



Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel Zuid

## Nota van uitgangspunten bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.'

2 februari 2012



Afdeling Beleidsrealisatie Fysiek Domein  
Team Stedelijke Ontwikkeling

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Doelstelling .....	3
1.3 Leeswijzer.....	3
<b>2. Beschrijving plangebied .....</b>	<b>4</b>
2.1 Plangrens bestemmingsplan .....	4
2.2 Vigerende bestemmingsplannen .....	5
2.3 Gebiedsbeschrijving op hoofdlijnen.....	6
<b>3. Uitgangspunten bestemmingsplan .....</b>	<b>10</b>
3.1 Algemene uitgangspunten.....	10
3.2 Uitgangspunten per functie .....	10
3.2.1 Wonen .....	10
3.2.2 Bedrijven .....	11
3.2.3 Detailhandel .....	12
3.2.4 Kantoren.....	12
3.2.5 Horeca .....	13
3.2.6 Hotels .....	13
3.2.7 Parkeren .....	13
3.2.8 Maatschappelijke voorzieningen.....	13
3.2.9 Sport.....	14
3.2.10 Groen, water en recreatie.....	14
3.3 Ontwikkelingen .....	15
3.3.1 IJsbaanpad 12.....	15
3.3.2 Kinderboerderij .....	15
3.3.3 Citroëngebouwen .....	16
3.3.4 Visie Olympisch Kwartier Zuid .....	16
3.3.5 Sportas/ Olympische ambitie.....	17
3.3.6 Ruimtelijke reserveringen infrastructuur .....	18
3.4 Overige uitgangspunten.....	20
3.4.1 Milieuaspecten, archeologie, kabels en leidingen.....	20
3.4.2 Cultuurhistorie .....	20
3.4.3 Eigendomssituatie.....	20
3.4.4 Milieueffectrapportage .....	21
<b>4. Deregulering .....</b>	<b>22</b>
<b>5. Planning .....</b>	<b>22</b>
<b>Bijlage 1 Huidige regeling per deelgebied.....</b>	<b>23</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

In het nieuwe bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' worden negen verschillende vigerende regelingen vervangen. Het gaat om bestemmingsplannen, een verordening ex artikel 43 Woningwet 1901 Industrieterrein, een uitbreidingsplan en de geldende bouwverordening. De verscheidenheid aan regelingen zorgt ervoor dat er geen eenduidig beeld is van de mogelijkheden in dit gebied ten aanzien van bouwen en gebruik.

Naast de lastige werkbaarheid van de vigerende regelingen geldt dat deze allemaal ouder zijn dan 10 jaar. In het kader van de met ingang van 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening (Wro) geldt dat alle bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan tien jaar en uiterlijk 1 juli 2013 geactualiseerd moeten zijn. Indien op die datum geen nieuw bestemmingsplan is vastgesteld vervalt de mogelijkheid voor stadsdeel Zuid om leges voor vergunningen te heffen.

## 1.2 Doelstelling

Het doel van deze nota van uitgangspunten is meervoudig:

- Het markeren van de start van het totstandkomingsproces van het nieuwe bestemmingsplan
- Het vaststellen van de (beleids-)uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan
- Het opstellen van een deregulerend bestemmingsplan
- Het bieden van inzicht in het planproces en de beoogde planning

Met de vaststelling van de nota van uitgangspunten wordt richting gegeven aan de inhoud van het nieuwe bestemmingsplan. Het uiteindelijke doel is dan ook om op basis van de nota van uitgangspunten te komen tot een bestemmingsplan dat eenduidig te interpreteren is, maar ook toetsbaar en handhaafbaar is.

## 1.3 Leeswijzer

Deze nota van uitgangspunten is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 1 betreft de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt aangegeven welke plannen worden vervangen, wat de plangrens is en een gebiedsbeschrijving op hoofdlijnen. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten, die bij het nieuw op te stellen bestemmingsplan worden gehanteerd, beschreven. Hoofdstuk 4 beschrijft op welke wijze het nieuwe bestemmingsplan bijdraagt aan de deregulering en het laatste hoofdstuk bevat een globale planning.

## 2. Beschrijving plangebied

### 2.1 Plangrens bestemmingsplan

De plangrenzen van dit bestemmingsplan worden gevormd door de plangrenzen van de bestemmingsplannen die aan het gebied grenzen. De bestemmingsplannen ten noorden (Hoofddorplein- en Schinkelbuurt), oosten (Stadion- en Beethovenbuurt 2012, Museumkwartier en Valeriusbuurt, Stadionplein) en westen (Groengebied Schinkel) van het plangebied zijn actueel of worden nu geactualiseerd. Ten zuiden van het plangebied loopt de ringweg A10, welke binnen het grootstedelijk (Zuidas) gebied ligt. Overigens kan de zuidelijke grens mogelijk nog aangepast worden naar aanleiding van het Zuidas Dok: de huidige oprit vanaf de Amstelveenseweg naar de ringweg A10 kan in de toekomst worden verplaatst van de oostzijde van de Amstelveenseweg naar de westzijde. Mogelijk wordt ten behoeve van deze ontwikkeling het grootstedelijk gebied uitgebreid. Tot die tijd blijft het bestemmingsplangebied de hieronder afgebeelde grens gehandhaafd (zie ook paragraaf 3.3.6). Er wordt in het plangebied een uitsnede gemaakt ten behoeve van het project Havenstratterrein. Dit project voorziet in een herontwikkeling van het gebied naar een woon-werkgebied, waarvoor op korte termijn een eigen bestemmingsplan wordt voorbereid. Er zijn geen mogelijkheden om beide procedures met elkaar op te laten gaan, waardoor ervoor gekozen wordt dit projectgebied buiten het nieuwe bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' te laten. Hiermee wordt tevens voorkomen dat er dubbel werk wordt gedaan ten aanzien van het opstellen van het bestemmingsplan, het uitvoeren van onderzoeken en het inventariseren van het gebied. Het plangebied Stadionplein ten oosten van het Olympisch Stadion zal op termijn ook worden herontwikkeld.

In de afbeelding hiernaast is te zien hoe de plangrenzen tot stand zijn gekomen. De grenzen lopen in het noorden over de Vaartstraat. In het oosten wordt de plangrens gevormd door de Amstelveenseweg, de Karperstraat, (het midden van) de Stadiongracht, de Laan der Hesperiden, het Stadionplein, de Stadionkade en wederom de Stadiongracht en de Amstelveenseweg. In het zuiden loopt de plangrens langs de ringweg A10. In het westen loopt de plangrens over het water bij de Jachthavenweg, het IJsbaanpad en de oostelijke oevers van de Schinkel. Ter hoogte van de keerlus van de tramremise op het Havenstratterrein verspringt de plangrens naar het midden van de Schinkel.



1. Plangrenzen worden bepaald door de vigerende en in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen. De arceringen geven aan waar het projectgebied Havenstratterrein en Grootstedelijk gebied Zuidas zich bevinden.



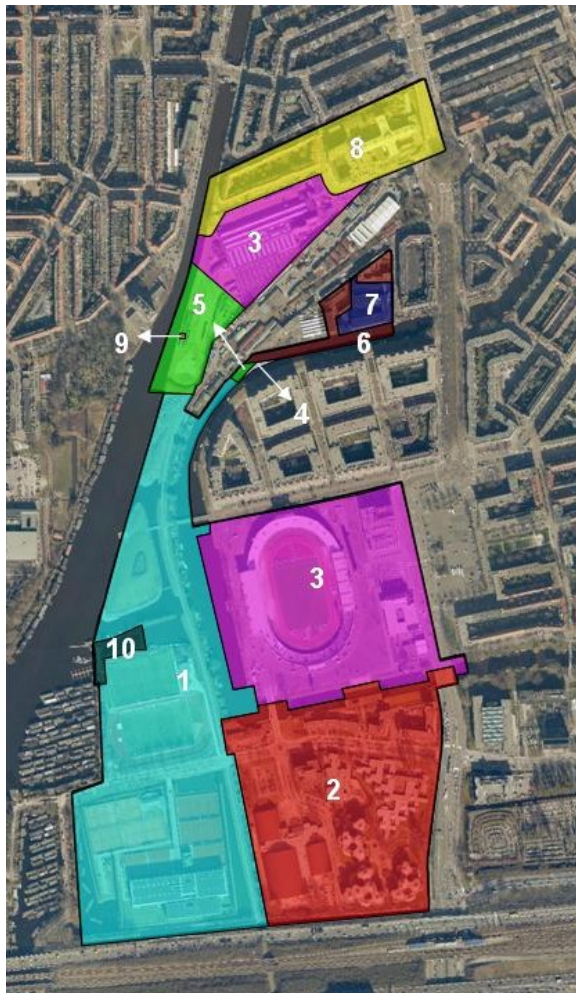
## 2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het op te stellen bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' vervangt geheel of gedeeltelijk een aantal bestaande bestemmingsplannen en herzieningen.

Voor het plangebied gelden momenteel de volgende bestemmingsplannen:

	<b>Bestemmingsplan/regeling</b>	<b>Vaststelling</b>	<b>Goedkeuring</b>	<b>KB / RvS</b>
1.	Schinkeleilanden 2001	23-1-2002	3-9-2002	23-7-2003
2.	Zuidstrook	23-10-1991	2-6-1992	4-9-1992
3.	Bouwverordening Amsterdam 2003	1-10-2010	-	-
4.	Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion	11-6-1999	16-5-2000	19-9-2001
5.	Tweede herziening Algemeen Uitbreidingsplan	3-5-1950	15-11-1950	-
6.	Verordening ex. artikel 43 Woningwet 1901 Industrieterrein	21-5-1943	9-11-1943	-
7.	Karperstraat 10	31-1-2001	15-5-2001	5-7-2001
8.	Schinkelbuurt	2-11-1983	18-12-1984	12-1-1989
9.	Havenstraat	11-2-1998	15-5-1998	-
10.	Uitbreidingsplan Zuideramstelkanaal in hoofdzaak	22-7-1953	28-7-1954	-

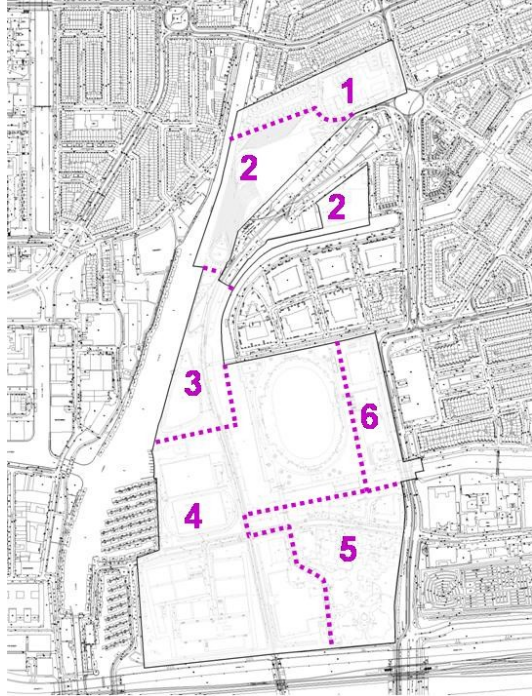
Hieronder wordt schematisch weergegeven welke bestemmingsplannen binnen het plangebied gelden. De nummers corresponderen met de nummers uit de tabel hierboven.



2. Vigerende bestemmingsplannen en andere regelingen

### 2.3 Gebiedsbeschrijving op hoofdlijnen

Het plangebied Olympisch Stadion e.o. ligt in een omgeving dat zich ruimtelijk-functioneel laat kenmerken als een overgangsgebied ingeklemd tussen het stedelijk wonen in het (noord)oosten dat verder naar het (zuid)westen steeds meer overgaat naar een strikt niet-woonomgeving. Hierdoor bestaat het plangebied uit een interessante mix van bedrijvigheid, hoogwaardig groen, kantoreengebied, (top)sportlocaties met een klein beetje wonen. Het gebied maakt vanwege de vele



3. Deelgebieden bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.'

sportvoorzieningen onderdeel uit van de Sportas, die van het Vondelpark tot het Wagener Stadion in het Amsterdamse Bos loopt. In dit gebied zal in het bestemmingsplan dan ook meer kansen geboden worden voor sportgerelateerde functies. Dit wordt in de uitgangspunten per functie en de paragraaf "Ontwikkelingen" verder uitgewerkt.

