

Bestemmingsplan
Stadion- en Beethovenbuurt

KEUZENOTITIE

Bijlage:
Eindverslag over de Inspraak

Vastgesteld door de stadsdeelraad

20 oktober 2010

Stadsdeel Zuid
Directie Strategie, Beleidsrealisatie en Buurtgericht Werken
Afdeling Beleidsrealisatie Fysiek Domein
Team Stedelijke Ontwikkeling

Leeswijzer

Hoofdstukindeling

De Concept-Keuzenotitie bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt is als volgt opgebouwd.

- In de Inleiding (Hoofdstuk 1) is kort aangegeven wat de aanleiding is voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt, wat de doelstellingen zijn van het nieuwe bestemmingsplan en wat de status is van de Concept-Keuzenotitie. Daarbij is ook kort verwoord wat de voordelen zijn van het opstellen van een Keuzenotitie.
- Voordat over wordt gegaan tot de keuzevoorstellen komt in Hoofdstuk 2 kort de inspraak over de Concept-Keuzenotitie aan bod. Daarin is ook samengevat welke aspecten naar aanleiding van de inspraak zijn aangepast en toegevoegd.
- In Hoofdstuk 3 zijn de beoogde plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan aangegeven.
- Hoofdstuk 4 is het belangrijkste hoofdstuk van deze Concept-Keuzenotitie. Hierin worden keuzevoorstellen geformuleerd. Bij elk voorstel zijn verschillende keuze-opties gegeven, inclusief de voor- en nadelen. Op basis van die voor- en nadelen wordt steeds een voorstel gedaan voor de regeling in het nieuwe bestemmingsplan.

Zowel Hoofdstuk 3 als Hoofdstuk 4 zijn onderverdeeld naar de volgende twee hoofdonderwerpen:

- Bestaande gebouwen en stedenbouwkundige waarden;
- Het *gebruik* van de bestaande bebouwing, met name de winkelstraten.

- In Hoofdstuk 5 zijn de Keuzevoorstellen samengevat
- De Concept-Keuzenotitie wordt afgesloten met Hoofdstuk 6 'Hoe verder'. Hierin is de planning gegeven voor de vaststelling van de notitie. Ná de vaststelling van de notitie door de stadsdeelraad zal worden gestart met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan. Daarvoor is een (meer globale) planning gegeven.

Bijlagen

De Bijlagen bestaan uit meer uitgebreide beschrijvingen en analyses ten behoeve van de keuzevoorstellen. Daarbij komen, waar relevant, ook de geldende beleidsuitgangspunten en andere relevante regelgeving aan de orde. De beleidskaders bepalen immers voor een belangrijk deel de keuzevrijheid. Bij de meeste keuzevoorstellen gaat het om voorstellen op hoofdlijnen die nog niet nader zijn uitgewerkt. De daadwerkelijke uitwerking is mede afhankelijk van de resultaten van (nadere) inventarisaties.

Inspraak: Eindverslag (aparte bijlage)

In het kader van de inspraak heeft de Concept-Keuzenotitie zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is de notitie op een aantal plaatsen mondeling toegelicht. Van de inspraak is een eindverslag gemaakt waarin alle inspraakreacties zijn opgenomen en van antwoord zijn voorzien, en (indien daar aanleiding toe was) tot welke aanpassingen van de Concept-Keuzenotitie dit heeft geleid. Het 'Eindverslag over de Inspraak Concept-Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt' is als aparte bijlage bij de notitie gevoegd.

Fusie stadsdelen

Op 1 mei 2010 zijn de Stadsdelen Oud-Zuid en Zuideramstel gefuseerd tot het nieuwe Stadsdeel Zuid. Daarbij is bepaald dat verordeningen, regelingen en beleidsregels die voor de fusie van kracht waren in de afzonderlijke stadsdelen, in het nieuwe stadsdeel van kracht blijven voor het grondgebied waarvoor de stukken vóór de fusie golden. De titels van de stukken zijn niet aangepast. Dit betekent in praktijk dat de in deze Keuzenotitie genoemde beleidsnota's (hoewel zij hun oude naam hebben behouden) voor het plangebied van toepassing blijven.

Inhoud

Leeswijzer	2
Inhoud	3
1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding nieuw bestemmingsplan	4
1.2 Doelstellingen nieuw bestemmingsplan	4
1.3 Eerste stap: Keuzenotitie	4
2 Inspraak.....	5
3 Plangrenzen	6
4 Keuzevoorstellen	7
4.1 Gebouwen en stedenbouwkundige waarden	7
4.1.1 Daken	8
4.1.2 Overige keuzevoorstellen.....	11
4.2 Gebruik gebouwen	18
4.2.1 Winkelstraten	18
4.2.2 Overige keuzevoorstellen.....	21
5 Samenvatting keuzevoorstellen	24
6 Hoe verder.....	26
6.1 Besluitvorming Keuzenotitie.....	26
6.2 Vervolg: opstellen bestemmingsplan.....	26
Bijlagen	27
Bijlage Gebouwen en stedenbouwkundige waarden	28
Beschrijving waarden	28
Huidige bescherming waarden (incl. daken)	30
Beleidsuitgangspunten.....	31
Bijlage Gebruik gebouwen.....	32
Beschrijving winkelstraten	32
Huidige regelingen winkelstraten	33
Beleidsuitgangspunten.....	34
Bijlage Ontwikkelingen ander relevant beleid en regelgeving	36
Modernisering Monumentenzorg (MoMo)	36
Vergunningvrij bouwen / WABO.....	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding nieuw bestemmingsplan

De Stadion- en Beethovenbuurt vormt een zeer kenmerkend onderdeel van het Plan Zuid van Berlage (zie ook de uitgebreide beschrijving in de Bijlagen). Het gebied is stedenbouwkundig en cultuurhistorisch zodanig waardevol dat het al langere tijd op de nominatie staat te worden aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Hoewel de rechtsgeldige, sterk beschermende bestemmingsplannen op zich nog heel goed bruikbaar zijn als toetsingskader voor het gebied, schrijft de met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) voor dat alle bestemmingsplannen uiterlijk 1 juli 2013 geactualiseerd moeten zijn. Indien die datum niet wordt gehaald, vervalt de mogelijkheid voor het heffen van leges voor vergunningen. Dat geldt ook voor het gebied Stadion- en Beethovenbuurt.

1.2 Doelstellingen nieuw bestemmingsplan

Overeenkomstig het huidige bestemmingsplan is de belangrijkste doelstelling voor het nieuwe bestemmingsplan het beschermen van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden. Het bestemmingsplan zal geen grote nieuwe bouwontwikkelingen mogelijk maken. Dat betekent echter niet dat het gebied geheel 'op slot' gaat. Waar mogelijk kan op onderdelen worden bezien of flexibiliteit kan worden geboden.

1.3 Eerste stap: Keuzenotitie

Een eerste stap bij het vernieuwen van bestemmingsplannen is het opstellen van een Keuzenotitie. In de Keuzenotitie worden in een vroeg stadium beleidsvragen in beeld gebracht, worden de ruimtelijke consequenties van bepaalde keuzes inzichtelijk gemaakt en worden (op basis daarvan) beleidskeuzes gemaakt. De Keuzenotitie wordt door middel van maatschappelijk overleg aan belangstellenden en belanghebbenden en vervolgens vastgesteld door de Stadsdeelraad.

Deze aanpak heeft twee belangrijke voordelen:

- Het bestemmingsplan zelf is in de praktijk een omvangrijk en ingewikkeld document waarin te maken keuzes vaak opgaan in een veelheid aan (vaak verplichte) regels, beschrijvingen, toelichtingen en onderzoeken. Een keuzenotitie is zeer bruikbaar om de keuzemogelijkheden inzichtelijk te maken voor zowel bewoners en gebruikers als voor de stadsdeelraad.
- De belangrijke beleidskeuzes zijn al vastgelegd op het moment dat wordt gestart met het opstellen van het (voorontwerp)bestemmingsplan. Daardoor kan het daarna te doorlopen bestemmingsplantraject efficiënter en doelgerichter, en daardoor sneller verlopen.

2 Inspraak

Met ingang van 20 mei 2010 heeft Concept-Keuzenotitie in het kader van de inspraak zes weken ter inzage gelegen. Daarnaast is de notitie op een aantal overleggen mondeling toegelicht. In het als aparte bijlage bijgevoegde 'Eindverslag over de Inspraak Concept-Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt' zijn alle inspraakreacties opgenomen en van beantwoording voorzien. Daar waar aan de orde, zijn tevens voorstellen gedaan voor aanpassing van de Concept-Keuzenotitie. Deze aanpassingen zijn in deze Concept-Keuzenotitie verwerkt. Samengevat zijn in de Concept-Keuzenotitie de volgende aspecten aangepast c.q. toegevoegd.

Met het bekend worden dat de Wabo (de nieuwe 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht') per 1 oktober 2010 wordt ingevoerd is helder geworden dat het vergunningvrij bouwen niet langer beperkt is tot woningen, maar nu óók geldt voor niet-woonfuncties, waaronder winkels. Deze gelijkschakeling is aanleiding geweest om voor alle binnentuinen (zowel bij woningen als niet-woonfuncties) dezelfde algemene regeling voor te stellen:

- voor gebouwen die géén Rijks- of gemeentelijk monument zijn wordt géén bijgebouwenregeling opgenomen. Daarmee is het eerdere voorstel om naast het vergunningvrije bouwen schuurtjes tot 9 m² toe te staan geschrapt. Niet-vergunningvrije aan- en bijgebouwen (groter dan 30 m²) worden wel in het bestemmingsplan opgenomen;
- voor Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten zal een regeling worden uitgewerkt.

De Wabo is tevens aanleiding geweest om specifiek voor de winkelstraten op te nemen:

- in tegenstelling tot het eerdere voorstel wordt voorgesteld om de nu geldende regeling (maximaal twee panden samenvoegen over een maximale gevelbreedte van 21 meter) in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten. Zo wordt de kleinschaligheid behouden en winkels kunnen nu vergunningvrij uitbreiden op de binnentuinen;
- in navolging van het eerdere voorstel wordt een maximum vloeroppervlak voor winkels van 300 m² opgenomen;
- omdat de winkels aan de Marathonweg nu eveneens de mogelijkheid hebben om vergunningvrij uit te breiden, is het voorstel om aan deze straat een of maximaal twee grote(re) winkels mogelijk te maken geschrapt;
- ten aanzien van marktkramen en kiosken kan het wenselijk zijn een regeling op te nemen die verplaatsing van kiosken mogelijk maakt. Daartoe moet eerst (als toetsingskader) adequaat beleid worden opgesteld.

Ten aanzien van de straat- en gebiedsgerichte regelingen zijn twee voorstellen toegevoegd:

- voor de Beethovenstraat het voorstel dat omzetting van dienstverlening in een winkel wel toestaat, maar omgekeerd niet. Voor andere straten kan een vergelijkbare regeling worden ingevoerd;
- voor specifieke gevallen is voorgesteld een ontheffing op te nemen voor een groter vloeroppervlak dan 300 m², bijvoorbeeld 500 m². Een dergelijke regeling kan worden beperkt tot nader aan te geven (delen van) winkelstraten.

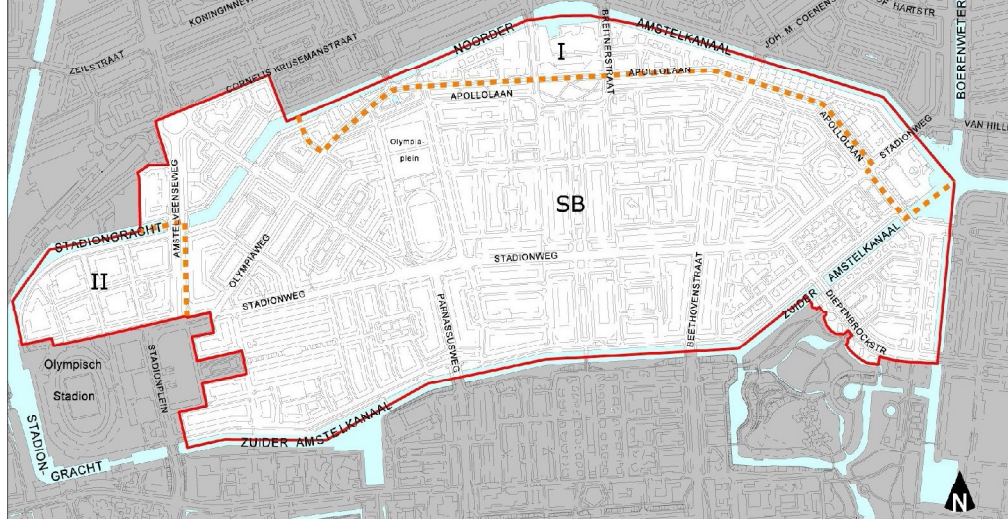
Voor Bed & Breakfast (B&B), tot slot, is het voorstel toegevoegd om B&B op te nemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, dat de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft.

3 Plangrenzen

Bij de start van een bestemmingsplan dient te worden bepaald wat de omvang wordt van het plangebied. Daarbij wordt met name gekeken naar:

- De (stedenbouwkundige) samenhang van (delen van) gebieden;
- De mate waarin aangrenzende gebieden kunnen worden meegenomen en waar eveneens een actualisering van het daar geldende bestemmingsplan noodzakelijk is (per 1 juli 2013 moet het stadsdeel over actuele bestemmingsplannen beschikken).

Op onderstaand kaartje staan de voorgestelde plangrenzen van het nieuwe bestemmingsplan.



