 (ontwerp) beschikking Hogere waarden Wet geluidhinder	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_7.pdf
Bijlage 8 Verslag TAVGA 11 april 2012	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_8.pdf
Bijlage 9 Onderzoek externe veiligheid	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_9.pdf
Bijlage 10 Brandweer advies	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_10.pdf
Bijlage 11 Oplegnotitie "Realisatie nieuw clubgebouw op sportpark Olympiaplein"	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_11.pdf
Bijlage 12 Advies TAC	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_12.pdf
Bijlage 13 Nota van wijzigingen	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_13.pdf
Bijlage 14 Nota van beantwoording zienswijzen	-tb_NL.IMRO.0363.K1202BPSTD-VG01_14.pdf