Het plangebied Olympisch Stadion e.o. is op te delen in zes ruimtelijk-functionele deelgebieden. In de bijlage is te vinden welke regelingen er nu gelden voor de deelgebieden.

1. Woningen en penitentiaire inrichting Schinkelbuurt;
2. Tramremise en bedrijven Karperweg/-straat;
3. Noordelijke Schinkeleilanden;
4. Sportcluster;
5. Olympisch Kwartier Zuid;
6. Citroëngebouwen.

#### 1. Woningen en penitentiaire inrichting Schinkelbuurt

Dit is de meest noordelijke punt van het plangebied, waar de woonfunctie het meeste voorkomt en in het oosten een penitentiaire inrichting (PI) aanwezig is. Vanwege de aanwezigheid van een LPG-vulpunt bij het tankstation in de Havenstraat, is een deel van de Schinkelbuurt destijds niet meegenomen in het recente bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt.

De woonbebouwing is gebouwd volgens het gesloten bouwblok-principe. Het westelijk gelegen bouwblok bestaat overwegend uit vier bouwlagen met een kapverdieping, die ritmisch wordt onderbroken door bebouwing van drie bouwlagen met een kapverdieping. In het oostelijk gelegen bouwblok inclusief de penitentiaire inrichting en de seniorenflat, is er minder sprake van stedenbouwkundige samenhang. Zo is naast de PI, die een bouwhoogte heeft van overwegend 15 meter over 4 bouwlagen, woonbebouwing aanwezig die of veel hoger (tot 25 meter) of juist lager (7 meter) is. Er is eveneens geen architectonische en/of een duidelijke functionele samenhang in dit bouwblok te herkennen.



4. Woonblok Schinkelbuurt.



5. PI Havenstraat

#### 2. Tramremise en bedrijven Karperweg/-straat

Ten zuiden van de woningen aan de Vlietstraat bevindt zich de tramremise Havenstraat. Het gebied is niet openbaar toegankelijk en is omheind met een betonnen terreinafscherming van ongeveer 2,3



meter hoog. Op het terrein zelf is grootschalige bebouwing waarin (milieuvergunningplichtige) reparatie- en onderhoudwerkzaamheden plaatsvinden, een rangeerterrein en een keerlus aanwezig. Het erfpachtcontract met het GVB staat tevens 7 huurwoningen toe. Zoals eerder is gemeld, valt het te transformeren Havenstraatterrein niet binnen het bestemmingsplangebied, maar kan wel effecten hebben op de omliggende gebieden. Ten zuiden van de Karperweg (tot en met nr. 35) en aan de Karperstraat (even nummering) staan kantoren en bedrijven. Laatstgenoemde bebouwing bestaat deels uit 60-70 jaar oude panden en deels uit nieuwbouw (2003-2007). In het verleden is medewerking verleend voor het omzetten van het gebruik naar woningen op de adressen Karperstraat 6a-c. De eerste twee deelgebieden hebben een dermate afwijkende functionele structuur als de rest van het plangebied, dat vastgesteld kan worden dat de Sportas hier niet tot uiting kan/zal komen. In deze gebieden dan ook niets voorgesteld om de Sportas te kunnen borgen in het gebied. In de gebieden die hierna beschreven worden, zal de Sportas veel meer tot uiting kunnen komen en worden er ook meer voorstellen gedaan om de Sportas in het gebied te kunnen realiseren.



6. Tramremise Havenstraat



7. Bedrijven en kantoren aan Karperweg/-straat

### 3. Noordelijke Schinkeleilanden

Het nieuw aangelegde Park Schinkeleilanden heeft op 5 oktober 2011 de Groene Stad Award gekregen. Deze award is een ontwerpprijsvraag voor de vernieuwende groenprojecten die een positieve uitwerking hebben op een stad. De twee recreatieve groengebieden Parkeiland en Natuureiland in het noorden vallen binnen dit deelgebied, de zuidelijker gelegen eilanden (Voetbaleiland en Tenniseiland) vallen binnen deelgebied 4 Sportcluster. Op het Natuureiland en het Parkeiland bevindt zich geen bebouwing. Wel zijn twee steigers gebouwd aan het parkeiland, die vanwege een afmeerverbod in de Schinkel niet gebruikt mogen worden als aanlegplek. Verder zijn er plannen geweest voor een kinderboerderij op het Natuureiland (zie paragraaf 3.3.2).



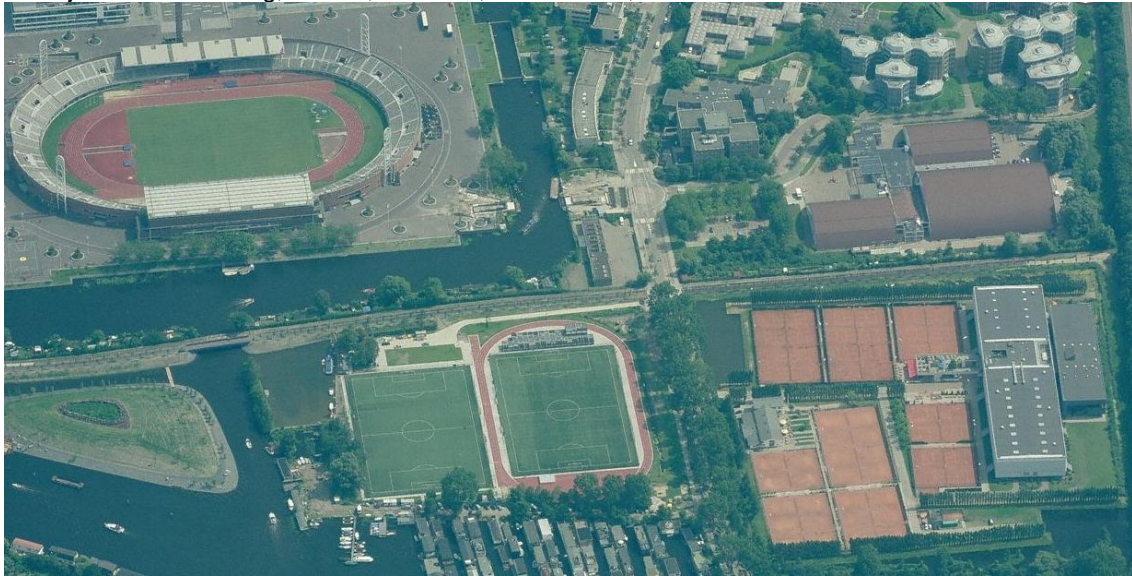
8. Bovenaanzicht Parkeiland (links) en Natuureiland (rechts).

### 4. Sportcluster

Het deelgebied Sportcluster is het hart van het plangebied Olympisch Stadion e.o., bestaande uit vier te onderscheiden sportgebieden, namelijk het Voetbal- en Tenniseiland van Park Schinkeleilanden, Sporthallen Zuid en het Olympisch Stadiongebied. De volgende sportaccommodaties zijn in dit deelgebied te vinden: het rijksmonument Olympisch Stadion, de inloop atletiekbaan, een voetbalcomplex, jachthavens, het Frans Ottenstadion (met daarin fitness, maar ook ruimte voor een bridgevereniging), een tenniscomplex en Sporthallen Zuid. Het Sportcluster maakt onderdeel uit van een grotere plangebiedoverstijgende ambitie, namelijk de visie voor de "Sportas".

Voor de Sportas is de ambitie het gebied te profileren als sportlocatie voor zowel breedte- als topsport, door de reeds aanwezige grote aanbod aan hoogwaardige sportvoorzieningen te versterken en aan te vullen met nieuwe sportgerelateerde functies. Veel aandacht gaat hierbij uit naar het belang van de kwaliteit van de openbare ruimte die de sportgebieden met elkaar verbinden. Doel is dat deze sportfuncties beter kunnen profiteren van elkaars nabijheid en dat hierdoor een vestigingsklimaat ontstaat geschikt om grote (sport)evenementen te faciliteren. Meer hierover is te lezen in paragraaf 3.3 Ontwikkelingen.

De bebouwing die in dit deelgebied voorkomt, bestaat dan ook voornamelijk uit indoor en outdoor sportaccommodaties. Uitzondering vormt het Olympisch Stadion, dat behalve een accommodatie betreft voor (sport)evenementen, in de plint huisvesting biedt aan allerlei soorten functies zoals zakelijke dienstverlening, horeca, kantoren, detailhandel, etc. .



9. Bovenaanzicht van (met de klok mee): Olympisch Stadion, Sporthallen Zuid, Tennis-eiland (met Frans Otten Stadion) en Voetbaleiland met inloop atletiekbaan.

##### 5. *Olympisch Kwartier Zuid*

Dit deelgebied (waar ten opzichte van de visie met dezelfde naam Sporthallen Zuid geen onderdeel van uitmaakt) wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van kantoren en maatschappelijke voorzieningen met een al dan niet kantoorachtige danwel commerciële uitstraling. Ten noorden van het IJsbaanpad bevinden zich meerdere maatschappelijke instanties: de Raad voor de Kinderbescherming, De Bascule (academisch centrum voor kinder- en jeugdpsychiatrie) en een MRI centrum. Het technostation van de ANWB op IJsbaanpad 12 is nu leeg en zal herontwikkeld worden (zie paragraaf 3.3.1).

Aan de zuidzijde van het IJsbaanpad bevinden zich eveneens meerdere maatschappelijke instanties, zoals de Van Detschool, een specifieke inkomensvoorziening voor dak- en thuislozen en de Dienst Werk en Inkomen (DWI). De DWI zal op korte termijn verhuizen.

Wat opvalt, is dat rondom het IJsbaanpad een cluster van maatschappelijke voorzieningen aanwezig is, die specifiek gericht is op gespecialiseerde jeugdzorg, wat voornamelijk komt doordat de grond in eigendom is van stichting Spirit, een instelling met een zeer lange historie in (jeugd)zorg. Verder bevinden zich nog enkele kantoren in het gemeentelijk monument Burgerweeshuiscomplex en Tripolis (beiden van architect Aldo van Eyck). De bebouwing in het gebied is divers van vorm, situering en volume: het Burgerweeshuiscomplex bestaat uit 1 bouwlaag, terwijl het naastgelegen gebouw 6 bouwlagen telt. De bebouwing ten noorden van het IJsbaanpad volgt de rooilijn van het IJsbaanpad en kent een trapsgewijze bouwhoogte, in hoogte afnemend vanaf de Amstelveenseweg. Deze planmatige opzet verschilt met de overige bebouwing, dat het karakter heeft van incidentele bouw.



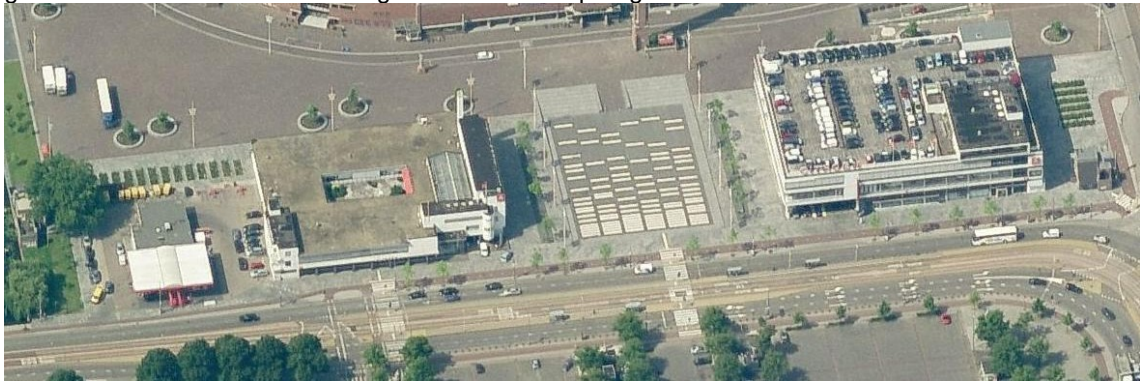
Nota van uitgangspunten bestemmingsplan  
'Olympisch Stadion e.o.'



10. Bovenaanzicht bebouwing kantorenlocatie IJsbaanpad e.o.. Kenmerkend voor dit gebied zijn het Burgerweeshuiscomplex (midden onder op de foto) en Tripolis (links).

6. Citroëngebouwen

Dit deelgebied kenmerkt zich door de opstallen die in eigendom zijn van Citroën: het noordelijke (monument) en zuidelijke Citroëngebouw en het Total tankstation. De Citroëngebouwen worden momenteel gebruikt als showroom, werkplaats, kantoor en voor een klein deel gewoond. Dit gebied vormt ook een onderdeel van de Sportas, waardoor ook hier gebruiksvorstellen worden gedaan om deze ambitie vorm te geven. Zie verder paragraaf 3.3.3.