SB: Huidig bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt

I: Villastrook Noorder Amstelkanaal

II: Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion (Olympisch kwartier Noord)

Uitgangspunt is het plangebied van het huidige bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt (op het kaartje: "SB"). Voorgesteld wordt om aan dit gebied twee kleinere gebieden toe te voegen:

- Langs de noordrand loopt de "Villastrook" (op het kaartje: gebied "I") die nu nog deel uitmaakt van bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal. Het toevoegen van de Villastrook aan dit bestemmingsplan heeft als voordelen dat deze strook niet een soort 'enclave' wordt en dat twee grote bestemmingsplannen (dit plan en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt) aan elkaar grenzen.
- Het gebied ten noorden van het Olympisch Stadion (op het kaartje: gebied "II", ook bekend als Olympisch Kwartier Noord) is de afgelopen jaren gerealiseerd en daarmee niet langer een ontwikkelingsgebied. Omdat de bebouwing en stedenbouwkundige structuur in hoge mate aansluiten op Plan Zuid, wordt voorgesteld deze buurt onderdeel te laten zijn van het nieuwe bestemmingsplan.

Voor de gebieden Havenstraat en omgeving, Olympisch Stadion en Olympisch kwartier Zuid zijn ontwikkelingen denkbaar, maar voorlopig onduidelijk. Voor het gebied Rivierenbuurt Noord, ook onderdeel van Plan Zuid maar later gerealiseerd (jaren '30 vorige eeuw) is door stadsdeel Zuideramstel gestart met nieuw bestemmingsplan. De specifieke kenmerken van dit gebied en de mate waarin deze nu zijn beschermd wijken echter zodanig af van de Stadion- en Beethovenbuurt, dat het niet voor de hand ligt de Rivierenbuurt toe te voegen aan de Stadion- en Beethovenbuurt.

Voorstel 1

Bovenstaande leidt tot een bestemmingsplangebied dat aan de noordzijde wordt begrensd door de Cornelis Krusemanstraat, de Hendrik Jacobszstraat en het Noorder Amstelkanaal, aan de oostzijde door de Boerenwetering, aan de zuidzijde door de Diepenbrockstraat en het Zuider Amstelkanaal en aan de westzijde door de plangrenzen van het bestemmingsplan Stadionplein, de Laan der Hesperiden, de Stadiongracht, de Karperstraat en de Amstelveenseweg.

4 Keuzevoorstellen

Bij de Keuzevoorstellen is het onderscheid aangehouden naar de twee hoofdonderwerpen *Gebouwen en stedenbouwkundige waarden* (paragraaf 3.1) en *Gebruik gebouwen* (paragraaf 3.2). Voor elk van deze twee hoofdonderwerpen geldt dat de belangrijkste te maken keuze respectievelijk de regeling voor de (*achterzijde van de*) *daken* en de regeling voor de *winkelstraten* betreft. Deze twee thema's komen daarom in aparte paragrafen aan de orde. Daarnaast geldt voor elk van de twee hoofdonderwerpen een aantal aanvullende keuzes. Deze *overige keuzevoorstellen* zijn bij elkaar gezet in een aparte paragraaf.

Daarmee is de opbouw van dit hoofdstuk als volgt:

3.1 Keuzevoorstellen Gebouwen en stedenbouwkundige waarden

3.1.1 Daken

3.1.2 Overige keuzevoorstellen

3.2 Keuzevoorstellen Gebruik gebouwen

3.2.1 Winkelstraten

3.2.2 Overige keuzevoorstellen

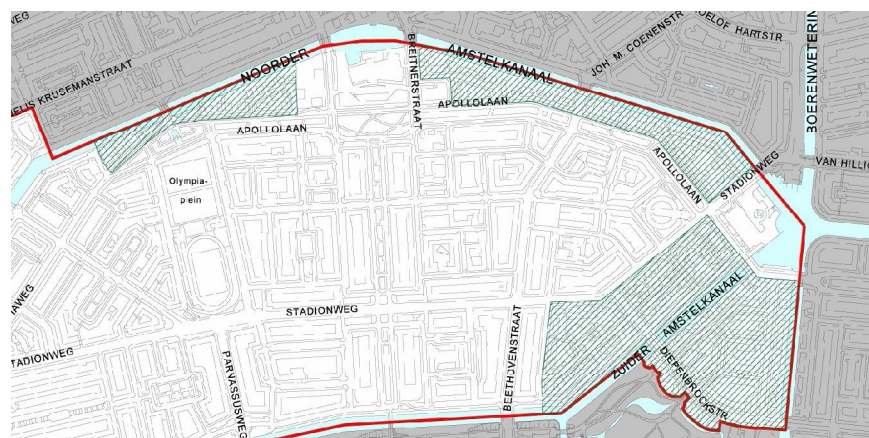
Bij elke keuzevoorstel wordt steeds een aantal opties gegeven. In het algemeen gelden steeds drie opties:

- Niet of niet langer regelen ('vrijlaten', bijvoorbeeld omdat een aspect via beleidsplannen is geborgd);
- Flexibiliteit inbouwen, veelal onder een aantal aanvullende voorwaarden;
- Strak blijven regelen of gaan regelen (de mogelijkheden -blijven- beperken omdat een conserverende regeling gewenst blijft).

De afweging van de opties mondt veelal uit in een genuanceerd keuzevoorstel gericht op maatwerk (optie 2).

4.1 Gebouwen en stedenbouwkundige waarden

Zoals aangegeven in de bijlagen is misschien wel het meest kenmerkende onderdeel van Plan Zuid het gebied waar nu het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt geldt. Strakheid en uniformiteit overheersen, waarin de eenheid van het bouwblok en de straatwand voorop stond. Dit deel van het plangebied kenmerkt zich door de veelal gesloten bouwblokken met gestapelde woningen. De individuele woning en het individuele pand zijn daaraan ondergeschikt. Dit is een van de kernwaarden van het gebied en de grondslag om ook nu nog geen individuele ontwikkeling mogelijk te maken. Kenmerkend zijn de zakelijke architectuur en de hoge kappen. Daarmee oogt de wijk als een zeer hecht geheel.



Villagegebieden

De villagegebieden kenmerken zich juist door de veelal grondgebonden woningen met een tuin rondom of een voor- en een achtertuin (géén gesloten bouwblokken). De villagegebieden zijn op bovenstaand kaartje gearceerd, waarbij wordt opgemerkt dat het gebied Van Diepenbrockstraat-Herman

Heijermansweg niet uitsluitend bestaat uit villa's en twee- en drie-onder-één-kappers, maar wel vrijwel uitsluitend uit grondgebonden woningen (woningen met de toegang op de begane grond). Het gebied ten noorden van het Olympisch Stadion (Olympisch Kwartier Noord) zijn de afgelopen jaren in de traditie van Berlage bebouwd met woningen en bij een woonwijk horende voorzieningen.

4.1.1 Daken

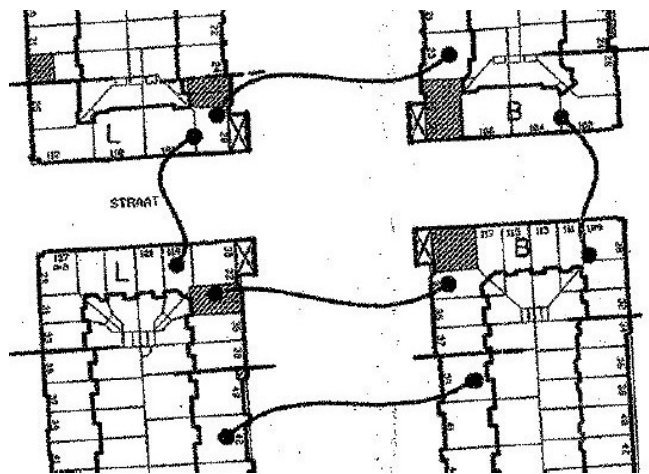
Stadion- en Beethovenbuurt

De bescherming van de Stadion- en Beethovenbuurt is gericht op het behoud van de strakheid en uniformiteit van de grote gesloten bouwblokken. Wijzigingen in de bestaande bebouwing zijn vaak alleen mogelijk indien deze in samenhang zijn ontworpen. Die samenhang kan zijn voorgeschreven voor (delen van) een straatwand, voor koppen van bouwblokken, maar ook voor meerdere bouwblokken tegelijk. Die eenheden zijn zeer waardevol en dienen in stand te blijven. Aanpassing is weliswaar niet uitgesloten, maar moet binnen de gehele eenheid worden toegepast. Een individueel afwijkende gevelwijziging, dakkapel e.d. doet afbreuk aan de waarden en is daarom niet gewenst (zie ook Bijlage 6.1.2)

In het algemeen kan worden geconcludeerd dat de hoge mate van bescherming heeft gewerkt. Het plangebied heeft wat betreft stedenbouwkundige en architectonische waarde zeker niet ingeboet. Indien in het verleden (ver)nieuwbouwplannen werden aangevraagd waarbij de bestaande hoogten niet toereikend waren was er geen aanleiding daaraan mee te werken, tenzij bij hoge uitzondering. Het nog gave gebied is voor een belangrijk deel te danken aan het huidige conserverende bestemmingsplan.

Opties Voorzijde daken

Voor de voorzijden van daken is het behouden van het aanzicht erg belangrijk. Het loslaten van de dakvorm 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.



Voorbeeld van de huidige regeling voor architectonische eenheden

Koppeling bij architectonische eenheden aan weerszijden van een straat:

- Architectonische eenheden zijn aangegeven met bolletjes die met elkaar verbonden zijn;
- vergroting van de dakverdieping aan één zijde van de straat is alleen mogelijk als dat óók gebeurt aan de overzijde van de straat ('bouwen in symmetrie');
- geldt voor de voorzijde.

Opties Achterzijde daken

De huidige regeling voor de achterzijde van de daken sluit individuele ontwikkeling eveneens uit. Ook hier is ontwikkeling uitsluitend mogelijk indien dat gebeurt in onderlinge samenhang met de gehele achtergevel: alle bewoners dienen dus dezelfde verbouwing aan de achterkant door te voeren.

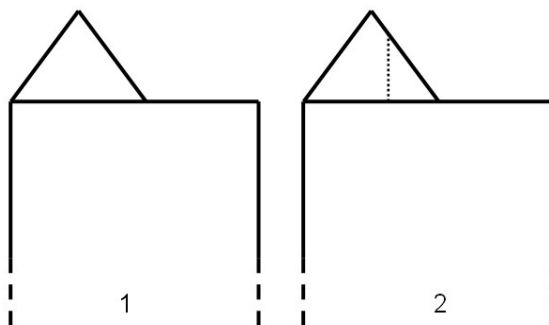
Voor de achterzijden van daken bestaan de volgende opties:

1. *Niet of niet langer regelen in het bestemmingsplan:* Op zich is het niet langer in het bestemmingsplan vastleggen van de dakvormen een optie. Omdat dit verrommeling tot gevolg kan hebben en daarmee het risico op aantasting van de monumentale kapprofielen, moet dan wel voorwaarde zijn dat een en ander wordt geregeld in welstandsregels (inclusief ontheffingen en toetsingscriteria). Nadeel van deze optie kan zijn dat vanuit de (toekomstige) status van Beschermd Stadgezicht een regeling in het bestemmingsplan wordt vereist. In dat geval zou achteraf het bestemmingsplan moeten worden aangepast door alsnog een regeling op te nemen.

2. *Flexibiliteit inbouwen: licht-toedreding en toegankelijkheid buitenruimte mogelijk maken, maar vergroting uitsluiten (flexibiliteit, maar beperkter dan Optie 3):* Met deze optie worden geen mogelijkheden gegeven de daken aan de achterkant te vergroten, maar wel om (via een beperkte aanpassing en binnen bepaalde marges) de toegankelijkheid van dakterrassen en de licht-toetreding van ruimtes in/onder de daken te verbeteren.
3. *Flexibiliteit inbouwen: toestaan van vergrotingen (ruimer dan Optie 2):* Het toestaan van dakuitbouwen aan de achterkant heeft als voordelen dat bewoners meer uitbreidingsmogelijkheden krijgen (vergroting van het woongenot) en dat wat in het verleden is gebouwd kan worden gelegaliseerd. Keerzijde is dat dit ten koste kan gaan van het dakaanzicht van de achterkant.
4. *Strak regelen:* Op zich is het een optie om de huidige strakke regeling over te nemen of een nieuwe strakke regeling in te voeren. Tijdens (ambtelijk) overleg met Bureau Monumentenzorg Amsterdam (BMA) en Welstand is echter naar voren gekomen dat de regeling voor de achterkanten van de daken op onderdelen mogelijk minder strak mag zijn, deels omdat de achterkanten niet zichtbaar zijn vanaf de straat en deels omdat zij inmiddels minder intact zijn. Dat laatste heeft overigens meerdere oorzaken, zoals illegale bebouwing en het niet opnemen van bebouwing in het bestemmingsplan.

Gezien de voordelen van flexibilisering heeft Optie 2 of Optie 3 de voorkeur. Het verschil tussen beide opties is het wel of niet mogelijk maken van een vergroting aan de achterzijde. Als gekozen wordt voor Optie 3 (vergroting mogelijk maken), dan kan een keuze worden gemaakt tussen beperkte dakuitbouwen en ruime dakuitbouwen.

Hieronder worden de verschillende mogelijkheden voor het mogelijk maken van daglicht-toedreding, toegangen tot buitenruimte (dakterrassen) en vergrotingen aan de achterzijde van de daken aan de hand van een aantal voorbeelden toegelicht.



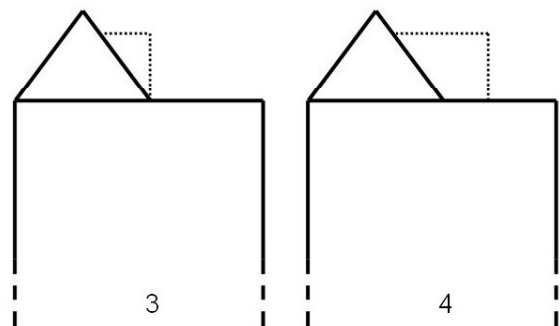
Dwarsdoorsneden:

Doorsnedes 1 en 2 representeren in feite Optie 2. Beide doorsnedes kunnen binnen het huidige bestemmingsplan:

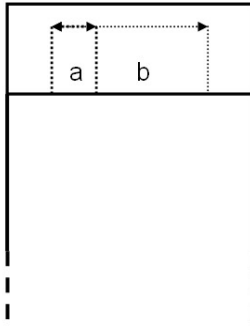
- *Doorsnede 1:* Dakluiken, daklichten en toegang tot buitenruimte als onderdeel van het schuine dakvlak aan de achterzijde;
- *Doorsnede 2:* Daglicht en toegang tot buitenruimte inpartij opgelost door middel van het 'insnijden' in het schuine dakvlak aan de achterzijde;

Doorsnedes 3 en 4 representeren in feite Optie 3. Beide doorsnedes kunnen niet binnen het huidige bestemmingsplan:

- *Doorsnede 3:* Meer daglicht, toegang tot buitenruimte en meer vierkante meter sta-hoogte (verhoging woongenot) door middel van een beperkte dakuitbouw, namelijk tot op de 'dakvoet' (snijpunt tussen het schuine dakvlak en het platte dakvlak); in praktijk wordt deze vorm in de regel reeds vergund (ongeschreven beleid);
- *Doorsnede 4:* Meer daglicht, toegang tot buitenruimte en meer vierkante meter (verhoging woongenot) door middel van een grotere dakuitbouw. Voorwaarden daarbij kunnen zijn: tot op een bepaalde afstand (bijvoorbeeld minimaal 2 meter) van de dakrand in verband met de bezonning op het binnenterrein en de vergroting moet ondergeschikt zijn aan de hoofdvorm van het dak (mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte en mag niet zichtbaar zijn vanaf de straat).



Op veel plaatsen zijn doorsnedes 3 en 4 overigens al gerealiseerd.



Achteraanzicht:

Voor alle doorsnedes geldt dat de breedte van ramen, deuren en dakuitbouwen kan verschillen:

- a. Breedte a. gaat uit van functionele ingrepen: ramen, deuren of een beperkte dakuitbouw ter breedte van een deur (1 meter);
- b. Breedte b. gaat uit van bredere ramen, deuren en dakuitbouwen. Bij de plaatsing van de dakuitbouwen kunnen overigens vergelijkbare regels worden geïntroduceerd als de welstandseisen voor dakkapellen.

Het mogelijk maken van een vergroting van de daken leidt overigens tot de vervolgvraag op welke wijze de regeling flexibeler dan wel eenvoudiger kan worden gemaakt. Daarvoor bestaan de volgende opties:

1. *Terugbrengen van het aantal dakvormen (nu: 15; zie ook de Bijlagen):* Voordeel hiervan is dat de regeling eenvoudiger wordt. Het loslaten van alle dakvormen is daarentegen niet gewenst is, omdat het op zich unieke principe van de dakvormen daarbij geheel verloren zou gaan. In praktijk dient voor deze optie dus een uitwerking te worden gevonden die zowel werkbaar is als voldoende waarborg is voor de cultuurhistorische waarden.
2. *De huidige regeling vervangen door een (geheel) andere regeling:* In praktijk gaat het bij deze optie om een regeling zoals in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Daarin zijn voor de daken alleen bouwhoogtes vastgelegd (door middel van zogenoemde 'hoogtescheidingslijnen'). Voordeel is dat dit op zich een eenduidige regeling is, maar nadeel is dat door het vastleggen van alléén de bouwhoogtes de *vorm* van de daken niet wordt geregeld. Zoals aangegeven is dat laatste echter wel wenselijk.

Gezien de doelstellingen van het bestemmingsplan en mogelijkheden en onmogelijkheden van deze twee opties, heeft een combinatie van beide de voorkeur. Op hoofdlijnen kan worden gedacht aan de volgende methodiek.

1. De daken worden op de digitale plankaart (de verbeelding) opgenomen met hoogtescheidingslijnen (zoals de regeling in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt). Daarbij worden de goot- en bouwhoogten vastgelegd zoals ze in het huidige bestemmingsplan zijn opgenomen;
2. De dakvormen worden vastgelegd in een bijlage bij het bestemmingsplan waarin de dakhellingen worden vastgelegd (aan de hand van indicatieve kapvormen of exacte vormen).

In het algemeen kunnen aan vergroting aan de achterzijde de volgende uitgangspunten worden verbonden:

- a. 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');
- b. 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;
- c. Op bebouwing waar vergroting van de dakverdieping mogelijk kan worden gemaakt, wordt dat toegestaan door middel van een ontheffing.

Bij deze methode is het overigens een optie te werken met zogenoemde 'trendsetters': als op een bepaalde plek één vergroting is toegestaan, kunnen andere bewoners dezelfde vergroting (wat betreft vorm en omvang) realiseren. Als voorwaarde daarbij kan worden gesteld dat plannen altijd ter visie worden gelegd voor omwonenden.

Voorstel 2

- **Voor de voorzijden van de daken staat behoud van het aanzicht en de monumentaliteit voorop; daarom blijven de voorzijden van de daken strak geregeld (overeenkomstig de huidige regeling blijft individuele ontwikkeling niet mogelijk);**
- **Voor de achterzijde van de daken wordt de verplichting losgelaten om ‘in samenhang’ te vergroten (individuele ontwikkeling mogelijk maken);**
- **Vergroting aan de achterzijde wordt mogelijk gemaakt; daarbij gelden de volgende algemene uitgangspunten:**
 - **de mogelijkheden voor vergroting zijn afhankelijk van de mate van bescherming van de bebouwing;**
 - **daar waar vergroting van de dakverdieping aan de achterzijde mogelijk is, wordt dat toegestaan door middel van een ontheffing;**
 - **er wordt rekening gehouden met de dakvorm die er al is.**

Kanttekening: Regeling nader uit te werken in overleg met BMA en Welstand. Het resultaat moet in lijn zijn met de Welstandseisen. Het uiteindelijk resultaat is mede afhankelijk van de resultaten van (nadere) inventarisaties. Specifieke uitwerking volgt pas bij opstellen voorontwerpbestemmingsplan. De nu geldende welstandseisen kunnen worden ingezien via de gemeentelijke internetpagina <http://welstandsnota.amsterdam.nl/>. Daarop staat van elk stadsdeel de Welstandnota.

Goothoogten Villastrook en Noorder Amstelkanaal

In de villabebouwing aan de randen van de wijk ligt de nadruk niet op uniformiteit, maar hoofdzakelijk op de individualiteit van de panden. Ook deze bebouwing is in hoge mate beschermd en ook hier kan worden geconcludeerd dat de hoge mate van bescherming heeft gewerkt. Voor de villa's en twee- en drie-onder-één-kappers langs het Zuider Amstelkanaal en langs de Diepenbrockstraat gelden zowel bouw- als goothoogten. Dat sluit aan op de regeling voor gesloten bouwblokken, waarvoor eveneens de bestaande goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd.

Voor de "Villastrook" langs het Noorder Amstelkanaal zijn daarentegen alleen de bouwhoogten vastgelegd. Gezien het gedifferentieerde karakter van de bebouwing is dat niet gedaan voor de goothoogtes. Daarmee bestaan er voor de villabebouwing twee verschillende regelingen, wat de eenduidigheid niet ten goede komt.

Opties

Voor het gelijk trekken van de beide regelingen bestaan in praktijk twee mogelijkheden:

1. Voor de villa's langs het Zuider Amstelkanaal en de Diepenbrockstraat de goothoogtes niet langer specifiek opnemen;
2. Voor de Villastrook langs het Noorder Amstelkanaal specifieke goothoogtes introduceren. Omdat daarmee tevens de architectonische waarden beter worden beschermd, heeft deze optie de voorkeur.

Voorstel 3

- **Omdat ook hier het loslaten van de goothoogte-regeling niet aan de orde is, ligt het voor de hand om in het nieuwe bestemmingsplan voor de bebouwing langs het Noorder Amstelkanaal eveneens zowel de bouwhoogtes als de goothoogtes te regelen.**

4.1.2 Overige keuzevoorstellen

Binnentuinen: aan- en bijgebouwen

Vanuit de doelstelling om het open en groene karakter van de binnentuinen te behouden (en waar mogelijk te versterken) maakt het huidige bestemmingsplan het bouwen op tuinen op dit moment slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Schuurtjes en bergingen op de binnentuinen moeten altijd tegen de achterste tuingrens staan en mogen maximaal 9 m² groot zijn.

Sinds enkele jaren geldt echter voor aan- en uitbouwen op de (binnen)tuin bij woningen dat realisatie daarvan 'vergunningvrij' is (zie de Bijlagen). In praktijk betekent dit dat in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden geen bouwvergunning verplicht is.

Hoewel het vergunningvrij bouwen bij woningen reeds enkele jaren mogelijk is, heeft het in de binnentuinen voornamelijk geen hoge vlucht genomen. De reden daarvoor lijkt in praktijk deels te liggen in de conserverende werking van de erfpachtcontracten. Uit een steekproef van een aantal erfpachtcontracten (zie eveneens de Bijlagen) komt niet alleen het beeld naar voren dat het beschermen van de binnentuinen al vanaf het begin van de bouw van de Stadion- en Beethovenbuurt zeer belangrijk werd geacht, maar ook dat de beschermende bepalingen in de erfpachtcontracten tot op de dag van vandaag van toepassing zijn.

Samenvatting vergunningvrij bouwen

Met de Wabo wordt de regeling voor vergunningvrij bouwen verruimd. De belangrijkste aspecten zijn:

Oók bij niet-woonfuncties

Een belangrijk verschil met het vergunningvrij bouwen zoals dat tot voor kort gold, is dat vergunningvrij bouwen niet langer meer beperkt is tot woningen, maar nu *oók bij niet-woonfuncties* kan plaatsvinden. Dat betekent dus dat *vergunningvrij bouwen nu ook mogelijk is ten behoeve van winkels, bedrijven et cetera*.

Twee categorieën

In het bij de wet horende Besluit omgevingsrecht (Bor) is aangegeven wanneer vergunningvrij gebouwd kan worden. Daarbij zijn twee categorieën onderscheiden:

- A. Vergunningvrij bouwen in strijd met het bestemmingsplan
Voor deze vergunningvrije bouwwerken geldt dat er *geen* toetsing plaatsvindt aan het bestemmingsplan. Dit komt overeen met het 'vergunningvrij bouwen', zoals dat reeds gold bij woningen.¹
- B. Vergunningvrij bouwen overeenkomstig het bestemmingsplan
Vergunningvrij indien het past binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat als het bestemmingsplan bouwactiviteiten mogelijk maakt, deze bouwwerken vergunningvrij en *aanvullend* op de eerste categorie vergunningvrije bouwwerken (categorie A) gerealiseerd kunnen worden. Als het bestemmingsplan deze bouwactiviteiten niet mogelijk maakt, is vergunningvrije realisatie ervan dus niet toegestaan.

Als géén bouwvergunning nodig is, dient wél te worden voldaan aan Welstandseisen en -indien nodig- aan het Bouwbesluit (i.v.m. met een eventuele gebruiksvergunning).

Monumenten

Het vergunningvrij bouwen is niet van toepassing in, aan, op of bij een beschermd monument. Hierbij gaat het zowel om Rijksmonumenten als gemeentelijke monumenten.

Rijks-Beschermde Stadsgezichten

Het vergunningvrij bouwen is niet van toepassing in, aan, op of bij een Beschermd Stadsgezicht, maar *uitsluitend* als het gaat om door het Rijk aangewezen beschermde stadsgezichten. In de door gemeenten aangewezen beschermde stadsgezichten is vergunningvrij bouwen dus *wel* mogelijk.

¹ Het vergunningvrij bouwen:

- * Binnen 2,5 meter van de achtergevel mag over de hele breedte vergunningvrij worden gebouwd. Het gebruik van deze aanbouw mag hetzelfde zijn als het hoofdgebouw;
- * Op een afstand vanaf 2,5 meter van de achtergevel mag in totaal 30 m² vergunningvrij worden gebouwd. Daarvan mag 10 m² binnen 1 meter van de perceelsgrenzen staan. Deze 30 m² mag losstaand of aansluitend op de aanbouw worden gerealiseerd. Het gebruik van dit bijgebouw moet *ondergeschikt* zijn aan de hoofdfunctie (bijvoorbeeld opslag);
- * Het geheel aan vergunningvrij bouwen is dus afhankelijk van de breedte van de woning (een woning van 6 meter breed kan vergunningvrij 15 m² plus 30 m² bouwen);
- * Het achterterfgebied (= alle gronden op meer dan 1 meter van de voorkant van het hoofdgebouw; dit komt overeen met de achter-/ binnentuin) mag voor maximaal 50% worden bebouwd.