11. Bovenaanzicht Citroëngebouwen en tankstation.

## 3. Uitgangspunten bestemmingsplan

### 3.1 Algemene uitgangspunten

Voor een aantal bestemmingsplannen van stadsdeel Zuid, waarvoor recentelijk een nota van uitgangspunten bestuurlijk is vastgesteld, zijn algemene uitgangspunten geformuleerd.

Onderstaande algemene uitgangspunten zijn ook van toepassing op bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.':

1. In het bestemmingsplan wordt rekening gehouden met recente wetgeving, recent beleid en wordt ingespeeld op maatschappelijke en economische ontwikkelingen.
2. Ruimtelijk relevant beleid, dat tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan wordt vastgesteld, wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
3. Het bestemmingsplan voorziet in behoud van bestaande rechten. Deze kunnen beperkt worden door voortschrijdend inzicht. Dit laatste zal met name het geval zijn in het gebied waarvoor thans sterk verouderde (planologische) regelingen gelden.
4. Ontwikkelingen, die tijdens de voorbereiding concreet worden of waar bestuurlijke besluitvorming over plaatsvindt, worden opgenomen in het bestemmingsplan, mits uitvoerbaar en ruimtelijk inpasbaar.
5. In het bestemmingsplan worden geen bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening bij recht mogelijk gemaakt.
6. Daar waar wenselijk en mogelijk wordt flexibiliteit aangebracht in bouwmogelijkheden.
7. Daar waar wenselijk en mogelijk wordt flexibiliteit aangebracht in gebruiksmogelijkheden, rekening houdend met de bescherming van belangrijke functies.
8. Structuurbepalend groen wordt als groen bestemd, snippergroen valt onder het verkeersareaal.
9. Water wordt bestemd als water, waarbij afwijkend gebruik van het water op de verbeelding wordt aangegeven, tenzij dit afwijkende gebruik illegaal is.
10. Nieuwe seksinrichtingen, belwinkels, automatenhallen e.d. worden niet mogelijk gemaakt.
11. Parkeeraspecten worden geregeld conform de Nota Parkeren in Zuid 2011.
12. De Nota Ondernemen in Zuid vormt de basis voor regelingen voor hotels en andere ruimtelijk relevante economische aspecten.
13. Panden met een maatschappelijke bestemming (en overeenkomstig gebruik) krijgen in het nieuwe bestemmingsplan wederom een maatschappelijke bestemming. Er wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de nota Huisvesting Maatschappelijke Voorzieningen in stadsdeel Zuid.
14. Horeca wordt opgenomen in het bestemmingsplan op grond van de nota Horecabeleid Stadsdeel Zuid 2011.
15. Evenementen worden opgenomen in het bestemmingsplan op grond van de nota Evenementenbeleid Stadsdeel Zuid 2011. Omdat er nog ten aanzien van de evenementen in en rond het Olympisch Stadion hoger beroep loopt, kunnen de mogelijkheden uit het evenementenbeleid in het kader van het bestemmingsplan beperkt worden.
16. Conform de modernisering van de Monumentenwet (inwerkingtreding 1 januari 2012) zullen cultuurhistorie en archeologie onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan.

### 3.2 Uitgangspunten per functie

#### 3.2.1 Wonen

In het plangebied zijn op meerdere locaties woningen aanwezig, echter met name geconcentreerd in het noorden van het plangebied (deelgebied 1). Naast in deelgebied 1 wordt er ook gewoond in een deel van het Citroëngebouw, bij de tramremise Havenstraat en in de woningen bij de brug over het Zuider Amstelkanaal, op Stadionplein 32 & 34.

Vanwege de aanwezigheid van het LPG-vulpunt (en afleverzuil) aan de Havenstraat, is het niet toegestaan om op een afstand kleiner dan 110 meter vanuit het tankstation kwetsbare objecten (waaronder woningen) te realiseren. Nieuwe woningen zijn in dit verband ook splitsingen of toevoegingen van woningen door volume-uitbreidingen. De contour strekt zich uit over enkele woningen aan de Vlietstraat en Baarsstraat.

17. Bestaande woonfuncties worden positief bestemd. Dit kan middels de woonbestemming, maar ook door middel van een gemengd-bestemming waarbinnen uitwisseling van niet-woonfuncties met de woonfunctie is toegestaan.
18. Binnen een cirkel van 110 meter vanaf het LPG-vulpunt (-afleverzuil en of –tank), wordt het aantal bestaande woningen als maximaal toegestaan aantal woningen opgenomen op de verbeelding. Hierdoor wordt voldaan aan het milieubeleid. In het bestemmingsplan zal een regeling worden opgenomen om de beperkingen vanuit het milieubeleid te kunnen opheffen, zodra het tankstation daadwerkelijk is gesloopt.
19. Overigens zal het tankstation met LPG verkoop op korte termijn worden gesloten ten behoeve van de uitvoering van het project Havenstraat terrein (zie paragraaf 2.1). Omdat het nog niet vaststaat dat dit project daadwerkelijk uitgevoerd zal worden, zal het bestemmingsplan in ieder geval voorzien in het voortbestaan van het tankstation.
20. Sinds de invoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) zijn de mogelijkheden tot het vergunningvrij bouwen verruimd. Alleen bijbehorende bouwwerken die groter zijn dan hetgeen vergunningvrij is, worden op de verbeelding opgenomen om deze rechten vast te leggen. Nieuwe kelders / souterrains bij woningen of het vergroten van bestaande kelders en souterrains wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt met een binnenplanse afwijking. In overeenstemming met de Uitgangspuntennotitie Ondergronds Bouwen (2009) moet het gebruik in ieder geval ten dienste zijn van de woonfunctie en moet de haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn aangetoond.
21. Bed & Breakfast (B&B) opnemen in de definities van het bestemmingsplan inclusief de criteria dat B&B alleen is toegestaan binnen de bestemming wonen, de hoofdbewoner in de woning moet wonen en dat aan maximaal vier personen logies mag worden verschaft. Er wordt aangesloten bij de nieuwe stedelijke regeling met betrekking tot Bed & Breakfast.
22. Short stay wordt mogelijk gemaakt, op basis van de nieuwe Woonvisie Zuid 2012 en het (nieuwste) centraalstedelijke Short Staybeleid.
23. Zowel aan huis verbonden beroepen als – bedrijven worden direct mogelijk gemaakt binnen de bestemming wonen. De juridische regeling in het bestemmingsplan maakt beiden mogelijk onder dezelfde voorwaarden. Voor de gestapelde bouw geldt een maximum percentage van 40% van het brutovloeroppervlak (bvo) van de woning en een absoluut maximum van 60 m<sup>2</sup> bvo. Specifiek voor de meerlaagse grondgebonden woningen wordt meer ruimte geboden voor werk-aan-huis, door niet maximaal 60m<sup>2</sup> toe te staan, maar het gebruik van de gehele eerste bouwlaag ten behoeve van het beroep/bedrijf aan huis toe te staan.
24. In de recentere bestemmingsplannen worden binnen de woonbestemming ook zorgwoningen mogelijk gemaakt. Dit betreffen zelfstandige woningen, waar een bepaalde vorm van zorg wordt aangeboden. Onzelfstandige zorgwoningen vallen onder de maatschappelijke bestemming. Dit onderscheid wordt gemaakt om te voorkomen dat er alleen zorgwoningen gemaakt kunnen worden binnen de maatschappelijke bestemming en het derhalve eenvoudiger wordt gemaakt om bestaande woningen om te zetten naar zorgwoningen, maar ook vice versa.

### 3.2.2 Bedrijven

De bedrijvigheid in het bestemmingsplangebied zijn vooral te vinden in deelgebied 2 en het deel ten oosten van het Olympisch Stadion dat onder deelgebied 5 valt. De belangrijkste bedrijvigheid betreft de tramremise Havenstraat. Andere bedrijven in het plangebied zijn de garage van Verenigd Ziekenvervoer Amsterdam (VZA) op Karperstraat 6, het autoverhuurbedrijf op Baarsstraat 39, het tankstation op Stadionplein 36 en de autogarage van Citroën, in het noordelijke Citroëngebouw (Stadionplein 22). Het ANWB keuringsstation op IJsbaanpad 12 wordt niet meer gebruikt en zal gesloopt worden ten behoeve van de in paragraaf 3.3.1 beschreven ontwikkeling.

25. De tramremise, Citroëngarage en het tankstation hebben een bedrijfsvoering en/of een bedrijfsvloeroppervlakte die dermate groot is, dat deze vallen binnen een zwaardere milieucategorie. Uitwisseling met andere bedrijven binnen dezelfde milieucategorie is onwenselijk, omdat niet op voorhand bekend is of andere bedrijven wel ruimtelijk inpasbaar zijn op deze locaties. De bestaande bedrijven krijgen daarom een maatbestemming.
26. Boven het autoverhuurbedrijf op Baarsstraat 39 en boven de autostalling/-garage van VZA wordt gewoond. Beide panden bevinden zich in een woonomgeving, waardoor er conform de standaardwijze van bestemmen in de bestemmingsplannen van Stadsdeel Zuid, een Gemengd – 1 bestemming (bijv. bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012) op zijn plaats is. Binnen deze bestemming is uitwisseling van detailhandel, maatschappelijke en consumentverzorgende dienstverlening en bedrijvigheid toegestaan.



27. Bij de bedrijven aan de Karperstraat zal bekeken worden in hoeverre de gebruiksmogelijkheden van panden met Gemengd-bestemming kunnen aansluiten bij het project Havenstraatterrein. Hierbij wordt getracht het voorontwerp van bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' gelijk op te laten lopen met het projectbesluit voor het Havenstraatterrein.
28. In het gebied van de tramremise kunnen mogelijk nieuwe bouwwerken opgericht worden, ten behoeve van de herontwikkeling op het Havenstraatterrein. Ook hiervoor geldt dat bekeken zal worden of de mogelijkheden die in het projectbesluit Havenstraatterrein voor het tramremiseterrein worden voorgesteld, een plaats kunnen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.'.
29. De bestaande situatie bij de Citroëngebouwen zal positief bestemd worden, waarbij de bijzondere bepalingen uit de erfpachtcontracten uitgangspunt zijn (zie bijlage 1: Huidige regelingen per deelgebied). Voor mogelijk toekomstig gebruik, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.
30. In de bijzondere bepalingen uit het erfpachtcontract van het Olympisch Stadion is aangegeven welke functies in het gebouw zijn toegestaan (zie bijlage 1: Huidige regelingen per deelgebied). Zo is geregeld dat 11.500 m<sup>2</sup> bestemd voor kantoor-/bedrijfs-/sportwinkelruimte. Het is om milieutechnische en ruimtelijke redenen onwenselijk om een oppervlakte van 11.500m<sup>2</sup> toe te kennen aan één gebruiker. Uitgangspunt is het bestaande feitelijke gebruik positief te bestemmen, waarin enige mate van functie-uitwisseling is toegestaan met een beperkte vestigingsgrootte. Dit zal inhouden dat het pand een gemengd gebruik zal blijven behouden. De maximale vestigingsgrootte wordt bepaald aan de hand van bouwkundige mogelijkheden van het Olympisch Stadion. Conform de huidige situatie, zal zoveel mogelijk getracht worden om de toegestane functies sportgerelateerd te laten wezen. Bekeken zal worden of hier ruimtelijke relevantie aan toegekend kan worden (met andere woorden: is er een ruimtelijk verschil aan te brengen tussen sportgerelateerde voorzieningen en niet-sportgerelateerde voorzieningen). Indien dit niet kan, zal bekeken worden wat de privaatrechtelijke mogelijkheden zijn om dit gewenste gebruik te kunnen borgen.

### 3.2.3 Detailhandel

De showroom van Citroën in het zuidelijke Citroëngebouw en een sportwinkel in het Olympisch Stadion zijn de enige detailhandelsvestigingen in het plangebied. Voor wat betreft het Citroëngebouw wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.

31. Zoals bij uitgangspunt 26 staat beschreven, is 11.500 m<sup>2</sup> binnen het Olympisch Stadion bestemd voor kantoor-/bedrijfs-/sportwinkelruimte. Het is onwenselijk dat deze oppervlakte ingevuld wordt door één grote sportwinkelonderneming. Uitgangspunt is het bestaande feitelijke gebruik positief te bestemmen, waarin enige mate van functie-uitwisseling is toegestaan met een beperkte vestigingsgrootte.