Inmiddels is bekend geworden dat de Wabo (de nieuwe 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht') per 1 oktober 2010 in werking treedt. Een belangrijk nieuw element in de Wabo is dat het vergunningvrij bouwen nu *oók* geldt voor niet-woonfuncties als winkels, kantoren, bedrijven et cetera. Dit heeft de nodige gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden op binnentuinen en het gebruik van aan- en bijgebouwen (zie tekstkader):

- Allereerst betekent dit dat aanbouwen (serres e.d.) tot 2,5 meter uit de oorspronkelijke achtergevel nu *oók* vergunningvrij bij niet-woonfuncties mogen worden gerealiseerd. Het gebruik van deze aanbouwen mag hetzelfde zijn als de hoofdfunctie. In praktijk mogen nu dus ook winkels vergunningvrij een aanbouw realiseren en zo tot maximaal 2,5 meter uitbreiden op de binnentuin;

- De gelijkschakeling van niet-woonfuncties met woningen betekent dat (losstaande) bijgebouwen tot 30m² bij winkels, kantoren et cetera nu óók vergunningvrij zijn. De enige voorwaarde daarbij is dat 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.

De invoering van de Wabo is aanleiding om voor alle binnentuinen, zowel bij woningen als bij winkels en andere niet-woonfuncties (zie ook hierna), de volgende regeling te introduceren:

- Het opnemen van een bijgebouwenregeling voor gebouwen die *geen* Rijks- of gemeentelijk monument zijn is niet wenselijk. Hiermee zou aanvullend op het vergunningvrij bouwen een extra oppervlak van 9 m² mogelijk worden gemaakt. Bovendien kan vergunningvrij al 10 m² binnen 1 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gebouwd. Een en andere betekent dat aanvullend op het vergunningvrij bouwen géén extra bebouwing (zoals een schuurtje) mogelijk is;
- Omdat er voor vergunningvrije bouwwerken *geen* toets meer aan het bestemmingsplan is, worden zij *niet* met een bouwvlak op de verbeelding opgenomen;
- De bestaande (legale) grote (losstaande) gebouwen (groter dan 30 m²) die niet vergunningvrij terug gebouwd kunnen worden, worden opgenomen met een bouwvlak. Hiermee worden er geen extra bouw mogelijkheden gecreëerd met het bestemmingsplan.
- Voor Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten heeft het opnemen van een bijgebouwenregeling wel een toegevoegde waarde. Indien de Monumentenwet het toelaat, kan op grond van het bestemmingsplan een bouwvergunning worden verleend.

Het mogelijk maken van aan- en bijgebouwen bij Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is in het nieuwe bestemmingsplan aandachtspunt dat nadere uitwerking behoeft.

Binnentuinen: bestemming en gebruik onbebouwde delen

In het algemeen wordt hier voorgesteld om de binnentuinen dezelfde bestemming te geven als de hoofdbebouwing (wonen of gemengd). Binnen die bestemming wordt de hoofdbebouwing en de bijgebouwen opgenomen met een bouwvlak met bouwhoogten. In navolging van de regeling in bestemmingsplan Museumkwartier- en Valeriusbuurt mogen de tuinen zelf (dat wil zeggen: de onbebouwde delen van tuinen) uitsluitend worden gebruikt als tuin of voor maatschappelijke dienstverlening. Onder maatschappelijke dienstverlening valt onder andere het gebruik als speelruimte bij kinderdagverblijven en scholen.

Binnentuinen: groen karakter

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 wordt voorgesteld de huidige regeling ten aanzien van dat groene karakter te schrappen.

Villagegebieden: openheid tuinen en zwembaden

Voor een groot deel van de villabebouwing geldt dat zij worden omringd door tuinen die grenzen aan het water. Essentieel is het openhouden van lange zichtlijnen langs het water en vrije doorzichten naar het water toe. In het huidige bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal is daarom geregeld dat een strook van de privé tuinen achter de villa's vrij van obstakels moet blijven. In het zuidoostelijke villagegebied mogen bijgebouwen alleen aan de hoofdbebouwing vast worden gerealiseerd. Er is geen aanleiding om de huidige (beperkte) bebouwingmogelijkheden aan te passen, maar de mogelijkheid bestaat om daar waar de zichtlijnen inmiddels zijn verstoord, de openheid terug te brengen. Daarmee zijn er twee opties:

1. *De huidige beperkingen voortzetten:* Zoals aangegeven is er geen aanleiding de huidige regeling aan te passen. Het in stand houden van de huidige zichtlijnen en vrije doorzichten heeft duidelijk voorkeur boven het vrijgeven (niet langer regelen) van de openheid van de tuinen.
2. *Openheid terugbrengen waar die is verstoord:* Een verdergaande optie is het terugbrengen van de openheid van de tuinen op die plekken waar die openheid inmiddels is verstoord. Dit kan worden

bereikt door de bebouwing die deze openheid verstoort niet op te nemen in het bestemmingsplan (in praktijk: weg te bestemmen). Deze optie kent echter twee nadelen:

- a. Het beperken van bestaande rechten kan leiden tot (reële) schadeclaims. Deze optie draagt dus het risico op schadeclaims met zich mee;
- b. Wegbestemmen biedt geen garantie dat de ongewenste bebouwing binnen de looptijd van het bestemmingsplan daadwerkelijk zal verdwijnen. De bebouwing mag volgens het overgangrecht immers blijven staan. Bovendien moet inzichtelijk zijn of de bebouwing al bestond ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan. Deze vraag is achteraf moeilijk te beantwoorden en kan leiden tot procedures.

In het nieuwe bestemmingsplan kan een regeling worden opgenomen die de realisatie van zwembaden bij villa's mogelijk maakt. Voor een dergelijke regeling bestaan de volgende opties:

- 1 *Zwembaden direct mogelijk maken*: Het is een optie om realisatie van zwembaden mogelijk te maken zonder aanvullende voorwaarden. Omdat op deze wijze niet getoetst kan worden op de gewenstheid (bijvoorbeeld wat betreft omvang en plek in de tuin), heeft deze optie geen voorkeur;
- 2 *Zwembaden mogelijk maken onder voorwaarden*: Realisatie van onoverdekte zwembaden kan mogelijk worden gemaakt onder voorwaarden. Voorwaarden kunnen zijn dat een zwembad alleen mogelijk is in tuinen vanaf een minimum omvang, dat de omvang van het zwembad gebonden is aan een maximum maat die afhankelijk is van het oppervlak van de gehele tuin (bijvoorbeeld maximaal 10% van het tuinoppervlak) en een absoluut maximum (bijvoorbeeld maximaal 75 m²), dat zwembaden niet zijn toegestaan op bepaalde plekken of in bepaalde zones en dat bomen behouden moeten blijven. Daarnaast zal de regeling zo veel mogelijk aansluiten op de uitgangspunten in de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen (zie ook hierna).

Voorstel 4

- **Voor gebouwen die géén Rijks- of gemeentelijk monument zijn:**
 - **geen bijgebouwenregeling opnemen (daarmee is alleen het vergunningvrij bouwen mogelijk; géén extra bebouwing);**
 - **niet-vergunningvrije aan- en bijgebouwen (groter dan 30 m²) opnemen.**
- **Een regeling voor Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten is in het nieuwe bestemmingsplan aandachtspunt dat nadere uitwerking behoeft.**
- **De algemene methodiek voor het bestemmen overnemen uit bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt: de (binnen)tuinen krijgen dezelfde bestemming als de hoofdbebouwing;**
- **Het gebruik van de onbebouwde delen van tuinen uitsluitend mogelijk maken als tuin of voor maatschappelijke dienstverlening;**
- **Het maximum percentage verharding voor tuinen schrappen;**
- **In de tuinen van villa's zwembaden mogelijk maken onder voorwaarden.**

Gebruik van daken voor zonne-energie en wind

Met betrekking tot duurzaamheid is in de gemeentelijke (ontwerp)Structuurvisie aangegeven dat overal in Amsterdam maximale mogelijkheden moeten worden gegeven voor het plaatsen van zonnepanelen (eventueel in combinatie met groene daken) en kleine windturbines op daken. Dat geldt óók in beschermde stadsgezichten en op monumenten, als dat geen verstorend effect oplevert.

Opties

Gezien de stedenbouwkundige en architectonische waarden van de bebouwing is het geen optie om realisatie van kleine windturbines en zonnepanelen vrij te laten. Zonnepanelen en windturbines geheel uitsluiten is (gezien de doelstelling in de Structuurvisie) evenmin een optie. Overigens geldt voor zonnepanelen dat deze reeds vallen onder het vergunningvrij bouwen (zie de Bijlagen), zodat de ontheffing alleen zou gelden voor windturbines. Voor zonnepanelen en -collectoren geldt wel een aantal welstandseisen. Groene daken (sedum-daken) worden in het bestemmingsplan niet geregeld. Er zijn twee opties om aan de ambitie in het Structuurplan voor plaatsing van kleine windturbines tegemoet te komen.

1. *Binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan*: Het is een optie om plaatsing mogelijk te maken met een binnenplanse ontheffing in het bestemmingsplan. Voorwaarden die daaraan kunnen worden verbonden zijn dat realisatie alleen mogelijk is op platte delen aan de achterzijde van daken, dat niet hoger mag worden gebouwd de maximum bouwhoogte en dat zij niet zichtbaar zijn vanaf de straat. Overeenkomstig het welstandsbeleid zijn windturbines niet toegestaan op panden die in hoge tot zeer hoge mate zijn beschermd (zogenoemde Orde 1- en Orde 2-panden).

2. *Niet regelen in bestemmingsplan*: Alternatief is het opnemen van kleine windturbines als beleidregel voor buitenplanse ontheffing (artikel 3.23 Wro, ook wel bekend als de 'kruimelgevallen').

Voorstel 5

- **Conform bovenstaande wordt voorgesteld de realisatie van kleine windturbines mogelijk te maken met een ontheffing.**

Kanttekening: Het regelen van dit soort duurzaamheidsaspecten vraagt tevens om welstandelijke criteria. Het resultaat moet in lijn zijn met de Welstandseisen.

De nu geldende welstandseisen kunnen worden ingezien via de gemeentelijke internetpagina <http://welstandsnota.amsterdam.nl/>. Daarop staat van elk stadsdeel de Welstandnota.

Ondergronds bouwen (mede t.b.v. parkeerkelders)

Ten behoeve van ondergronds bouwen is op 7 juli 2009 de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen 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.

De bebouwing in bouwblokken biedt in feite maar zeer beperkte mogelijkheden voor het realiseren van (ondergronds) parkeren. De reden daarvoor ligt in het gegeven dat binnen architectonische eenheden uitsluitend 'in symmetrie' mag worden gebouwd. Dat geldt dus ook voor bijvoorbeeld garage-ingangen in de begane grond. Daardoor kunnen in praktijk eigenlijk alleen parkeervoorzieningen worden gerealiseerd als een bestaande poort naar de openbare weg kan dienen als toegang. Voor de villabebouwing geldt bovendien dat de huidige parkeercapaciteit ruim voldoende is. De bezettingsgraad is 's avonds en 's nachts het hoogst en ligt dan rond 80% (Parkeerdrukonderzoek 2008, DIVV). Daarmee is er geen aanleiding de mogelijkheden voor gebouwde parkeervoorzieningen verder te verruimen. Overigens is in de villastrook langs het Noorder Amstelkanaal realisatie van parkeerkelders op dit moment al mogelijk. Voor het zuidoostelijke villagebied is dat op dit moment niet het geval.

Opties

Opties voor ondergronds bouwen zijn:

1. *Ondergronds bouwen uitsluiten*: Daarmee wordt niet alleen realisatie van parkeerkelders onmogelijk gemaakt, maar ook realisatie van bijvoorbeeld kelders bij woningen of winkels. Daarmee heeft deze optie niet de voorkeur.
2. *Ondergronds bouwen onder voorwaarden mogelijk maken*: Hoewel in praktijk wellicht weinig gebruik van zal worden gemaakt, past het op voorhand uitsluiten van ondergronds bouwen niet binnen de doelstellingen van het Parkeerbeleid. Afhankelijk van de eigenschappen van (een)deelgebied(en) kunnen aan ondergronds bouwen eventueel aanvullende voorwaarden worden gesteld. Met een wijzigingsbevoegdheid kan aan die eventuele voorwaarden worden getoetst. Omdat deze optie maatwerk mogelijk maakt, heeft zij de voorkeur. In de regeling wordt zoveel mogelijk aangesloten op de uitgangspunten in de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen.

Binnen het stadsdeel is er, naast de behoefte aan parkeerkelders en kelders bij woningen en andere gebouwen, ook behoefte aan ondergrondse voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling. Omdat deze ondergrondse bouwwerken kunnen worden gerealiseerd zonder vergunning ('vergunningvrij'), worden zij in het bestemmingsplan direct mogelijk gemaakt binnen de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijf' en 'Verkeer'.

Voorstel 6

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

Parkeren

Belangrijke uitgangspunten in het Parkeerbeleid van het stadsdeel zijn dat parkeren op straat of op eigen terrein (maaiveld) niet gewenst is en dat het open en groene karakter van tuinen behouden blijft. Dit betekent dat de parkeervraag bij (ver)nieuwbouw ondergronds moet worden opgelost, waarbij het kan voorkomen dat een garage (deels) onder de tuin komt te liggen (zie boven). Dit betekent dat de bestaande autostallingen en parkeerkeiders vastgelegd dienen te worden (dat is overigens ook gedaan in het huidige bestemmingsplan). Vraag hierbij is wat wel en wat niet kan of moet worden vastgelegd.