### 3.2.4 Kantoren

De kantoorgebouwen zijn voornamelijk gevestigd in deelgebied 5 en de kleinschalige zakelijke dienstverlening die binnen het Olympisch Stadion zijn gehuisvest. Voor wat betreft de Citroëngebouwen: zie paragraaf 3.3.3. Vanwege de crisis in de kantorenmarkt staan ook hier aantal kantoorpanden grotendeels leeg, zoals het Burgerweeshuiscomplex en een deel van Tripolis. De verwachting is dat er in de nabije toekomst nog meer kantoren meters ongebruikt blijven. Het is belangrijk verruiming in het gebruik mee te nemen in het bestemmingsplan.

32. Het reeds (planologisch) toegestane kantoorgebruik zal positief bestemd worden middels een kantoorbestemming. Wel zal het gebruik verruimd worden zodat omzetting naar bepaalde functies, zoals hotels, vergemakkelijkt wordt voor zover het panden betreffen die in zijn geheel in gebruik zijn/waren ten behoeve van kantoor. Er kan gedacht worden aan hotels (zie 3.2.6) maar ook aan studentenhuisvesting (indien mogelijk binnen milieuregelgeving).
33. Veel van de kantoorgebouwen in deelgebied 5 zijn in gebruik door een maatschappelijke instelling/voorziening. Een beperkte uitwisseling van de maatschappelijke functie met de kantoorfunctie zal bij recht toegestaan zijn.
34. In het kader van de visie Sportas is (sportgerelateerde) dienstverlening ook toegestaan, waarmee deze functie ook specifiek genoemd zal worden als toegestaan gebruik.

### 3.2.5 Horeca

Op 21 december 2011 heeft de deelraad van Stadsdeel Zuid de nota Horecabeleid Stadsdeel Zuid 2011 vastgesteld. De uitbreiding van horeca die in het plangebied wordt voorgesteld, wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat om uitbreidingen in de Citroëngebouwen, het Olympisch Stadion, het Stadionterrein, Schinkeleilanden en het Olympisch Kwartier Zuid.

35. Horeca-uitbreidingen binnen deelgebieden 3, 4, 5 en 6 worden als binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan opgenomen. Er zal bekeken worden of het mogelijk is om de omzetting bij recht toe te staan.
36. Ondersteunende horeca zal onder de voorwaarden zoals in het horecabeleid is vastgesteld opgenomen worden binnen de bestemming sport, detailhandel, kantoor en maatschappelijk.
37. Terrassen bij horeca worden bij recht mogelijk gemaakt in de openbare ruimte. In het kader van de exploitatievergunning kunnen regels worden gesteld aan de afmetingen en positie van het terras.

### 3.2.6 Hotels

In het gebied zijn momenteel geen hotels aanwezig. Zoals eerder onder paragraaf 3.2.4 Kantoren is gemeld kan verruiming van het gebruik van kantoorpanden overwogen worden, zodat structureel leegstaande kantoorpanden herbestemd kunnen worden. Dit geldt temeer voor omzetten van kantoor naar hotel (Conform de nota Ondernemen in Zuid en de Kantorenstrategie van de gemeente Amsterdam). Het is echter onwenselijk om de omzetting bij recht toe te staan, omdat sommige locaties zich daar niet op voorhand voor lenen. Hier kan overwogen worden om geen hotels toe te staan, danwel pas na afwijken of wijziging van het bestemmingsplan. Er bestaat een voorstel voor een nieuw hotel aan IJbaanpad 12, zie hiervoor paragraaf 3.3.1.

38. Voor deelgebied 2 geldt dat er (in en bij het deelgebied) woningen aanwezig zijn, waardoor er een afweging plaats moet vinden of een hotel het woon- en leefklimaat ter plaatse onevenredig schade kan toebrengen. De omzetting wordt alleen toegestaan in panden die momenteel geheel in gebruik zijn als kantoor. Voor deze panden wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een omzetting naar hotel.
39. Voor deelgebieden 1, 3 en 4 geldt dat hier geen hotels mogelijk worden gemaakt.
40. Voor deelgebieden 5 en 6 geldt dat hier een aantal panden aanwezig zijn die in zijn geheel in gebruik zijn of waren ten behoeve van kantoor dan wel maatschappelijk voorziening met een kantoorachtige uitstraling. Deze panden kunnen zich lenen voor een omzetting naar hotel. Om monofunctionaliteit van hotels te voorkomen, zal er wel een maximum aantal omzettingen worden toegestaan.

### 3.2.7 Parkeren

In uitgangspunt 11 is aangegeven dat parkeeraspecten worden geregeld conform de nota Parkeren in Zuid 2011. de normen uit deze nota zijn leidend bij het realiseren van nieuwe parkeerplaatsen op eigen terrein. Hieronder wordt aangegeven wat dit inhoudt per deelgebied:

41. Voor deelgebieden 1 en 2 geldt dat parkeren in de openbare ruimte plaatsvindt. Bij sloop-nieuwbouw dient parkeren op eigen terrein plaats te vinden. Hier kan alleen van afgeweken worden indien het parkeren op eigen terrein alleen in een ondergrondse garage kan en deze garage niet gebouwd kan worden (of planologisch niet inpasbaar door nadelige gevolgen voor de leefomgeving).
42. Voor deelgebied 3 geldt dat hier parkeren niet toegestaan zal worden.
43. Voor deelgebied 4, 5 en 6 geldt dat parkeren plaatsvindt in/op de bestaande voorzieningen. Uitbreiding van de parkeervoorzieningen wordt hier niet voorgestaan.

### 3.2.8 Maatschappelijke voorzieningen

In het gebied zijn uiteenlopende maatschappelijke voorzieningen aanwezig die in deelgebied 1 en deelgebied 5 te vinden zijn. In deelgebied 1 is de penitentiaire inrichting Havenstraat gevestigd.

44. In het verleden was sprake van het vertrek van de PI uit het huidige gebouw aan de Havenstraat (zie bijlage 1). De penitentiaire inrichting zal in ieder geval niet voor 2014 worden gesloten, volgens het Masterplan Gevangeniswezen 2009-2014 van het Ministerie van Justitie. De penitentiaire inrichting Havenstraat wordt positief bestemd met de maatschappelijke bestemming.
45. De Van Detschool wordt positief bestemd met de maatschappelijke bestemming.

In deelgebied 5 zijn veel kantoorpanden in gebruik door maatschappelijke voorzieningen/instellingen. Dit kunnen niet-commerciële instellingen zoals de Raad voor de Kinderbescherming dan wel commerciële voorzieningen zijn zoals het MRI-centrum. Beperkte uitwisseling tussen beide functies moet mogelijk zijn. Hierbinnen valt dus ook de sportgerelateerde dienstverlening.

Bepaalde maatschappelijke voorzieningen, zoals kinderdagverblijven passen goed binnen andere hoofdbestemmingen zoals sport en kantoor, mits ondergeschikt aan het hoofdgebruik. Aangezien in deelgebied 4 en 5 er nauwelijks wonen voorkomt, blijft de overlast die van dergelijke voorzieningen uit kan gaan beperkt. Tevens zijn buitenruimte en parkeerfaciliteiten binnen hier volop aanwezig.

46. Maatschappelijke voorzieningen ondergeschikt mogelijk maken binnen de kantoor- en sportbestemming. Voor zover er echter voor een kinderdagverblijf buitenruimte noodzakelijk is, zal er eerst aangetoond moeten worden dat uit milieuonderzoeken is gebleken dat de functie op de locatie aanvaardbaar is.
47. De Amsterdamse richtlijn voor luchtkwaliteitgevoelige bestemmingen wordt niet van toepassing verklaard.

### 3.2.9 Sport

In het plangebied bevinden zich meerdere indoor- en outdoorsportvoorzieningen.

48. Alle sportvoorzieningen krijgen een sport-bestemming. Met bouwvlakken zal aangegeven worden waar de bebouwing zich bevindt. Alle bij sport behorende functies (bijvoorbeeld kantine, fysiotherapie, kleedruimten, etc.) worden binnen de indoorvoorzieningen toegestaan. Afwijkend gebruik, zoals de winkels en kantoren in het Olympisch Stadion, blijft toegestaan. Voor eventuele andere functies die toegestaan kunnen worden, wordt verwezen naar paragraaf 3.3.5.
49. Bij iedere sportvoorziening wordt (tot een bepaald oppervlak) kinderopvang/BSO toegestaan. Op grond van rijksregelgeving op het gebied van luchtkwaliteit en geluid, is kinderopvang op sommige sportlocaties (met name dichtbij de ringweg) niet toegestaan.

### 3.2.10 Groen, water en recreatie

Een deel van het plangebied is aangewezen als hoofdgroenstructuur. Binnen de hoofdgroenstructuur worden diverse groentypen onderscheiden. Per groentype is in de Structuurvisie Amsterdam 2040 aangegeven welke gebruiks- en bouw mogelijkheden er zijn. In een bestemmingsplan waar de hoofdgroenstructuur onderdeel van uitmaakt, dient aangesloten te worden bij de vanuit de Structuurvisie Amsterdam 2040 gewenste bescherming. In het plangebied bevinden zich meerdere groentypen:

De gele vlakken (Voetbaleiland en Tenniseiland) betreffen het groentype "sportpark", de donkergroene vlakken (Natuureiland en Parkeiland) betreffen het groentype "stadspark" en de bruine vlakken, ter hoogte van de woonboten aan het IJsbaanpad (die niet onderdeel zijn van het bestemmingsplan), betreffen het groentype "corridor".



12. Uitsnede groentypen hoofdgroenstructuur uit Structuurvisie Amsterdam 2040

50. De criteria die voor deze groentypen in de Structuurvisie Amsterdam 2040 worden gesteld, vormen het uitgangspunt voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden in dit gebied. Wanneer voorgesteld wordt om hiervan af te wijken, dient het bestemmingsplan ter advies te worden voorgelegd aan de centraalstedelijke Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC).
51. Alle gronden die tot de hoofdgroenstructuur behoren, krijgen een dubbelbestemming Waarde – Hoofdgroenstructuur, die bouw mogelijkheden in de onderliggende enkelbestemmingen alleen mogelijk maakt indien voldaan wordt aan uitgangspunt 51.
52. De Schinkeleilanden herbergen voldoende kwaliteit om de komende tien jaar als stadspark te kunnen functioneren, wat bevestigd is door de Groene Stad Award. De Structuurvisie geeft aan dat er wel een recreatieve kwaliteitsimpuls kan plaatsvinden in dit gebied. Het bestemmingsplan geeft hier gevolg aan door een kinderboerderij, horeca en de Sportas in het bestemmingsplan toe te staan.



In het gebied bevindt zich een jachthaven. Vlak buiten het plangebied is er sprake van een mogelijke realisatie van een buurtjachthaven, aan de Afroditekade. Verder is er een havenkommetje ten zuiden van het parkeiland, waar pleziervaartuigen kunnen afmeren. Momenteel is er geen duidelijke visie in het gebied ten aanzien van de potentie van dit gebied voor jachthavens. Er zal in de tijd tussen deze nota van uitgangspunten en het voorontwerp bestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' een visie worden opgesteld, waaruit zal blijken op welke locatie(s) en in welke vorm jachthavens in dit gebied mogelijk worden geacht.

53. Het bestemmingsplan zal de visie volgen. Tot die tijd geen jachthavens worden toegestaan in het bestemmingsplan.

Er wordt nieuw afmeerbeleid opgesteld, dat aangeeft waar door pleziervaart afgemeerd mag worden.

54. Om te voorkomen dat dit beleid niet uitvoerbaar wordt, zal het bestemmingsplan afmeren overal toestaan (zoals dit wordt gedaan in ieder ander bestemmingsplan van het stadsdeel waar water onderdeel uitmaakt van het plangebied). Afmeerverboden en –toelatingen worden in het kader van de Verordening op het Binnenwater ingesteld en beperken daarmee de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. Deze werkwijze is efficiënter en dynamischer dan het uitvoeren van het afmeerbeleid via het bestemmingsplan.

In het gebied zijn volkstuinen aanwezig, aan de oostzijde van de Museumspoorlijn. Deze volkstuinen worden verhuurd aan een vereniging, waarbij in verband met herontwikkeling van het gebied de mogelijkheid bestaat om de huur op te zeggen (met inachtneming van een opzegtermijn van 6 maanden).

55. Er is geen aanleiding om de volkstuinen weg te bestemmen. Deze zullen binnen de Groenbestemming mogelijk blijven.

### **3.3 Ontwikkelingen**

#### **3.3.1 IJsbaanpad 12**

Er is één initiatief bekend voor het realiseren van nieuwe woningen in het plangebied. Het gaat om een herontwikkeling van de ANWB-locatie op IJsbaanpad 12, waarbij het huidige gebouw zal worden gesloopt en er wordt een hotel met 236 kamers en een woongebouw voor 89 starterswoningen met een ondergrondse parkeergarage voorgesteld. Een tachtigtal woningen zijn ten behoeve van dit initiatief opgenomen in het programmatisch kader woningbouw stadsdeel Zuid 2010-2020. De visie Olympisch Kwartier Zuid is ongeveer twee jaar na de vaststelling ervan opnieuw beschouwd, naar aanleiding van de verdere uitwerking van de herontwikkelingsplannen op IJsbaanpad 12. Uit deze uitwerking bleek dat er een waterleiding aanwezig is, die ten behoeve van herstel en onderhoud te allen tijde vrij moet blijven van bebouwing. Een afstand van twee meter tot aan de buitenzijde van de leiding dient als minimale afstand te worden gehanteerd tot de rooilijn van nieuwe gebouwen. Op hoger gelegen bouwlagen kan een uitkraging komen, die aansluit bij de oorspronkelijke rooilijn uit de visie Olympisch Kwartier Zuid.

56. Voor de ontwikkeling aan IJsbaanpad 12 gelden uitgangspunten 4 en 5: de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet, gezien de tijdsdruk die het bestemmingsplan heeft, niet afhangen van een exploitatieplan. Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zullen alle kosten derhalve verhaald worden op de initiatiefnemer. Dit kan middels een anterieure overeenkomst. Omdat een omgevingsvergunning A3 of een postzegelbestemmingsplan beter kan voorzien in deze nieuwe ontwikkeling, zal in dit bestemmingsplan geen regeling worden opgenomen om het nieuwe hotel en de woningen mogelijk te maken. Het perceel zal uit het bestemmingsplan worden "geknipt" of ongewijzigd worden overgenomen. Indien mogelijk, zal de onherroepelijke omgevingsvergunning worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### **3.3.2 Kinderboerderij**

In het bestemmingsplan Schinkeleilanden is ruimte gereserveerd voor een kinderboerderij, zonder specifiek een locatie aan te wijzen waar deze kinderboerderij zich dan moet vestigen: de boerderij kan zowel op het parkeiland als het natuureiland. Het bestemmingsplan geeft ook ruimte aan horeca en er wordt gedacht aan kinderopvang.

57. Het stadsdeel wil graag een kinderboerderij realiseren in dit gebied, maar heeft nadrukkelijk de voorkeur voor het natuureiland. De mogelijkheid om de kinderboerderij te vestigen op het parkeiland zal dan ook niet langer in het bestemmingsplan terugkomen.

58. De horeca die in het vigerende bestemmingsplan is toegestaan, dient ondergeschikt te zijn aan de kinderboerderij. Er moet gedacht worden aan een balie waar ijsjes, drankjes en andere versnaperingen te verkrijgen zijn. De openingstijden worden gekoppeld aan de hoofdfunctie. Met deze voorwaarden heeft de horeca gelijkenissen met ondersteunende horeca: een regeling voor ondersteunende horeca zal de huidige regeling gaan vervangen.
59. Bij kinderopvang is er vaak sprake van intensief autoverkeer, doordat kinderen worden opgehaald of gebracht van school en worden opgehaald/gebracht door ouders. Dit leidt tot minstens drie autobewegingen per kind. Omdat de locatie afgelegen ligt, dient er een parkeervoorziening gerealiseerd te worden. Bij uitgangspunt 39 is reeds aangegeven dat parkeren niet toegestaan zal worden. Dit leidt tot het uitgangspunt dat in het nieuwe bestemmingsplan geen kinderopvang mogelijk gemaakt zal worden.

### 3.3.3 Citroëngebouwen

Voor de Citroëngebouwen is door de deelraad van voormalig stadsdeel Oud-Zuid een visie vastgesteld in mei 2008. In deze visie wordt een studie verricht naar de mogelijkheden tot herontwikkeling van de Citroëngebouwen. De invulling voor de Citroëngebouwen zou dan detailhandel, horeca, cultuur, hotel en sportmedia studio's kunnen zijn.

60. De visie Citroëngebouwen kan in het bestemmingsplan worden opgenomen, voor zover het gaat om het hergebruik van de gebouwen. Dit zal niet bij recht plaatsvinden, omdat de visie nog onvoldoende is onderzocht op ruimtelijke inpasbaarheid. Er wordt een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen, om hergebruik onder voorwaarden mogelijk te maken.
61. Uitbreidingen aan de Citroëngebouwen die in de visie worden voorgesteld, worden niet in het bestemmingsplan opgenomen, omdat ook hiervan de ruimtelijke inpasbaarheid niet op voorhand vastgesteld kan worden.

### 3.3.4 Visie Olympisch Kwartier Zuid

Voor het gebied rondom het IJsbaanpad is door de deelraad van voormalig stadsdeel Oud-Zuid een visie vastgesteld op 22 april 2009. De visie is geen blauwdruk of ontwerp, maar visualiseert de mogelijke uitkomst van een ontwikkeltraject.



13. Toekomstbeeld Olympisch Kwartier Zuid

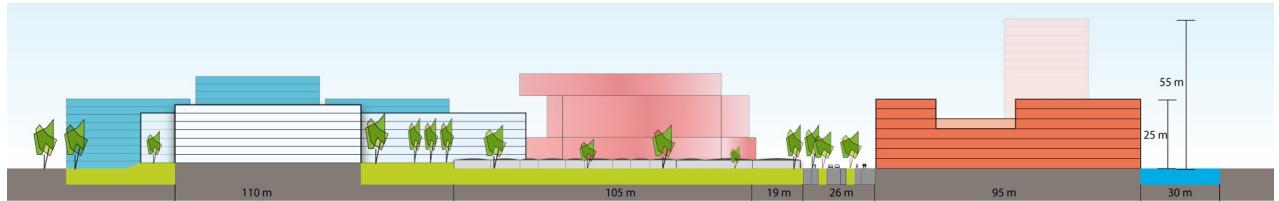
Belangrijke punten uit de visie zijn:

- herontwikkeling van de strook ten noorden van het IJsbaanpad;
- sloop van het DWI-gebouw. Van Detschool en Sporthallen Zuid ten behoeve van de nieuwbouw van een topsportthal;
- behouden van Tripolis en Burgerweeshuiscomplex;
- nieuwbouw van Centrum voor Topsport en Onderwijs (CTO), hotel en kantoren en
- verlengen van het perron van het metrostation Amstelveenseweg, zodat er een nieuwe uitgang bij de topsportlocatie komt.

In de plinten van de bebouwing ten noorden van het IJsbaanpad, zou na verdichting een publieksgericht programma kunnen komen.

Om de verblijfsfunctie van het gebied te vergroten, worden woningen, short stay en sporthotel als mogelijke invulling gezien.

De verdichting langs het IJsbaanpad heeft niet alleen betrekking op het intensiever bebouwen van de percelen, maar ook op hoger bouwen. Waar nu bebouwing staat van 17,5 meter hoog, aflopend (van de Amstelveenseweg richting de museumspoorlijn op het Piet Kranenbergpad) naar 9,5 meter, wordt een hoogte van 25 meter als maximum gesteld. Op de locatie IJsbaanpad 12 kan een markant gebouw gerealiseerd worden met een hoogte van 55 meter.



14. Zijaanzicht toekomstbeeld Olympisch Kwartier Zuid

Omdat er op dit moment geen nieuwbouwplannen voor het sportcomplex zijn, wordt de visie op dat punt niet gewijzigd. Er blijft zodoende altijd een strategische reserveruimte bestaan, om een toekomstige ontwikkeling niet onmogelijk te maken.

62. De programmatische voorstellen uit de visie zijn, zoals reeds in de visie zelf wordt aangegeven, geen stedenbouwkundig ontwerp. Omdat er momenteel geen concrete planvoorstellen liggen om te bouwen conform de visie, met uitzondering van IJsbaanpad 12, zal een regeling in het bestemmingsplan niet doelmatig zijn. Voordat een goede regeling in het bestemmingsplan opgenomen zou kunnen worden, dienen er eerst stedenbouwkundige randvoorwaarden bepaald te worden, dient inzichtelijk te zijn hoeveel vierkante meters er per functie toegevoegd kunnen worden en welke ruimtelijke consequenties dit heeft. Aspecten zoals geluidhinder, luchtkwaliteit en verkeersaantrekkende werking die op en als gevolg van dit project optreden, dienen onderzocht te zijn voordat het in een bestemmingsplan opgenomen kan worden, zelfs al ten behoeve van een wijzigingsbevoegdheid. Het krappe tijdsbestek dat het stadsdeel heeft om dit bestemmingsplan vastgesteld te krijgen (minder dan anderhalf jaar) zorgt ervoor dat de tijd ontbreekt om de uitwerking van de visie dermate concreet te maken dat het bestemmingsplan hierin een rol kan spelen. Overigens zou de treffen regeling in het bestemmingsplan alsnog weinig voordelen kennen ten opzichte van een zelfstandige procedure (A3 of postzegelbestemmingsplan). Het uitgangspunt is dan ook dat de ontwikkelingen die op basis van de visie plaatsvinden, middels zelfstandige procedures worden afgewikkeld. Het nieuwe bestemmingsplan zal geen regelingen bevatten om de visie uit te voeren. Zie voor IJsbaanpad 12 paragraaf 3.3.1.
63. De in de visie genoemde gewenste functionele structuur, komt het best tot zijn recht in de voorgestelde nieuwbouw. Omdat het bestemmingsplan, gezien het vorige uitgangspunt, geen rol zal spelen bij ontwikkelingen op basis van de visie, zal ook de voor de nieuwbouw gewenste functionele structuur niet in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. Echter, de voorzieningen die gedacht zijn voor de plint van de nieuwbouw kunnen wel toegestaan worden, al dan niet na afwijken van het bestemmingsplan. Deze functies passen uitstekend in het gebied, zonder dat hiervoor gebouwd hoeft te worden. Het gaat dan om horeca, sportgerelateerde dienstverlening/detailhandel en maatschappelijke functies, iets dat ook af te leiden is uit de visie Sportas (zie hierna)

### 3.3.5 Sportas/ Olympische ambitie

In de Structuurvisie is in meerdere visiekaarten de Sportas opgenomen als ontwikkelrichting. De Sportas loopt van het Olympisch Stadion tot aan het Wagenerstadion in Amstelveen. Aan deze as bevinden zich naast deze twee stadions sportpark Schinkel (Arsenal, inloopbaan), het Frans Ottenstadion, Sporthallen Zuid, het jachthavengebied, sportcentrum Amstelpark, de bosbaan en het sportpark Nieuwe Kalfjeslaan. De wens bestaat om het gebied te ontwikkelen tot "een gebied met topaccommodaties, goed bereikbaar met openbaar vervoer en langzaam verkeer, die elkaar versterken zodat de Olympische Sportas een vanzelfsprekende rol speelt bij nationale en internationale sportevenementen. In de Olympische Sportas is het CTO gevestigd met daarin sportbonden en andere sportgebonden organisaties". (Ambitie Olympische Sportas van bestuurlijke coalitie Zuidwaarts).



15. Uitsnede van de kaart van de Sportas, zoals dat er na de uitvoering van de plannen uit zou kunnen zien. De afbeelding is afkomstig uit een uitgave van Plan Amsterdam "De Olympische Spelen van 2028"



Zoals te zien in de afbeelding, worden een aantal ingrepen in de ruimtelijke situatie voorgesteld, die ook in andere beleidsdocumenten en visies terugkomen.

Vanwege meerdere omstandigheden is het project Sportas niet van de grond gekomen. Recent is het project nieuw leven ingeblazen, door een kwartiermaker aan te stellen. De kwartiermaker zal op korte termijn een plan van aanpak presenteren om te kunnen komen tot een Masterplan Sportas.