Opties

Met betrekking tot het regelen van de bestaande gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op eigen terrein (maaiveld) zijn de volgende opties mogelijk:

1. **Bestaande rechten uit de vigerende regelingen overnemen:** Bij deze optie krijgen óók de terreinen waar geparkeerd mag worden maar die nu niet als zodanig worden gebruikt een aanduiding voor parkeren. Hoewel deze optie op zich niet past bij het streven om de openheid van tuinen te behouden en waar mogelijk te bevorderen, heeft zij toch de voorkeur (zie hierna);
2. **Bestaande feitelijke legale gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op eigen terrein (maaiveld) opnemen:** Bij deze optie worden bestaande rechten, met uitzondering van eventueel niet gebruikte rechten, niet aangetast. In praktijk wordt zo het feitelijke, legale gebruik vastgelegd. Uitbreiding van het gebruik is overigens niet gewenst.
3. **Bestaande feitelijke legale gebouwde parkeervoorzieningen opnemen, maar de bestaande feitelijke legale parkeerplaatsen op eigen terrein (maaiveld) niet opnemen:** Dit laatste past op zich binnen het streven om de openheid van tuinen (minder 'blik') te bevorderen, maar kent twee belangrijke minpunten:
 - a. De legale parkeerplaatsen op eigen terrein worden in praktijk 'wegbestemd'. Consequentie is dat het stadsdeel compensatie moet regelen (financiële vergoeding of het aanbieden van een alternatieve parkeerplek). Het beperken van bestaande rechten kan daarmee leiden tot (zeer reële) schadeclaims;
 - b. Wegbestemmen biedt bovendien geen garantie dat de parkeervoorzieningen binnen de looptijd van het bestemmingsplan daadwerkelijk zullen verdwijnen. Het gebruik mag volgens het overgangrecht worden voortgezet. Bovendien zal inzichtelijk moeten zijn of het gebruik als parkeervoorziening al bestond ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het bestemmingsplan. Deze vraag is achteraf moeilijk te beantwoorden en kan leiden tot procedures.

Zowel bij optie 2 als optie 3 blijven de bestaande parkeervoorzieningen (waarschijnlijk) nog lange tijd bestaan. Geen van beide opties geeft daarmee de mogelijkheid op minder 'blik in de tuin'. Bij optie 3 kan dit bovendien leiden tot procedures, waardoor de voorkeur uitgaat naar optie 1.

Voorstel 7

- **Voorstel is om alle bestaande legale gebouwde parkeervoorzieningen en parkeren op eigen terrein (maaiveld) inclusief de bestaande (maar niet als zodanig gebruikte) rechten op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan middels een nadere aanduiding op de plankaart.**
- **Uitbreiding van parkeren op eigen terrein (maaiveld) is niet gewenst en daarom niet mogelijk.**

Sloopvergunningstelsel

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

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

Voorstel 8

- ***Opnemen van een sloopvergunningstelsel voor het gehele plangebied.***

Mogelijke ontwikkeling Olympiaplein

Hoewel het uitgangspunt is om in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen op te nemen, is er één te verwachten ontwikkeling waarmee rekening kan worden gehouden. Het betreft de nieuwbouw van twee gymzalen op het Olympiaplein op de plek waar nu het Swift-gebouw staat. Mogelijk wordt een nieuw Swift-clubhuis daarbij in de nieuwbouw geïntegreerd. Per saldo gaat het daarmee om een intensivering van het gebruik van het Olympiaplein. Afsproken is dat het huidige stadsdeelbestuur naar het nieuwe bestuur positief zal adviseren om aan deze ontwikkeling mee te werken.

Opties

Er is een aantal opties voor de manier waarop rekening kan worden gehouden met deze ontwikkeling:

1. *Ontwikkeling uitsluiten:* Het in het geheel niet opnemen van deze mogelijke ontwikkeling betekent dat de ontwikkeling op het moment van bestuurlijke vaststelling alsnog (achteraf) in het bestemmingsplan dient te worden opgenomen.
2. *Rekening houden met ontwikkeling, maar niet direct mogelijk maken:* Hiermee wordt de ontwikkeling in praktijk mogelijk gemaakt door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan gebruik worden gemaakt op het moment dat de ontwikkeling concreet genoeg is en bestuurlijk is vastgesteld. Op het moment dat duidelijk zou worden dat de ontwikkeling niet doorgaat, kan de wijzigingsbevoegdheid worden geschrapt. Daarmee houdt deze optie het meeste rekening met de mogelijke ontwikkeling.
3. *Direct mogelijk maken:* Zolang de planontwikkeling nog onvoldoende concreet is en de ontwikkeling nog niet bestuurlijk is vastgesteld, is dit geen reële optie.

Voorstel 9

- ***Rekening houden met de ontwikkeling op het Olympiaplein door in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die de ontwikkeling mogelijk maakt.***

Kanttekening: Bij het opstellen van het bestemmingsplan kan blijken dat rekening moet worden gehouden met nog een of enkele concrete ontwikkelingen.

4.2 Gebruik gebouwen

4.2.1 Winkelstraten

Stadsstraten

De ontwikkeling van de Zuidas en de toenemende druk vanuit de binnenstad zullen naar verwachting leiden tot een verdere 'uitrol' van het centrumgebied, en daarmee tot een (verdergaande) dynamiek in Zuid. Naar aanleiding daarvan is in de gemeentelijke (ontwerp)Structuurvisie een aantal straten benoemd die op termijn moeten gaan functioneren als 'stadsstraten'. Dit zijn straten met een gevarieerd aanbod van winkels, horeca et cetera, die functioneren als levendige verbindingsstraat. Voor dit plangebied worden specifiek de Beethovenstraat, de Parnassusweg en de Amstelveenseweg genoemd.

In de bij het (ontwerp)Structuurplan horende uitvoeringsnotitie is aangegeven dat de ontwikkeling tot stadsstraten gaat spelen vanaf circa 2020. Aangezien deze termijn vrijwel overeen komt met de maximale geldigheid die het nieuwe bestemmingsplan zal hebben (maximaal tien jaar), bestaat er geen noodzaak nu reeds op de stadsstraat-ontwikkeling vooruit te lopen. Daar komt bij dat het huidige bestemmingsplan reeds een aantal (nog niet benutte) ontwikkelingsmogelijkheden biedt. Zo geldt reeds voor de gehele Beethovenstraat (inclusief het zuidelijke deel tussen Stadionweg en Stadionkade) dat begane grond kan worden ingevuld met winkels en andere centrumfuncties. Langs de westzijde van de Amstelveenseweg tussen Haarlemmermeerstation en Stadionweg is een ontwikkeling tot stadsstraat eveneens reeds mogelijk.

Het gebruik van winkelstraten

In het huidige bestemmingsplan zijn in de begane grond van de winkelstraten in het gebied (Beethovenstraat, Olympiaplein, Marathonweg, Stadionplein/Stadionweg en Amstelveenseweg) winkels en kantoren met baliefunctie toegestaan. De maximum grootte voor vestigingen is twee panden, met een maximum gevelbreedte van 21 meter (zie ook hierna). Overal elders in het plangebied zijn de bestaande winkels, kantoren, maatschappelijke dienstverlening specifiek vastgelegd. Voor deze 'solitaire' vestigingen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m². In het voor het Olympisch Kwartier Noord geldende bestemmingsplan is de invulling van de begane grond behoorlijk flexibel, zowel wat betreft het gebruik als wat betreft het maximum vloeroppervlak.

Er is een aantal opties voor de manier waarop het gebruik van winkelstraten kan worden geregeld:

1. *Het vrijlaten van het gebruik van de begane grond:* Dit biedt weliswaar maximale flexibiliteit voor wat betreft het gebruik (onbepaalde uitwisseling en uitbreiding), maar kan ten koste gaan van andere vormen van gebruik en kan het kleinschalige karakter aantasten;
2. *Het opnemen van (straat)specifieke regelingen:* Met een straatgerichte benadering wordt de regeling per straat afgestemd op de gewenste ontwikkeling. Afhankelijk daarvan kan de winkelfunctie worden beschermd of kan juist meer uitwisseling mogelijk worden gemaakt. Aangezien dit de mogelijkheid geeft tot maatwerk, heeft deze optie de voorkeur.
3. *Al het gebruik van de begane grond vastleggen:* Alle winkels, kantoren, bedrijven etcetera worden specifiek bestemd en uitwisseling is niet mogelijk. Hiermee wordt in feite de bestaande situatie bevroren. Omdat daarmee alle flexibiliteit wordt uitgesloten, is deze optie niet wenselijk.

De invulling van de straatspecifieke 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:
 - o De winkels en andere functies langs de Laan der Hesperiden functioneren goed. Dat geldt ook voor het winkelgebied rond het Olympiaplein, maar hier lijkt het evenwicht enigszins fragiel.
 - o 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;
 - o 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-) verbindingsroute is, is de straat weinig levendig.

Winkels en dienstverlening

Het nu geldende bestemmingsplan bevat een regeling die weliswaar beoogt een (verdere) toename van dienstverlening tegen te gaan, maar de formulering van de regeling maakt die (verdere) toename onbedoeld wel mogelijk, onder andere in de Beethovenstraat.

Opties voor winkels en dienstverlening

Voor de verdeling tussen winkels en dienstverlening bestaan meerdere opties:

1. *Niet of niet langer regelen:* Het niet langer regelen van dienstverlening betekent in praktijk dat dienstverlening onbeperkt kan toenemen. Dit past niet bij de regeling in het huidige bestemmingsplan (die uitgaat van het beperken van de groei van dienstverlening) en binnen de gewenste ontwikkeling van met name de Beethovenstraat. Daarmee heeft deze optie geen voorkeur.
2. *Flexibiliteit inbouwen:* Flexibiliteit die het mogelijk maakt winkels om te zetten in dienstverlening is (zie optie 1) niet gewenst. Andersom, flexibiliteit die het een omzetting mogelijk maakt van dienstverlening in winkels, maakt een versterking van het winkelaanbod mogelijk. Daarmee heeft deze optie de voorkeur.
3. *Strak regelen:* Geen enkele flexibiliteit, dus ook het beperken van een omzetting van dienstverlening naar winkels, past niet bij het wensbeeld voor de Beethovenstraat. Daarmee heeft deze optie geen voorkeur.

Voor de Beethovenstraat wordt een regeling voorgesteld die omzetting van bestaande dienstverlening naar winkels mogelijk maakt, maar andersom (omzetting van winkels naar dienstverlening) uitsluit. Voor andere winkelstraten dan de Beethovenstraat kunnen vergelijkbare regelingen worden gemaakt, afhankelijk van de gewenste ontwikkeling.

Winkeluitbreiding

In de Concept-Keuzenotitie die in de inspraak is gebracht, was voorgesteld een (beperkte) uitbreidingsmogelijkheid in gevelbreedte te bieden. Nu met de invoering van de Wabo óók winkels vergunningvrij op binnentuinen kunnen uitbreiden, is het de vraag in hoeverre winkeluitbreiding in de breedte nog noodzakelijk is. Van de voorstellen in de Concept-Keuzenotitie ten aanzien van schaalvergroting van winkels in winkelstraten is met de invoering van de Wabo in feite nog een beperkt aantal opties over.

1. *Huidige regeling voortzetten:* De huidige regeling houdt in dat winkels in de winkelstraten (waaronder de Beethovenstraat) mogen uitbreiden tot maximaal twee panden, met een maximum gevelbreedte van 21 meter. Daarbij mogen tevens kelders en/of souterrains in gebruik worden genomen. Omdat de Wabo winkels de mogelijkheid biedt om op de binnentuinen uit te breiden, is er geen aanleiding om deze regeling aan te passen. Het voortzetten van deze regeling in het nieuwe bestemmingsplan heeft dan ook de voorkeur.
2. *Introduceren aanvullende voorwaarden:* Naast het voortzetten van de huidige regeling is het, in het kader van het behoud van de kleinschaligheid, gewenst om in winkelstraten voor winkels een maximum maat van 300 m² te introduceren. Daarmee zijn ook zijn ook bijzondere situaties, bijvoorbeeld als een winkel zich aan twee gevels vestigt (met twee ingangen 'om de hoek': bijvoorbeeld één aan de Beethovenstraat en één aan de Stadionweg) gehouden aan het maximum van 300 m²;
3. Voor specifieke gevallen kan een ontheffing worden opgenomen op te nemen voor een groter vloeroppervlak, bijvoorbeeld 500 m². Aan het verlenen van een dergelijke ontheffing kunnen voorwaarden worden verbonden met betrekking tot verkeersaantrekkende werking en het beschermen van het woon- en leefklimaat. Zo'n regeling kan worden beperkt tot nader aan te geven delen van straten c.q. de Beethovenstraat. Een dergelijke op maatwerk gerichte regeling heeft de voorkeur.

Marathonweg

Met name langs de Marathonweg geldt dat de ruimtes aanzienlijk kleiner zijn (zowel smaller als minder diep). Het toevoegen van een grote(re) winkel als trekker zou hier kunnen bijdragen aan de gewenste ontwikkeling van de Marathonweg (het behouden en bevorderen van het winkelaanbod). Een 'Rijnstraat-ontwikkeling' met vooral grootwinkelbedrijven is niet wenselijk. Daarom moet de kleinschaligheid behouden blijven.