64. Het project Sportas en de bestemmingsplanprocedure lopen gelijk op. Op het moment dat uit het project concrete ruimtelijk relevante voorstellen worden gedaan die financieel, maatschappelijk en politiek-bestuurlijk uitvoerbaar zijn, zullen deze een plek krijgen in het bestemmingsplan.

Omdat Amsterdam, met het Olympisch Stadion-gebied in het bijzonder, de thuisbasis zal zijn voor het EK Atletiek 2016 en in datzelfde jaar mogelijk een bid wordt gedaan voor de Olympische Spelen 2028, zal in de komende jaren veel gebeuren in het gebied. Zo verwacht het Olympisch Stadion veel meer evenementen, huldigheden en andere promotionele activiteiten in de aanloop naar 2016, dan in afgelopen jaren.

Het bestemmingsplan kan deze activiteiten een plaats geven, door in het geval van evenementen gebruiksmogelijkheden binnen gebouwen en voor onbebouwde gronden te verruimen, maar ook plaats te bieden voor ingrepen in de openbare ruimte (waaronder infrastructuur):

65. In het Olympisch Stadion geldt nu reeds de eis dat kantoren, bedrijven en detailhandel sportgerelateerd dienen te zijn. Er wordt onderzocht of deze verplichte relatie ook terug kan komen in het nieuwe bestemmingsplan (uitgangspunt 29), maar tevens worden aangevuld met meer ruimte voor sportstudio's, mediabedrijven, congres- en eventfaciliteiten, cultuur/musea en educatie, sportinstituten en andere sportfaciliteiten (fitness/leisure). De functies zullen uitwisselbaar zijn, zodat in het geval van een evenement de ruimten tijdelijk een ander gebruik kunnen krijgen. Ook zal meer horeca worden toegestaan aan de voorzijde van het Olympisch Stadion (bij de " Marathon-poort". Hiermee kan het Stadionterrein, zeker na hergebruik van de Citroëngebouwen, een opwaardering krijgen. Ook kan dan de aansluiting gevonden worden met het Stadionplein en het meer één geheel laten vormen.
66. Bij evenementen in het Olympisch Stadion of op het Stadionterrein (ten westen van de Amstelveenseweg), zal het bestemmingsplan ruimte te bieden voor tijdelijke bouwwerken, gebouwen en laad- en losfaciliteiten. Gedacht moet worden aan tijdelijke horeca, toiletvoorzieningen, banieren, televisieschermen, geluidsinstallaties, meubilair, podia, etc. Zodoende kan voorkomen worden dat voor ieder evenement een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd moet worden, die de uitgebreide procedure doorloopt (omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 2). Er zullen voorwaarden worden verbonden aan de plaatsing en omvang van de te bouwen bouwwerken, om te voorkomen dat de bouwwerken permanent worden geplaatst, of dat de buurtbewoners er last van kunnen ondervinden.

### **3.3.6 Ruimtelijke reserveringen infrastructuur**

In de Structuurvisie is aangegeven welke tracés voor weginfrastructuur en OV mogelijk in de toekomst gerealiseerd kunnen worden. Om de toekomstige realisatie van deze infrastructuur niet te frustreren, is het noodzaak om de tracés vrij te houden van (intensieve) bebouwing. Dit kan het beste gedaan worden door in bestemmingsplannen waarin een (deel van een) dergelijk tracé onderdeel uitmaakt van het plangebied, ervoor te zorgen dat geen bouwrechten worden opgenomen. Dit zijn zogenaamde ruimtelijke reserveringen.

Veelal lopen de tracés over gebieden die thans onbebouwd zijn, omdat de reserveringen in het verleden al in plannen waren opgenomen. De Schinkelreservering (tussen de A10/ Aalsmeerplein en de Amstelveenseweg) is daar een goed voorbeeld van: die stond in het Algemeen Uitbreidingsplan reeds ingetekend en zal in gewijzigde vorm ook weer onderdeel uitmaken van zowel het nieuwe bestemmingsplan Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o. als het bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o.. De tracés die opgenomen moeten worden, betreffen:

W07: Zuidelijke Schinkelverbinding. Dit betreft een wegverbinding van 2 x 1 rijbanen, tussen de aansluiting S107 aan ringweg A10-West en de Amstelveenseweg. De voorkeursuitvoering is een tunnel. De uitvoering is geraamd voor de lange termijn. In de huidige situatie is er geen zuidelijke verbinding over de Schinkel. Bij de aanleg kan er ook sprake zijn van specifieke maatregelen op het gebied van OV en fiets.

OV24: Hetzelfde als W07: de Zuidelijke Schinkelverbinding kan ook voorzien in een OV-tracé.

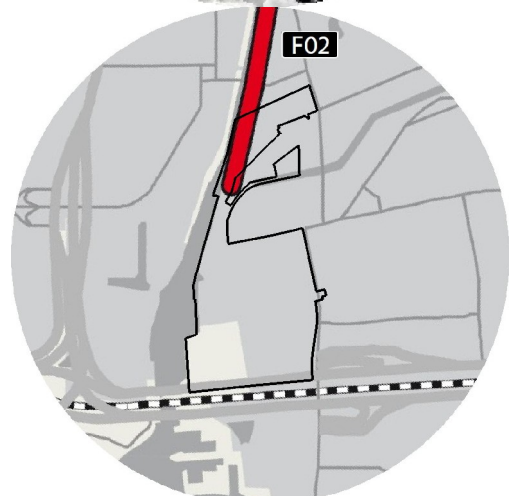
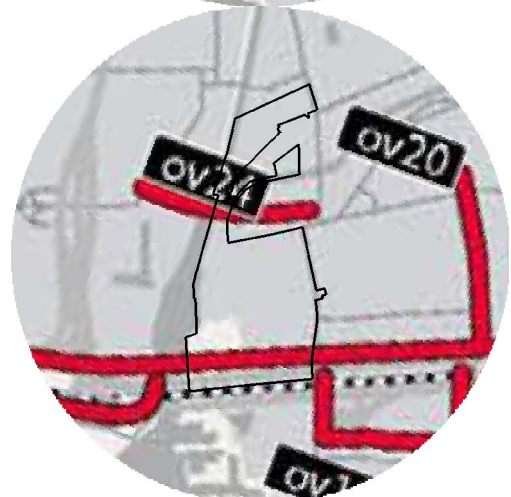
In de afbeelding hiernaast zijn meerdere reserveringen te zien, maar die zijn globaal ingetekend. Deze lopen feitelijk langs de huidige infrastructuur ten zuiden van het plangebied. Het betreffen een OV-SAAL-reservering (OV09: doortrekken metro van Amsterdam Zuid naar Schiphol) en een capaciteitsuitbreiding van de A10 (W04: omzetten vluchtstroken naar spitsstroken). Voor beiden is geen reservering nodig in het bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o..

F02: Dit betreft een doorgaande fietsroute aan de oost- en/of westzijde van de Kostverlorenvaart. Er zal wel een oplossing gevonden moeten worden voor de vele waterobstakels. De uitvoering staat gepland voor de middellange termijn tot lange termijn. De route is behoorlijk uitgestrekt. Een gefaseerde uitvoering behoort tot de mogelijkheden.

67. De reserveringen voor het OV en de W07 zullen in het bestemmingsplan opgenomen worden. De regels zullen echter niet voorzien in de mogelijkheid tot het daadwerkelijk realiseren van de infrastructuur. De reserveringen worden planologisch vastgelegd, om te voorkomen dat fysieke belemmeringen ontstaan om het in de Structuurvisie geschetste wensbeeld in de toekomst te kunnen uitvoeren.

68. De fietsroute langs de Kostverlorenvaart/Schinkel kan over het rangeerterrein van de tramremise komen, of erlangs. In het laatste geval zal in de Schinkel een steiger geplaatst moeten worden. Omdat het nog niet duidelijk is welke variant het gaat worden en of de verbinding überhaupt gerealiseerd gaat worden, zal het bestemmingsplan niet anticiperen op de realisatie. Er zal een ruimtelijke reservering worden opgenomen op de verbeelding, die in ieder geval voorkomt dat gebouwd wordt op het gewenste fietstracé.

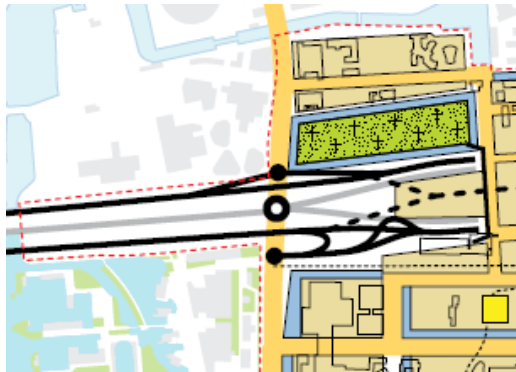
Langs de Ringweg A10 dient rekening te worden gehouden met een uitbreiding van extra rijstroken. In de Structuurvisie ZuidasDok (concept november 2011) is aangegeven dat de doorstroming op de A10-zuid verbeterd zal worden door een uitbreiding met rijstroken. Het doorgaand verkeer wordt gescheiden van het bestemmingsverkeer, zodat er minder weefbewegingen op de hoofdrijbaan zijn en reistijdverlies voorkomen wordt. De uitbreiding van de capaciteit vindt plaats tussen en met inbegrip van de knooppunten De Nieuwe Meer en Amstel over een lengte van ruim vijf kilometer. Verbreding van de ringweg A10 speelt bij de Sportgebieden (deelgebied 4) en Kantorenlocatie IJsbaanpad en omgeving (deelgebied 5).



16,17 & 18. Uitsneden visiekaarten Infrastructuur wegen openbaar vervoer en fietsverbindingen uit Structuurvisie Amsterdam 2040



19. Uitsnede Structuurvisie ZuidasDok



20. Uitsnede ZIPS (Zuidas integrated placemaking strategy)

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met een toekomstige realisatie van extra op- en afritten ter hoogte van de Amstelveenseweg aan de noordzijde van de Ringweg A10.

69. In het bestemmingsplan zal het recht worden opgenomen voor het realiseren van een oprit naar de A10. Deze nieuwe weg betekent wel dat de geluidsbelasting vanwege de A10 gaat verschuiven in noordelijke richting. In verband met geluidhinder en luchtkwaliteit, dient bij de realisatie van nieuwe luchtkwaliteit- en geluidgevoelige functies rekening te worden gehouden met de nieuwe weg.

### 3.4 Overige uitgangspunten

#### 3.4.1 Milieuaspecten, archeologie, kabels en leidingen,

Op het gebied van externe veiligheid, geluid, bodem, flora & fauna, luchtkwaliteit, archeologie, kabels en leidingen wordt in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan onderzoek verricht.

70. De uitkomsten van deze onderzoeken worden opgenomen in het bestemmingsplan.

#### 3.4.2 Cultuurhistorie

Er is cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in het gebied aanwezig. Er zal door Bureau Monumenten & Archeologie (BMA) worden onderzocht welke bebouwing dermate waardevol is, dat hiervoor een speciale regeling in het bestemmingsplan terecht moet komen. Dit kan een dubbelbestemming zijn, waar al dan niet een sloopvergunningstelsel in opgenomen is.

71. Op basis van een onderzoek door BMA zal de bebouwing in het plangebied beschermd worden bestemd. De mate van bescherming hangt af van de waardering van de bebouwing. Het dagelijks bestuur kan gemotiveerd afwijken van het onderzoek. Dit laatste zal met name gebeuren als de waardering niet ruimtelijk relevant is. In het onderzoek zal met name aandacht worden geschonken aan de mogelijkheden van het verbouwen van het Olympisch Stadion, het Burgerweeshuiscomplex en de Citroëngebouwen.

#### 3.4.3 Eigendomssituatie

Bij de algemene uitgangspunten is aangegeven dat het bestemmingsplannen geen bouwplannen in de zin van het Bro mogelijk gaat maken. Hier wordt dit uitgangspunt verder uitgewerkt.

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

- De bouw van één of meer woningen of hoofdgebouwen;
- De uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m<sup>2</sup> of één of meer woningen;
- De verbouwing van één of meer gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoelinden mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd of voor detailhandel/dienstverlening/kantoor of horecadoeleinden mits de cumulatieve oppervlakte minimaal 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt.

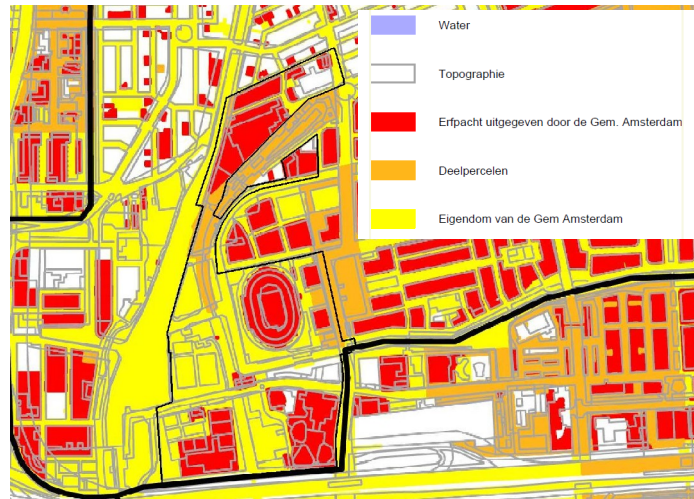
Sinds 15 juli 2009 is een overgangsrechtelijke regeling voor deze gevallen in werking getreden, waardoor het niet noodzakelijk is bij de actualisering van het bestemmingsplan een exploitatieplan

vast te stellen of een overeenkomst met de betreffende particuliere grondeigenaar te sluiten. Indien bouwmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen, dan geldt de overgangsregeling overigens niet.

Om aan uitgangspunt 5 te kunnen voldoen, worden een aantal andere uitgangspunten in deze notitie beperkt. Zo zal het niet toegestaan worden om gebruikswijzigingen groter dan 1.500m<sup>2</sup> door te voeren (bijvoorbeeld omzetting kantoren naar hotel). Het is namelijk niet mogelijk om op voorhand een anterieure overeenkomst te sluiten voor een ontwikkeling die wellicht niet zal plaatsvinden, of waarvoor geen enkele partij zich heeft gemeld tijdens de voorbereiding van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan maakt ook geen nieuwe woningen mogelijk door nieuwbouw of uitbreiding van een bestaand gebouw. Uitbreidingen van een gebouw met 1.000m<sup>2</sup> worden eveneens niet toegestaan.

In het plangebied zijn diverse gronden in bezit bij particuliere grondeigenaren (witte vlakken). Het merendeel van de grond in het plangebied is gemeentelijk eigendom (geel) dan wel door de gemeente in erfpacht uit uitgegeven (rood).

72. De vigerende bestemmingsplannen maken nog bouwplannen mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 Bro. De hierboven beschreven overgangsregeling is van toepassing op het nieuwe bestemmingsplan, zolang de huidige bouwmogelijkheden niet worden gewijzigd ten opzichte van de vigerende plannen. Voor zover gewenst, zullen bestaande bouwmogelijkheden ongewijzigd worden overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.



21. Uitsnede eigendomskaart gemeente Amsterdam (2009)

#### 3.4.4 Milieueffectrapportage

In bepaalde gevallen moet in het kader van bestemmingsplannen een milieueffectrapport (MER) worden opgesteld. In de Wet milieubeheer en het bijbehorende Besluit m.e.r. is wettelijk geregeld voor welke projecten en besluiten een milieueffectrapport dient te worden opgesteld. De mer-regelgeving kent een: m.e.r.-plicht voor plannen en een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor projecten (Besluit m.e.r.). Sinds 1 april 2011 geldt voor bepaalde ontwikkelingen die onder de drempelwaarden blijven een m.e.r.-beoordelingsplicht.

73. In het kader van het bestemmingsplan wordt beoordeeld of het bestemmingsplan een kader vormt voor toekomstige besluiten over m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten. Omdat sprake is van een conserverend bestemmingsplan zijn er geen relevante negatieve milieueffecten te verwachten die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

74. In het bestemmingsplan worden bedrijven uit bijlage C en D van het Besluit m.e.r. uitgesloten.



## 4. Deregulering

Bij ieder bestuurlijk besluit, dus ook de vaststelling van een bestemmingsplan, wordt afgewogen of hiermee een vermindering van het aantal regels kan worden gerealiseerd of dat met het voorgestelde besluit bepaalde regels kunnen worden afgeschaft, versoepeld of vereenvoudigd. Het verminderen van de regeldruk is een speerpunt van het dagelijks bestuur en is opgenomen in het programma-akkoord 2010-2014 'Vernieuwen, verbinden, vereenvoudigen'.

De voornaamste doelstelling van het bestemmingsplan is het regelen van de bouw- en gebruiksmogelijkheden volgens het principe van goede ruimtelijke ordening. Dit principe vormt samen met relevante wet- en regelgeving en beleid, het voorkomen van precedentwerking en mogelijke risico's op planschade een belangrijk kader voor de regels in het bestemmingsplan. In sommige gevallen staat dit kader haaks op de wens tot het verminderen van het aantal regels.

Zoals aangegeven in paragraaf 1.2 is één van de doelen van deze nota van uitgangspunten het, daar waar mogelijk, opstellen van een deregulerend bestemmingsplan. Tijdens het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Olympisch Stadion e.o.' wordt kritisch gekeken op welke onderdelen de regeldruk verminderd kan worden.

Hieronder volgt een overzicht van enkele voorbeelden van deregulering die in deze nota van uitgangspunten zijn opgenomen:

- Het bestemmingsplan zal voorzien in een duidelijkere regeling dan de vigerende plannen, waarmee het eenvoudiger is om op basis van het plan te toetsen en te handhaven.
- Regels met betrekking tot bijgebouwen, zoals opgenomen in de vigerende plannen, worden in het kader van het vergunningsvrij bouwen op grond van de Wabo geschrapt.
- Het zal niet meer nodig zijn om in het kader van evenementen uitgebreide procedures te doorlopen om tijdelijke gebouwen te plaatsen.
- Op een groot aantal locaties wordt de gebruiksmogelijkheden uitgebreid, waardoor hiervoor geen afwijking van het bestemmingsplan meer nodig is.
- De nieuwe oprit naar de A10 wordt als recht ingepast binnen het bestemmingsplan.
- Bij het op te stellen bestemmingsplan wordt nader beoordeeld welke zaken bij recht geregeld kunnen worden in tegenstelling tot het regelen bij afwijkingsbesluit of wijzigingsbevoegdheid.
- Er zal meer flexibiliteit in gebruiksmogelijkheden worden geboden binnen de afzonderlijke bestemmingen.

## 5. Planning

Het is van belang dat het bestemmingsplan 'Olympisch Stadion' uiterlijk op 1 juli 2013 wordt vastgesteld. Zoals aangegeven, vervalt de mogelijkheid voor stadsdeel Zuid om in dit plangebied leges voor vergunningen te heffen indien deze datum niet wordt gehaald. Voor het vervolgproces van nota van uitgangspunten en bestemmingsplan ziet de globale planning (indicatief en onder voorbehoud van bestuurlijke besluitvorming) er als volgt uit:

Actie	Wanneer	
	Jaar	Maand
Nota van uitgangspunten in staf	2012	februari
Nota van uitgangspunten in DB	2012	Februari/maart
Nota van uitgangspunten in Cie. R&W	2012	april
Inventarisatie bestemmingsplan	2012	1 <sup>e</sup> helft
Opstellen voorontwerpbestemmingsplan	2012	1 <sup>e</sup> helft
Inspraak voorontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Opstellen ontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Tervisielegging ontwerpbestemmingsplan	2012	2 <sup>e</sup> helft
Vaststelling bestemmingsplan	2013	1 <sup>e</sup> helft

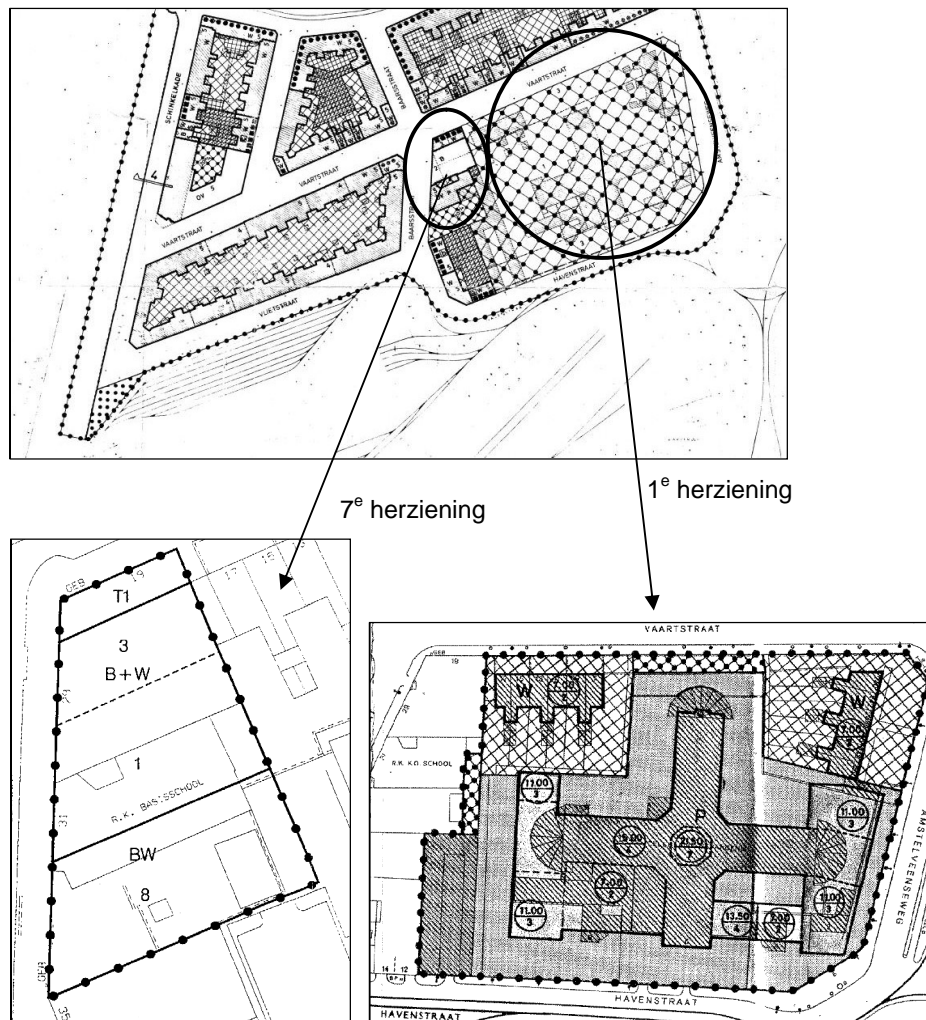
## Bijlage 1 Huidige regeling per deelgebied

### 1. Woningen en penitentiaire inrichting Schinkelbuurt

Voor de woningen en de penitentiaire inrichting geldt het bestemmingsplan Schinkelbuurt. In het deel dat nog vigeert, zijn twee herzieningen vastgesteld. De eerste herziening betreft de penitentiaire inrichting. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan Schinkelbuurt bestond het idee dat de penitentiaire inrichting zou verdwijnen en een sociaal psychiatrisch instituut terug zou komen. Daartoe was de penitentiaire inrichting wegbestemd en een globale, uit te werken bestemming opgenomen. Het Ministerie van Justitie heeft echter verzocht de inrichting voor zijn oorspronkelijke doel ter beschikking te stellen, waardoor de 1<sup>e</sup> herziening voorzag in het opnieuw bestemmen van de penitentiaire inrichting.

De 7<sup>e</sup> herziening had tot doel de realisatie van seniorenwoningen, koopwoningen en enkele bedrijfsruimten op de percelen Baarsstraat 29, 31 en Vaartstraat 19 mogelijk te maken.

Een deel van het bestemmingsplan Schinkelbuurt is niet meegenomen in het recente bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt, vanwege het LPG-vulpunt (-tank en -afleverzuil) op de Havenstraat. Voor bestemmingsplan Schinkelbuurt en de 1<sup>e</sup> herziening daarvan geldt dat deze eerder waren vastgesteld dan het vulpunt werd gerealiseerd, waardoor er geen aanleiding was om de externe veiligheid te onderzoeken. De 7<sup>e</sup> herziening van bestemmingsplan Schinkelbuurt was wel vastgesteld na de realisatie van het LPG-vulpunt, maar vóór de inwerkingtreding van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi, 2004). Er was dan ook geen aanleiding om in het kader van de 7<sup>e</sup> herziening een onderzoek te doen naar externe veiligheid.