In dat kader kan voor de Marathonweg een afweging worden gemaakt tussen de volgende opties:

1. *Het aantal grote winkels vrijlaten:* Omdat een 'Rijnstraat-ontwikkeling' (allemaal grote tot zeer grote winkels in de begane grond) op deze manier niet kan worden voorkomen, heeft dit geen voorkeur;
2. *Het aantal grote winkels beperken:* Om de kleinschaligheid te beschermen kan voor grote winkels een maximum aantal worden opgenomen (bijvoorbeeld in totaal een of twee grote winkels). Nu met

de invoering van de Wabo winkels eveneens mogelijkheden krijgen om vergunningvrij op de binnentuinen uit te breiden, is er geen aanleiding meer een beperkt aantal grote winkels mogelijk te maken. Daarmee heeft deze optie geen voorkeur;

3. *Voor alle winkels de maximum omvang beperken tot 2 panden:* Voordeel hiervan is dat de kleinschaligheid geheel in stand blijft. De invoering van de Wabo biedt bovendien de winkels de mogelijkheid op de binnentuinen uit te breiden. Daarmee heeft het voortzetten van de huidige regeling (voor de Marathonweg is dat met name het samentrekken van maximaal twee panden) de voorkeur.

'Solitaire' winkels

Er is wel aanleiding om voor winkels die niet zijn gevestigd in een winkelstraat, zogenoemde 'solitaire' winkels, de toegestane maximum maat iets te verruimen. Voor deze winkels geldt in het huidige bestemmingsplan een maximum vloeroppervlak van 250 m² inclusief kelders en/of souterrains. Dat is in navolging van het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt. Daarin is voor winkels de maximum grootte verhoogd tot 300 m², om zittende ondernemers iets ruimere mogelijkheden te geven en zo voor het gebied te behouden. Een grotere omvang dan 300 m² is overigens niet gewenst, omdat dit leidt tot een aantasting van de kleinschaligheid.

Marktkramen en kiosken

In het huidige bestemmingsplan zijn kiosken en standplaatsen uitsluitend toegestaan waar zij zijn aangeduid op de plankaart. Uitbreiding is niet mogelijk.

Opties voor kramen en kiosken:

1. *Niet of niet langer regelen:* Aangezien het niet wenselijk is dat het aantal verkooppunten uitbreidt, is het geheel loslaten van de huidige regeling kiosken is geen optie.
2. *Flexibiliteit inbouwen:* De huidige strakke regeling maakt verplaatsing van bestaande kiosken niet mogelijk. Het bieden van een mogelijkheid van verplaatsing biedt meer flexibiliteit, met als voordeel dat meer loopruimte voor publiek kan ontstaan. Daarmee heeft deze optie de voorkeur. Daartoe moet eerst (als toetsingskader) adequaat beleid worden opgesteld.
3. *Strak regelen:* In praktijk betekent dit het voortzetten van de huidige strakke regeling die geen enkele flexibiliteit biedt. Dit heeft als nadeel dat in voorkomende gevallen verplaatsing, en daarmee verbetering van de situatie ter plaatste, wordt uitgesloten.

Algemeen

In het algemeen is het wenselijk dat in de winkelstraten boven de winkels gewoond wordt. Niet alleen blijft de buurt zo 's avonds levendiger (en daarmee sociaal veiliger), maar zo wordt tevens het evenwicht tussen verschillende functies behouden en blijft de aantrekkingskracht van het winkelgebied in stand. Daarom is het bij samenvoeging van winkels in de begane grond niet wenselijk dat zelfstandige toegangen naar bovengelegen woningen verdwijnen (en aan de winkelvloer worden toegevoegd).

Voorstel 10

- ***In winkelstraten:***
 - ***de huidige regeling (maximaal twee panden met een maximum gevelbreedte van 21 meter) voortzetten;***
 - ***daarnaast een maximum vloeroppervlak voor winkels van 300 m² opnemen;***
 - ***straat- en gebiedsgerichte regelingen opnemen voor de winkelstraten:***
 - ***de verdeling winkel / dienstverlening voor de Beethovenstraat: alléén uitwisseling van diensten naar winkels mogelijk maken, niet andersom;***
 - ***voor specifieke gevallen een ontheffing worden opnemen voor een groter vloeroppervlak dan 300 m², bijvoorbeeld 500 m²; een dergelijke regeling kan worden beperkt tot nader aan te geven delen van winkelstraten.***
- ***Buiten de winkelstraten (voor 'solitaire' winkels) een maximum grootte opnemen van 300 m² (inclusief kelders en/of souterrains);***
- ***Het kan wel wenselijk zijn een regeling op te nemen die verplaatsing van kiosken mogelijk maakt. Daartoe moet eerst (als toetsingskader) adequaat beleid worden opgesteld.***
- ***Winkels uitsluitend toestaan in de begane grond; bij samenvoegingen dienen de bestaande toegangen naar de woningen op de etages behouden te blijven;***

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

4.2.2 Overige keuzevoorstellen

Horeca

In het huidige bestemmingsplan is horeca op specifieke plekken toegestaan. In winkelstraten is wel verplaatsing, maar geen uitbreiding van horeca mogelijk. Het op 25 november 2009 vastgestelde Horecabeleid van het stadsdeel wordt in het nieuwe bestemmingsplan verwerkt.

Opties

Alle voorstellen uit het vastgestelde Horecabeleid worden in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen. Voor de wijze waarop horeca-uitbreiding mogelijk kan worden worden gemaakt, zijn er in principe meerdere opties:

1. *Maximale flexibiliteit*: het bieden van maximale flexibiliteit staat op gespannen voet met de wens te sturen op horeca, met name in het kader van het woon- en leefklimaat.
2. *Gebieds- en/of straatspecifieke regeling*: Hierbij wordt buurt- en straatgericht bekeken in hoeverre horeca specifiek dient te worden geregeld en welke mate van flexibiliteit gewenst is. Omdat een straat- en gebiedsgewijze aanpak óók het uitgangspunt is geweest in het Horecabeleid, is met het Horecabeleid feitelijk reeds voor deze optie gekozen;
3. *Bestaande horeca specifiek bestemmen*: Hierbij wordt alleen de bestaande horeca-gelegenheid opgenomen in het bestemmingsplan. Hiermee wordt niet tegemoet gekomen aan de uitbreidingsmogelijkheden die het Horecabeleid biedt.

Voorstel 11

- **Alle voorstellen uit het vastgesteld Horecabeleid in het bestemmingsplan opnemen;**
- **Uitbreiding mogelijk maken door middel van een wijzigingsbevoegdheid.**

Kanttekening: In het kader van de uitbreidingsmogelijkheden voor horeca is verder overleg nodig met betreffende instanties ten aanzien van reclame-uitingen en welstand.

Hotels

In het huidige bestemmingsplan zijn hotels op specifieke plekken toegestaan. In oktober 2007 heeft het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel zich geconformeerd aan het gemeentelijk hotelbeleid. Het algemene uitgangspunt van het stadsdeel is dat uitbreiding van hotels, conform het gemeentelijke hotelbeleid, gewenst is.

Opties

Belangrijke algemene voorwaarden voor de vestiging van nieuwe hotels of de uitbreiding van bestaande hotels zijn onder andere het behoud van het 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 voorkómen van te hoge hotelconcentraties, het intact blijven van bestaande winkelstraten e.d.

Net als bij horeca geldt voor hotels dat er meerdere opties zijn.

1. *Maximale flexibiliteit*: het bieden van maximale flexibiliteit (het vrijlaten van hotelontwikkeling) staat op gespannen voet met de wens te sturen op hotelontwikkeling, met name in het kader van het woon- en leefklimaat;
2. *Flexibiliteit met voorwaarden*: Hierbij worden de bestaande hotels vastgelegd en wordt aan de hand van een wijzigingsbevoegdheid inclusief voorwaarden bekeken of hotelontwikkeling wel of niet gewenst zijn. Omdat dit maatwerk mogelijk maakt, gaat de voorkeur uit naar deze optie.
3. *Bestaande hotels opnemen en geen uitbreiding mogelijk*: In praktijk zijn hiermee alleen de bestaande hotels mogelijk en wordt tekort gedaan aan de in het hotelbeleid gewenste hotelontwikkeling.

Het huidige bestemmingsplan bevat nog een extra voorwaarde, namelijk dat hotels uitsluitend mogelijk zijn in panden waarin niet wordt gewoond (zoals kantoorpanden en maatschappelijke voorzieningen). In het kader van het beschermen van maatschappelijke voorzieningen kan overwogen worden hotelontwikkeling uit te sluiten in maatschappelijke voorzieningen. Daarmee zijn er in feite twee opties:

1. Hotelontwikkeling per geval afwegen;
2. Hotelontwikkeling per geval afwegen, maar uitsluiten in maatschappelijke voorzieningen. Vanwege het belang van de maatschappelijke functies heeft deze optie de voorkeur.

Voorstel 12

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

Short Stay

Bij short stay gaat het om het op commerciële basis aanbieden van woningen voor de periode van minimaal één week tot maximaal zes maanden. Om tegemoet te komen aan de behoefte aan tijdelijke woonruimte voor werknemers van internationale bedrijven heeft de gemeente beleid voor short stay opgesteld (Beleidsnotitie Short Stay).

In dat beleid is stadsdeel Oud-Zuid een quotum toegekend om voor 180 woningen short stay-vergunningen af te geven (ca. 5% van het aantal geliberaliseerde huurwoningen). Om uitvoering te geven aan het gemeentelijk beleid heeft het Dagelijks Bestuur de 'Uitvoeringsnotitie Short Stay beleid stadsdeel Oud-Zuid 2009' (verdeelbesluit) vastgesteld. In deze notitie is het totale quotum van 180 woningen verdeeld over een aantal deelgebieden binnen het stadsdeel. Bij de vaststelling van het verdeelbesluit is niet overwogen om binnen het plangebied Stadion- en Beethovenbuurt short stay in nieuwbouwwoningen mogelijk te maken. De vraag is daarmee of dat laatste nu wel of niet mogelijk moet worden gemaakt. Indien dat nu wel zo is, dan zal dat in het bestemmingsplan moeten worden opgenomen.

Afweging

Het stadsdeel heeft nog maar weinig mogelijkheden om nieuwbouw te realiseren. Dat geldt zeker voor dit plangebied. Gezien deze beperkte nieuwbouwmogelijkheden, is ten aanzien van short stay in nieuwbouw geen afweging nodig. Het mogelijk maken van short stay in bestaande woningen sluit aan op de uitgangspunten in het verdeelbesluit. Dat verdeelbesluit is maatgevend als het gaat om de randvoorwaarden en het aantal short stay-woningen.

Voorstel 13

- **Short stay wordt mogelijk gemaakt in bestaande woningen (binnen de randvoorwaarden en aantallen uit het verdeelbesluit voor short stay).**

Werk-aan-huis

Het toestaan van werk-aan-huis is niet alleen van belang voor de levendigheid, maar voorziet ook in de behoefte voor startende ondernemingen. In het recent opgestelde bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt zijn aan huis gebonden beroepen- en bedrijven direct mogelijk binnen de bestemming wonen.

In het algemeen geldt in het bestemmingsplan voor werk-aan-huis een aantal voorwaarden:

- de activiteiten mogen uitsluitend plaatsvinden in de hoofdbouw en eventuele aan- en uitbouwen;
- er geldt een maximum percentage van het vloeroppervlak van 40% van het brutovloeroppervlak (bvo) van de woning;
- en een absoluut maximum van 60 m² bvo.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan, blijft de hoofdfunctie Wonen. Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, is feitelijk sprake van een andere gebruik, en daarmee van woningonttrekking.

Ten aanzien van werk-aan-huis komen hier twee aspecten aan bod.

Bed and Breakfast (B&B)

Tijdens de inspraak is Bed and Breakfast (B&B) aan de orde gekomen. B&B (het verschaffen van logies in een woning) is in feite een van de vele mogelijke vormen van werk- of bedrijf-aan-huis. Ook voor B&B gelden dus bovenstaande voorwaarden. Deze voorwaarden zorgen ervoor dat het werk-aan-huis ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en dat de hoofdbestemming 'wonen' in stand blijft. In dat geval is in het kader van het bestemmingsplan geen vergunning nodig. Tevens houdt het stadsdeel rekening met de regels voor B&B die gelden op het moment dat het bestemmingsplan wordt

opgesteld. De gemeente Amsterdam vindt daarnaast dat B&B's in kleinschalige vorm bijdragen aan de diversiteit van het toeristisch aanbod. Gezien de regels en de bijdrage die B&B's kunnen leveren aan de toeristische ontwikkeling van de gemeente Amsterdam, is er geen aanleiding om B&B als specifieke vorm van werk-aan-huis uit te sluiten.

In het bestemmingsplan kan wel een definitie van B&B worden opgenomen. Naast de maximale oppervlakte in vierkante meter kan daarin worden opgenomen dat de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft.

Villabebouwing

De villabebouwing langs het Noorder Amstelkanaal en ten zuidoosten van de Apollobuurt wordt gekenmerkt door grote vrijstaande en soms geschakelde villa's met twee bouwlagen en een forse kap en in enkele gevallen ook twee- en drie-onder-één-kappers. De omvang van de panden maakt het mogelijk om een groter vloeroppervlak toe te staan.

Uitgangspunt daarbij is wel dat het gaat om werk-aan-huis. Het is niet bedoeling dat bijvoorbeeld in de begane grond een zelfstandig kantoor komt met meerdere werknemers. De activiteit moet dus ondergeschikt blijven aan de woonfunctie en de woning moet een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Opties

Voor het vergroten van het toegestane vloeroppervlak voor werk-aan-huis in de villabebouwing bestaan meerdere mogelijkheden:

1. *Flexibiliteit inbouwen*: Specifiek voor de Villabebouwing kan meer ruimte worden geboden voor werk-aan-huis. Dat kan worden gedaan door hier voor werk-aan-huis een groter vloeroppervlak toe te staan, eventueel onder voorwaarden. Hierbij kan worden gedacht aan een hoger absoluut maximum wat betreft vloeroppervlak (bijvoorbeeld 80 of 100 m²) of het hanteren van uitsluitend een bepaald percentage van het oppervlak van de woning. Omdat hiermee flexibiliteit wordt ingebouwd, heeft deze optie de voorkeur.
2. *Onbeperkt werk-aan-huis mogelijk maken*: Omdat het niet wenselijk is dat de hoofdfunctie (wonen) verandert in een werkfunctie, is het onbeperkt toestaan van werk-aan-huis geen optie.

Voorstel 14

- ***Bed & Breakfast (B&B) opnemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft.***
- ***In de villabebouwing ruimere mogelijkheden bieden voor werk-aan-huis conform optie 1.***

Ongewenst gebruik

In het bestemmingsplan zal een algemene gebruiksregel worden opgenomen om ongewenst gebruik tegen te gaan. Hierbij moet worden gedacht aan belwinkels, automatenhallen, seksinrichtingen, prostitutie, massagesalons, smartshops. Ook vuilstort en milieuzoneringsplichtige bedrijven zullen worden uitgesloten.

5 Samenvatting keuzevoorstellen

De twee belangrijkste keuzevoorstellen in deze notitie betreffen een verruiming van de bouwmogelijkheden aan de *achterzijde van de daken* en het gebruik van de *winkelstraten*.

Daken

Om de architectonische en stedenbouwkundige waarden te beschermen is het niet gewenst de regeling voor de daken aan de straatzijde flexibeler te maken. Dat geldt mogelijk wel voor de achterzijde van de daken. De mogelijkheden daartoe zullen in overleg met de betreffende instanties (BMA en Welstand) verder worden uitgewerkt. Specifiek voor de Villastrook langs Noorder Amstelkanaal is voorgesteld om overal de bouw- en goothoogtes vast te leggen.

Winkelstraten

Door de invoering van de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht' (Wabo) per 1 oktober 2010 is voorgesteld om de nu geldende regeling voor winkelstraten (maximaal twee panden samenvoegen over een maximale gevelbreedte van 21 meter) in het nieuwe bestemmingsplan voort te zetten en daarnaast een maximum vloeroppervlak voor winkels van 300 m² te introduceren.

Ten aanzien van de straat- en gebiedsgerichte regelingen is voorgesteld om in de Beethovenstraat omzetting van dienstverlening in een winkel wel toe te staan, maar omgekeerd niet. Voor andere straten kan een vergelijkbare regeling worden ingevoerd. Daarnaast kan een ontheffing op worden genomen voor een groter vloeroppervlak dan 300 m², bijvoorbeeld 500 m². Hiervoor geldt dat per straat (of delen van een straat) wordt bekeken waar die ontheffing mogelijk wordt gemaakt.

Ten aanzien van marktkramen en kiosken kan het wenselijk zijn een regeling op te nemen die verplaatsing van kiosken mogelijk maakt. Daartoe moet eerst (als toetsingskader) adequaat beleid worden opgesteld.

Overige voorstellen

Naast bovenstaande keuzevoorstellen bevat deze notitie nog een aantal andere voorstellen. Hierbij gaat het onder meer om de regelingen voor de (binnen)tuinen. Met de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober a.s. zal het vergunningvrij bouwen niet langer beperkt zijn tot woningen, maar ook gelden voor niet-woonfuncties, waaronder winkels. Deze gelijkschakeling is aanleiding geweest om voor alle functies (zowel bij woningen als niet-woonfuncties) dezelfde algemene regeling voor binnentuinen op te nemen.

Specifiek voor de Villagegebieden is voorgesteld om in de tuinen (onder voorwaarden) zwembaden mogelijk te maken. Voor de villabebouwing is tevens voorgesteld voor werk-aan-huis een groter oppervlak (bijvoorbeeld 80 – 100 m²) mogelijk te maken dan elders. Daarnaast is voorgesteld in het nieuwe bestemmingsplan het realiseren van ondergrondse bouwwerken (waaronder parkeerkelders) mogelijk te maken onder voorwaarden.

Voor Bed & Breakfast (B&B) is voorgesteld om B&B op te nemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, dat de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft.

Belangrijk aspect is het voorstel om voor het gehele plangebied een sloopvergunningstelsel te introduceren. Daarmee kan bebouwing pas worden gesloopt als bekend is wat ervoor in de plaats komt en wordt voorkomen dat behoudenswaardige panden worden gesloopt voordat duidelijk is wat ervoor in de plaats komt.

Tot slot

Bij de keuzevoorstellen is steeds rekening gehouden met de bestaande planologische rechten. Als het gaat om de gebouwen en stedenbouwkundige waarden blijft het conserverend. Hoewel het uitgangspunt is om in het bestemmingsplan geen nieuwe bouwmogelijkheden op te nemen, is er één te verwachten ontwikkeling waarmee rekening kan worden gehouden. Het betreft de nieuwbouw van twee gymzalen op het Olympiaplein op de plek waar nu het Swift-gebouw staat. Voorgesteld is om deze ontwikkeling niet direct mogelijk te maken, maar door middel van een wijzigingsprocedure. (*voorstel 9*) Dat houdt in dat het bestemmingsplan ten behoeve van deze ontwikkeling gewijzigd kan worden op het moment dat daarover positieve bestuurlijke besluitvorming heeft plaatsgevonden.

In deze Concept-Keuzenotitie is een aantal zaken niet aan de orde gekomen. Dat geldt vooral voor de algemene uitgangspunten. Daarbij gaat het bijvoorbeeld over:

- De wijze van bestemmen van niet-woonpanden (kantoren, maatschappelijke voorzieningen, onderwijspanden etcetera);
- Het afmeerbeleid en de regeling voor steigers.

Naar verwachting hoeft, omdat het merendeel van de grond eigendom is van het de gemeente en er geen ingrijpende ontwikkelingen worden voorgesteld, voor het bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden opgesteld.

6 Hoe verder

Aan het eind van deze Keuzenotitie wordt een voorstel gedaan voor de te volgen proces-stappen voor het vaststellen van de Concept-Keuzenotitie door de stadsdeelraad.

6.1 Besluitvorming Keuzenotitie

In het kader van de inspraak is de Concept-Keuzenotitie zes weken ter inzage gelegd. Daarnaast is de notitie in een aantal (buurt)overleggen mondeling toegelicht. Van de inspraak is een eindverslag gemaakt waarin alle inspraakreacties zijn opgenomen en van antwoord zijn voorzien. Daar waar aan de orde, zijn tevens voorstellen gedaan voor aanpassing van de Concept-Keuzenotitie. Deze aanpassingen zijn in deze Concept-Keuzenotitie verwerkt. Het 'Eindverslag over de Inspraak Concept-Keuzenotitie Bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt' is als aparte bijlage bij de notitie gevoegd. Dit eindverslag wordt te samen met de Keuzenotitie vastgesteld door de Stadsdeelraad. Voor de bestuurlijke vaststelling van de Keuzenotitie inclusief het Eindverslag over de inspraak geldt de volgende planning:

Stap	Actie	Wanneer (2010)
1.	Staf portefeuillehouder	6 september
2.	Vergadering dagelijks bestuur (vaststellen)	21 september
3.	Raadcommissie Ruimte en Wonen (RW) (ter advisering)	6 oktober
4.	Raadsvergadering van de stadsdeelraad (vaststellen)	20 oktober

Na vaststelling van de notitie door het dagelijks bestuur worden:

- Alle bewoners en belanghebbenden geïnformeerd door middel van kort nieuwsbericht:
 - o op de internetpagina van het stadsdeel;
 - o in het Stadsdeelnieuws.
- De indieners van de schriftelijke inspraakreacties worden apart geïnformeerd (per email) van de behandeling van de Concept-Keuzenotitie:
 - o in de Raadscommissie Ruimte en Wonen (RW) op 6 oktober;
 - o in de Raadsvergadering op 20 oktober 2010.Daarbij worden zij tevens geïnformeerd over de mogelijkheden om in te spreken in de commissie- en raadsvergadering en hoe men zich daarvoor kan aanmelden.

6.2 Vervolg: opstellen bestemmingsplan

Na de bestuurlijke vaststelling van de Keuzenotitie wordt gestart met het opstellen van het bestemmingsplan. De globale planning daarvoor is als volgt.

Actie	Wanneer	
Vaststellen Keuzenotitie DB en Stadsdeelraad	2010	2 ^e helft
Inventarisatie bestemmingsplan	2011	1 ^e helft
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	2011	1 ^e helft
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	2011	2 ^e helft
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	2012	1 ^e helft
Ontwerp ter visie	2012	1 ^e helft
Vaststelling bestemmingsplan	2012	2 ^e helft

Bijlagen



Buiten hun medeweten om heeft architect G.J. Rutgers in 1928 als eerbetoon in de arcade van de symmetrische woongebouwen aan weerszijden van de Minervalaan de portretten van zes leden van de Schoonheidscommissie en twee wethouders laten uithakken. Van links naar rechts: wethouder F.M. Wibaut, architect J.F. Staal, architect P. Vorkink en stadsarchitect A.R. Hulshoff.

Bijlage Gebouwen en stedenbouwkundige waarden

In deze bijlage komen achtereenvolgens aan bod:

- De stedenbouwkundige waarden van het plangebied;
- De huidige regelingen voor die waarden;
- En de beleidsuitgangspunten die gelden om deze waarden te beschermen.

Beschrijving waarden

Het Plan Zuid dat Berlage in 1914 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 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 strakheid en uniformiteit, waarin de eenheid van het bouwblok en/of de straatwand voorop stond. De individuele woning en het individuele pand zijn daaraan ondergeschikt. Dit is een van de kernwaarden van het gebied en de grondslag om ook nu nog geen individuele ontwikkeling mogelijk te maken. Kenmerkend zijn de zakelijke architectuur (het overgrote deel van de bebouwing vertoont de stijlkenmerken 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 Tuyl van Serooskerkenbuurt is bijvoorbeeld gebouwd waar eerst een stadion stond.
- In de jaren '30 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 stijlkenmerken 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.

Plan Zuid van Berlage

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.



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.

De waardevolle hoofdkenmerken van de Stadion- en Beethovenbuurt kunnen als volgt worden samengevat:

- De manier waarop het gebied aan de noordzijde aan de 19^e-eeuwse structuur is vastgemaakt;
- De door Berlage ontworpen planmatige structuur die aan het geheel ten grondslag ligt met een netwerk van straten met gespiegelde gesloten bouwblokken;
- Combinatie van grachten met een hiërarchisch stelsel van verkeerswegen en openbare ruimtes;
- De rijke afwisseling tussen brede lanen en smalle bochtige straten en intieme pleinen;
- De als eenheid vormgegeven woonblokken met etage- en rijwoningen, soms verspringend in de rooilijn, afgewisseld of onderbroken door vrijstaande woonhuizen;
- Enkele grote pleinachtige openbare ruimten, die als middelpunten van deelgebieden fungeren: bijvoorbeeld Stadionplein, Olympiaplein en Minervaplein, afgewisseld met kleinere stedenbouwkundige eenheden en openbare ruimten met buurtgebonden functies;
- Het contrast tussen de gemiddelde bebouwingshoogte van de bebouwing van drie tot vijf bouwlagen, met verticale accenten in de vorm van torens op hoeken van straten en pleinen;
- Het verschil van bouwhoogtes langs de hoofdwegen en de bebouwing daarachter, dikwijls bepaald door een plan dat aan een bepaalde buurt ten grondslag ligt;
- Het benadrukken van straathoeken in materiaalgebruik, kleur en volumes;
- De kleinere stedenbouwkundige ensembles en experimentele structuren binnen de hoofdopzet van Plan Zuid.

Binnen het bestemmingsplangebied kunnen twee bijzondere gebieden deelgebieden worden onderscheiden.

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. De villagegebieden zijn gearceerd op het kaartje, waarbij moet worden aangetekend dat het gebied Van Diepenbrockstraat-Herman Heijermansweg niet uitsluitend bestaat 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.

Olympisch Kwartier Noord

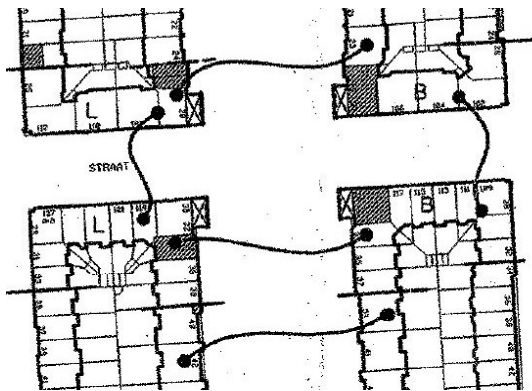
Het gebied ten noorden van het Olympisch Stadion (voormalige bijvelden) zijn de afgelopen jaren in de traditie van Berlage bebouwd met woningen en bij een woonwijk horende voorzieningen. De bouwblokken zijn grotendeels gesloten, maar bieden in tegenstelling tot de meeste bouwblokken in het Plan Zuid, 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.

Huidige bescherming waarden (incl. daken)

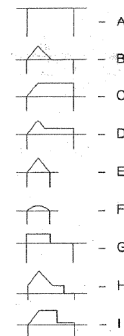
De nu geldende bescherming van de stedenbouwkundige waarden is onderverdeeld naar de drie bestemmingsplangebieden die samen het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt vormen.

Stadion- en Beethovenbuurt

- De hoge mate van bescherming in de Stadion- en Beethovenbuurt komt vooral tot uiting doordat enkele cruciale bebouwingsvoorschriften gekoppeld zijn aan het begrip 'architectonische eenheid'. Dit maakt dat wijzigingen in de bestaande bebouwing vaak alleen kunnen worden toegestaan indien deze in samenhang zijn ontworpen. Die samenhang kan zijn voorgeschreven voor (delen van) een straatwand, voor koppen van bouwblokken, maar ook voor meerdere bouwblokken tegelijk. Deze zijn op een aparte kaart (Kaart IB) weergegeven (zie Figuur 1). Die eenheden dienen in stand te blijven, waarbij aanpassing weliswaar niet is uitgesloten, maar dan binnen de gehele eenheid moet worden toegepast. Een individueel afwijkende gevelwijziging, dakkapel e.d. kan dus niet worden vergund.
- Het bestemmingsplan bevat daarnaast 15 verschillende soorten voorgeschreven (en oorspronkelijke) dakvormen. Hier zijn slechts beperkte mogelijkheden voor ondergeschikte bouwwerken zoals ornamenten en dakkapellen. Ook deze kunnen alleen worden gerealiseerd voor gehele architectonische en stedenbouwkundige eenheden voor zowel de voorzijde als de achterzijde (zie figuur 2).



Figuur 1: architectonische eenheden
(art. 21 lid 1 sub b3)



Figuur 2: voorbeelden voorgeschreven kapvormen

Villabebouwing

Over het algemeen zijn de bestaande bouwhoogten en rooilijnen conserverend vastgelegd. De systematiek van de architectonische eenheden en voorgeschreven kapvormen geldt hier in mindere mate. Toch geldt ook hier een tamelijk strikte bescherming. Het bestemmingsplan Noorder Amstelkanaal bevat een beschrijving in hoofdlijnen waaraan bouwplannen worden getoetst om een ontheffing te kunnen verlenen voor ondergeschikte bouwplannen. Daarbij is aangegeven waaraan een bouwplan moet voldoen, wil het geen afbreuk doen aan de “waardevolle ruimtelijke karakteristiek”. Indien een pand tevens als ‘beschermenswaardig’ is getypeerd of in bepaalde gebieden zijn gelegen, kan die pas worden verleend nadat de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd. Ook is er een aanlegvergunningstelsel om te voorkomen dat waardevolle gebouwen worden gesloopt of aangetast.

Olympisch Kwartier Noord

Het bestemmingsplan ‘Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion’ is opgesteld voorafgaand aan de uitvoering van het stedenbouwkundig plan uit 2000 voor het gebied. Het biedt daarom nog de nodige flexibiliteit om de verschillende architecten in hun ontwerpogave niet te veel te beperken. Nu de laatste bouwplannen zijn opgeleverd, ligt een meer gedetailleerde vastlegging van de bestaande bebouwing voor de hand.

Beleidsuitgangspunten

Om het bestemmingsplan in het kader van het Beschermd Stadsgezicht voldoende beschermend te houden, moet in elk geval aandacht worden gegeven aan de meest waardevolle hoofdkenmerken van het gebied.

Daarbij gaat het om¹:

- De differentiatie en hiërarchie in het stratenpatroon van Plan Zuid die in dit plangebied het duidelijkst aanwezig is.
- De stedenbouwkundige structuur van hoofdverkeerswegen en kanalen ontstaan na 1915;
- De verhouding tussen stedenbouwkundige structuur, de architectonische uitwerking van hoge kwaliteit en de ruim aanwezige openbare ruimte in brede verkeersstraten, pleinen, groenstroken en plantsoenen (bomenstructuur);
- De overwegende bebouwing in gesloten bouwblokken van vier of vijf bouwlagen, afgewisseld met enkele hogere, stedenbouwkundige verantwoorde verticale accenten en villagebieden;
- Onderscheid in bebouwingshoogtes, vooral in relatie met de hiërarchie van straten en wegen;
- De grote eenheid in gebruikte materialen (baksteen met onderdelen in natuursteen, smeedijzer en hout) voor zowel de gevelwanden als de in hoge mate geïntegreerde ornamentiek;
- De gaafheid van het oorspronkelijke stedenbouwkundige concept en de architectonische invulling, met name in relatie tot de gebieden buiten de begrenzing van Plan Zuid.
- Ensembles en architectonische eenheden per blok en per buurt;
- Binnenhoven en particuliere tuinen;
- Zichtlijnen;
- Verwijzing naar de ordenkaart van de Atlas Gordel 20-40, waarin de stedenbouwkundige en architectonische kwaliteiten tot in de details zijn aangegeven. De architectuurordenkaarten maken onderdeel uit van de digitale Welstandsnota en zijn bij beoordeling van een bouwplan voor Welstand maatgevend en uitgangspunt. Dit is vastgesteld beleid.

¹ Advies BMA d.d. februari 2004. Bestemmingsplannen in andere beschermde stadsgezichten kunnen als voorbeeld dienen.

Bijlage Gebruik gebouwen

Overeenkomstig de opbouw van de vorige bijlage, komen in deze bijlage achtereenvolgens aan bod:

- Een beschrijving van de winkelstraten in het plangebied;
- De huidige regelingen voor die winkelstraten;
- En de beleidsuitgangspunten die gelden voor het regelen van winkels.

Beschrijving winkelstraten

Binnen het plangebied is een aantal winkelstraten en winkelconcentratiegebieden te onderscheiden. Daarnaast komen verspreid over het plangebied 'solitaire' winkels voor.

Een analyse van het functioneren van de winkelstraten levert het volgende beeld. Daarbij is onderscheid gemaakt naar winkelstraten die functioneren:

- op méér dan alleen buurniveau;
- op buurniveau.

Hoger dan buurniveau

- *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.

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 (zie hierna).

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 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.

Buurniveau

- *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.
- **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.

Huidige regelingen winkelstraten

Bij de nu voor winkelstraten geldende regelingen is dezelfde driedeling naar bestemmingsplannen gehanteerd als in de Bijlage Plangrenzen en in Bijlage 6.2.2.

Stadion- en Beethovenbuurt

- Voor een aantal van bovengenoemde straten bevat het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt een specifieke regeling. Voor de *Beethovenstraat*, het *Olympiaplein*, de *Marathonweg*, het *Stadionplein* en de *Amstelveenseweg* heeft de plint de bestemming 'Centrumvoorzieningen'. Binnen deze bestemming zijn alleen winkels en kantoren met balie toegestaan. Hiervoor geldt de volgende maximum vestigingsgrootte:
 - een vestiging mag maximaal twee panden in gebruik hebben;
 - een absoluut maximum van 21 meter gevelbreedte;
 - een aantal grotere winkels (met meer dan 21 meter gevelbreedte) is als zodanig in het bestemmingsplan opgenomen.

Voor de Beethovenstraat geldt bovenstaande bestemming 'Centrumvoorzieningen' voor de gehele straat, dus inclusief het zuidelijke deel tussen de Stadionweg en de Stadionkade. Winkels in winkelstraten hebben géén mogelijkheden om met aan- of uitbouwen op het binnenterrein uit te breiden.

- Overal elders in het plangebied zijn de bestaande functies (winkels, horeca, kantoren, maatschappelijke voorzieningen etcetera) vastgelegd. Voor deze 'solitaire' vestigingen geldt een maximum vloeroppervlak van 250 m². Er is geen flexibiliteit: omzetting van het ene naar het andere gebruik is niet toegestaan. Dit geldt dus ook voor bijvoorbeeld de plinten van het *Minervaplein*, de *Minervalaan*.
- De *Cornelis Krusemanstraat* is een uitzondering wat betreft flexibiliteit: het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid specifieke functies te veranderen en/of te verplaatsen.

Villabebouwing

In de Villastrook bevinden zich geen winkels. Wel zijn er in de omgeving van het Hilton Hotel meerdere gehele kantoorpanden en onderwijspanden en staan er meerdere maatschappelijke voorzieningen (waaronder onderwijs) in de omgeving van het Olympiaplein. Voor zover in de Villastrook sprake is van niet-woonfuncties in de plinten, dan gaat het om aan-huis-gebonden-beroepen en -bedrijven.

Olympisch Kwartier Noord

In het bestemmingsplan 'Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion' zijn de plinten (van zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw) flexibel in te vullen. Hier zijn winkels, bedrijven, horeca en maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Per vestiging geldt bovendien een ruim maximum vloeroppervlak: 400 m² (voor maatschappelijk: maximaal 600 m²). In de nieuwbouw tussen de Stadiongracht en de Eosstraat is in de plint langs de Amstelveenseweg tevens één kantoor van ten hoogste 2.500 m² mogelijk (over twee bouwlagen).

Beleidsuitgangspunten

In het algemeen komt in winkelgebieden waar buurtwinkels onder druk staan en dreigen te verdwijnen de functiemenging in het gedrang. Een voorbeeld daarvan is de Marathonweg. Waar dit het geval is, is een verdere groei van dienstverlening (kantoor met balie) in de plinten ongewenst.

In het kader van het behouden van de functiemenging en het kleinschalig karakter van winkelstraten en winkels, is aan detailhandel in het algemeen een maximum vloeroppervlak per vestiging verbonden. Voor enkele grote winkels (supermarkten) geldt een afwijkend groter oppervlak. Uitbreiding van winkels op de binnentuinen is niet gewenst.

Tot slot is het een algemeen uitgangspunt vanuit het stadsdeel dat boven de winkels altijd wordt gewoond.

Structuurvisie

De gemeentelijke (ontwerp-)Structuurvisie gaat uit van de ontwikkeling van een aantal straten tot 'stadsstraat'. Daarbij gaat het om straten met op dit moment een belangrijke verkeersgeleidende functie maar die geen of nauwelijks een ontmoetingsfunctie hebben. In het plangebied betreft het straten die functioneren of kunnen gaan functioneren als belangrijke verbindingstraten tussen het centrumgebied en de Zuidas:

- Het zuidelijke deel van de Beethovenstraat (voor dit plangebied is het deel van de Beethovenstraat tussen de Stadionweg en de Stadionkade relevant);
- De Parnassusweg (voor dit plangebied is het deel tussen de Stadionweg en de Stadionkade relevant);
- De Amstelveenseweg tussen het Haarlemmermeerstation en het Stadionplein.

Volgens de Structuurvisie kunnen deze straten worden opgewaardeerd middels:

- toevoeging van een breed palet aan stedelijke voorzieningen;
- het zoeken naar mogelijkheden voor verdergaande functiemenging en verdichting.

Bij de ontwikkeling van stadsstraten gaat het niet alleen over het ontwikkelen van detailhandel, maar om het bevorderen van de functiemenging in het algemeen, inclusief horeca. Het nieuwe horecabeleid van het stadsdeel maakt op meerdere plekken (bepaalde) uitbreiding van horeca mogelijk. Deze uitbreidingsmogelijkheden sluiten in grote lijnen aan op de gewenste ontwikkeling van de 'stadsstraten'.

De beleidsdoelen uit de structuurvisie worden verwoord in de (door de stadsdelen op te stellen) bestemmingsplannen. Op dit moment is de gemeentelijke Structuurvisie in ontwerp gereed. De

structuurvisie is een lange-termijnvisie (periode 2030-2040) op de ruimtelijke ontwikkeling van de 'metropool' Amsterdam.

Het instrument 'Branchering'

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.

Bijlage Ontwikkelingen ander relevant beleid en regelgeving

In het kader van deze Keuzenotitie en het daarop volgende bestemmingsplantraject is het nog van belang te wijzen op enkele op handen zijnde ontwikkelingen ten aanzien van regelgeving en beleid. Deze zullen hier kort worden aangestipt.

Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Het bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt kent, zoals hiervoor beschreven, een hoge mate van bescherming. Die bescherming mocht in het bestemmingsplan worden opgenomen, omdat op dat moment (2^e helft jaren '90) werd verwacht dat het gebied zou worden aangewezen als beschermd stadsgezicht in de zin van de Monumentenwet. Die aanwijzing is tot op heden niet geëffectueerd, omdat het stadsdeel een oplossing wilde voor de (mogelijk sterk) huurverhogende effecten die dat teweeg zou brengen. Hoewel over een oplossing daarvoor regelmatig is gesproken op rijksniveau is deze er nog altijd niet, waardoor ook de effectuering van de concept-aanwijzing is uitgebleven. Op dit moment werkt de rijksoverheid aan een modernisering van de monumentenzorg. Naar verwachting zullen cultuurhistorische waarden een verplicht onderdeel worden in bestemmingsplannen. De nieuwe regelgeving zal echter op zijn vroegst medio 2011 in werking treden.

Vergunningvrij bouwen / WABO

De bouwvergunning zal met de invoering van de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) per 1 oktober 2010, opgaan in de omgevingsvergunning. In dit kader is ook gekeken naar de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen.² Vooralsnog wordt er van uitgegaan dat dit geen grote effecten zal hebben op het plangebied. Voor zover nu te overzien heeft het vergunningvrij bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de (binnen)tuinen mogelijk wel grote gevolgen. Het is daarmee denkbaar dat de mate van bescherming die nu geldt op grond van de geldende bestemmingsplannen, alleen kan worden voortgezet met behulp van andere instrumenten zoals de aanwijzing tot Beschermd Stadsgezicht. Voorwaarde voor dat laatste is echter dat eerst het knelpunt van de ongewenste huurverhogingen is opgelost.

² Op dit moment zijn bouwvergunningvrij of licht vergunningplichtig: dakkapellen, dakramen, (schotel)antennes, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, kozijn- en gevelwijzigingen, erf- en perceelsafscheidings, zonnecollectoren en –panelen. Bouwen in een door het Rijk aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht, mag nooit vergunningsvrij. Voor bouwvergunningvrije bouwwerken is dan altijd (toch) een bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning nodig.