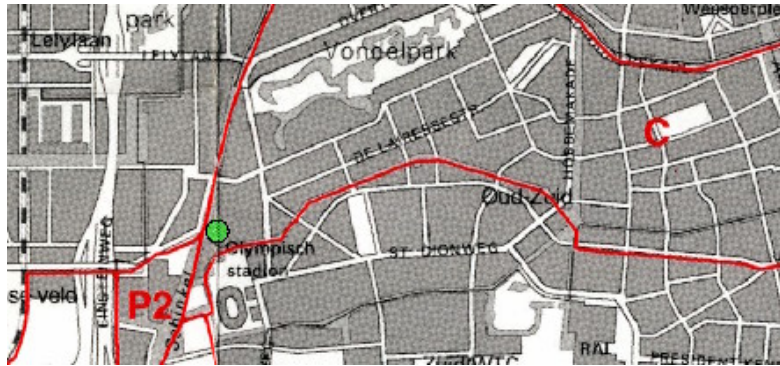
1. Boven: uitsnede plankaart bestemmingsplan Schinkelbuurt. Linksonder de 7<sup>e</sup> herziening, rechtsonder de 1<sup>e</sup> herziening.

## 2. Tramremise en bedrijven Karperweg/Karperstraat

Het gebied Tramremise en de bedrijven Karperweg/-straat omvat meerdere bestemmingsplannen en regelingen.

### Tramremise

Voor het gebouw van de tramremise Havenstraat geldt de Bouwverordening Amsterdam 2003 (opnieuw vastgesteld op 1 oktober 2010). De bouwverordening geldt als basis voor de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning in gebieden waarvoor in het verleden geen bestemmingsplan, uitbreidingsplan of andere (verworden tot) planologische regeling is vastgesteld. In de bouwverordening wordt een onderscheid gemaakt in verschillende stedenbouwkundige zones. Binnen deze zones gelden verschillende stedenbouwkundige bepalingen ten aanzien van de hoogte die in de voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn of in de nok van een gebouw gerealiseerd mogen worden. De tramremise valt binnen zone C (zie afbeelding).



2. Bouwverordening Amsterdam 2003, tramremise is aangegeven met een groene stip.

De bouwverordening geeft alleen richtlijnen ten aanzien van de mogelijkheden op het moment dat langs een weg wordt gebouwd, of op een terrein van handel en industrie. Iedere andere locatie wordt beschouwd als de openbare weg, alwaar niet gebouwd mag worden (met uitzondering van tot de openbare weg behorende gebouwen). De mogelijkheden van het stadsdeel om publiekrechtelijk te sturen op het gewenste gebruik zijn nihil.

### Rangeerterrein tramremise

Aan de zuidwestkant van het gebouw van de tramremise ligt, langs de Schinkel, het rangeerterrein van de tramremise.

- *Amsterdams Uitbreidingsplan (AUP)*

Voor het rangeerterrein (en een klein deel van de Stadiongracht) geldt de Tweede herziening van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) dateert van 1938. De tweede herziening is in 1950 vastgesteld. De regeling heeft een globaal karakter en is inmiddels zeer verouderd. Er zijn tevens geen voorschriften gegeven aan de wijze waarop de gronden met de daarop liggende "bestemmingen" bebouwd of gebruikt mogen worden.

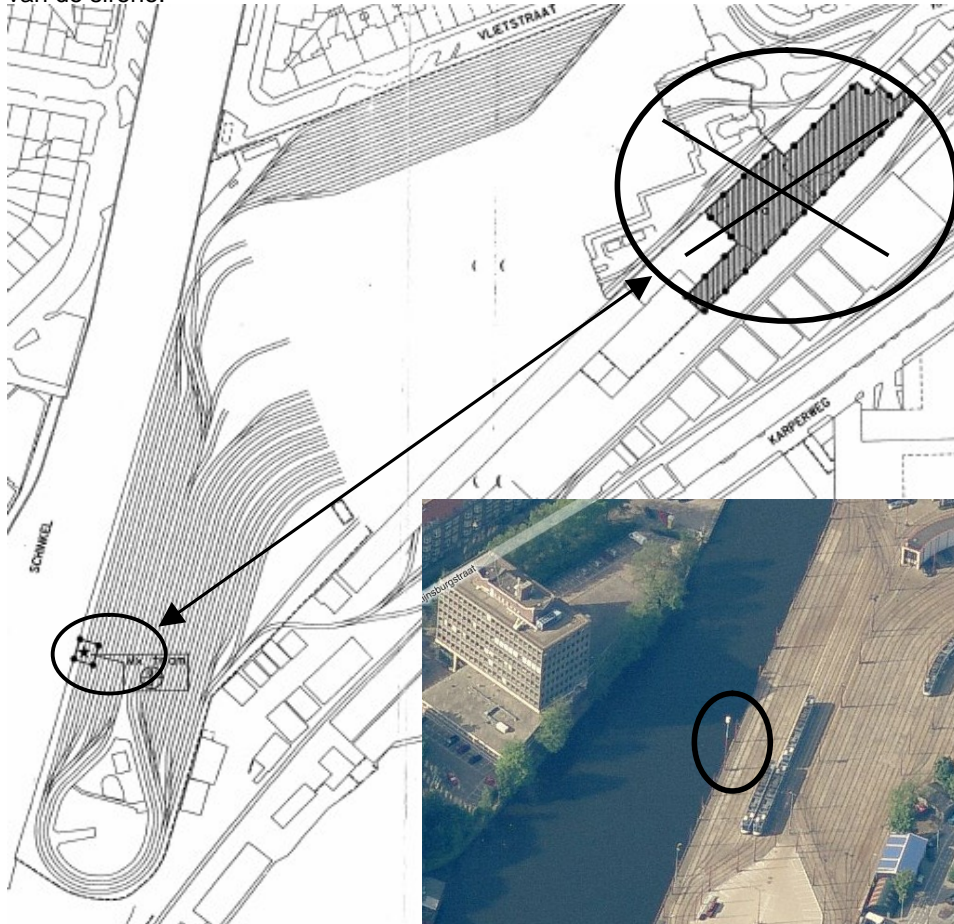


In de Tweede herziening heeft het rangeerterrein hoofdzakelijk de "bestemming" hoofdverkeerswegen (geel; zie afbeelding). Het huidige gebruik is niet overeenkomstig de bestemming. Dit komt doordat de verbinding tussen het Aalsmeerplein en het circuit bij de kruising van de Havenstraat met de Amstelveenseweg (Haarlemmermeerplein) nooit is gerealiseerd. Voor enkele delen, waaronder het betreffende stukje Stadiongracht, is geen bestemming gegeven (wit).

3. Uitsnede AUP Tweede herziening, geldende delen zijn met rood aangegeven.

- *Sirene rangeerterrein*

In 2001 is het bestemmingsplan Havenstraat vastgesteld om een nieuw benzinestation aan de Havenstraat mogelijk te maken. Onderdeel van dat bestemmingsplan was tevens het planologisch vastleggen van een reeds gerealiseerde sirene van 20 meter hoog op het rangeerterrein, langs de Schinkel. Omdat het benzinestation niet binnen het plangebied van bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. valt, wordt bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. alleen geactualiseerd ter plaatse van de sirene.



4. Tankstation Havenstraat valt buiten plangebied bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o.

Karperweg/Karperstraat

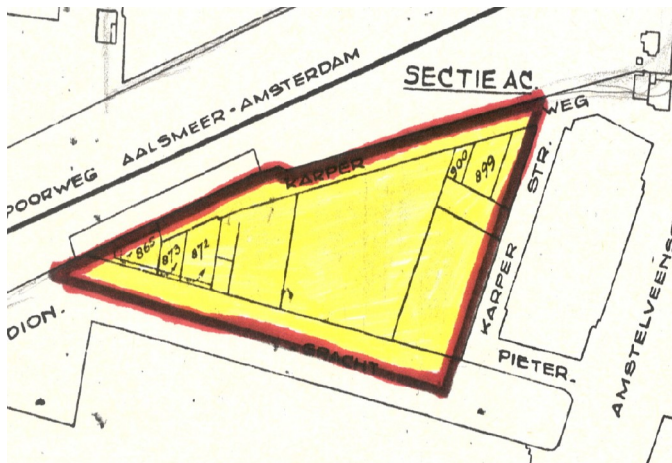
Voor het gebied Karperweg/Karperstraat geldt deels Verordening ex artikel 43 Woningwet 1901 Industrierrein en deels het bestemmingsplan Karperstraat 10.

- *Verordening ex artikel 43 Woningwet 1901 Industrierrein*

Deze verordening, waarin wordt gerefereerd aan een artikel uit de vroegere Woningwet, is in 1943 in het leven geroepen om te voorkomen dat het terrein op een andere wijze gebruikt zou gaan worden dan voor de uitoefening van bedrijven van handel en nijverheid. Vooral de opkomst van andere woningen dan dienstwoningen behorende bij de bedrijvigheid, werd in dit gebied als ongewenst beschouwd. Ondanks dat dit een oude regeling betreft, zijn de voorschriften ten aanzien van het gebruik en de mogelijkheden tot het te bebouwen oppervlak helder. Er worden echter geen regels gegeven ten aanzien van de hoogte van de gebouwen en de vorm/situering ervan. Omdat het een aanvulling was op de bouwverordening, kan aangenomen worden dat de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening daar voldoende waarborg voor boden. In die zin zijn deze verordening en de bouwverordening gecombineerd een met een bestemmingsplan vergelijkbaar ruimtelijk sturingsinstrument.



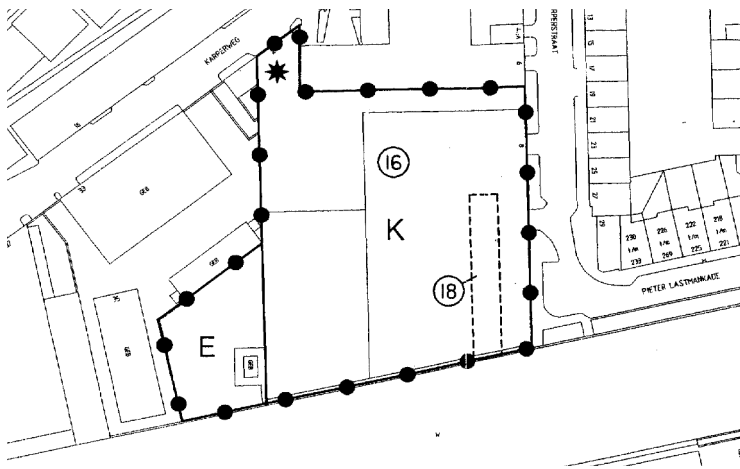
Nota van uitgangspunten bestemmingsplan  
'Olympisch Stadion e.o.'



5. Verordening ex artikel 43 Woningwet 1901 Industrierrein

- **Bestemmingsplan Karperstraat**

Het bestemmingsplan Karperstraat dateert uit 2001 en vervangt een deel van bovenstaande verordening ex artikel 43 Woningwet 1901 Industrierrein. Het bestemmingsplan is opgesteld naar aanleiding van het vertrek van een drukkerij en de wens tot het voorkomen van sloop. Er is een kantoorfunctie van ruim 11.000 m<sup>2</sup> toegestaan, naast het realiseren van 90 parkeerplaatsen. Ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan werd gedacht aan een creatief bedrijf met

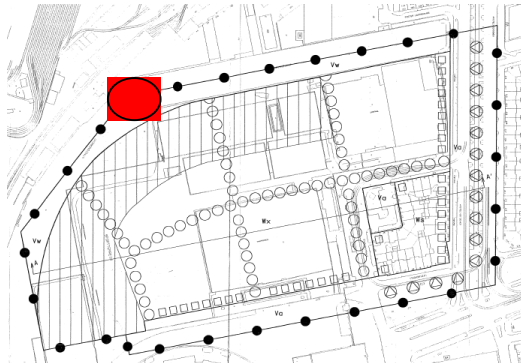


ateliers als invulling voor het kantoorgebouw. Het kantoorgebouw heeft meerdere gebruikers. Bestemmingsplan Karperstraat is een van de meer recente bestemmingsplannen, dat geactualiseerd zal worden met het nieuwe bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. De voorschriften, plankaart en toelichting zijn helder. Er wordt niet meer toegestaan dan thans aanwezig is.

6. Bestemmingsplan Karperstraat

- **Bestemmingsplan Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion**

Het bestemmingsplan Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion heeft de realisatie van 920 woningen mogelijk gemaakt in een gebied waarin voorheen het Frans Ottenstadion en de oefenvelden van het Olympisch Stadion aanwezig waren. Hiervoor is een deel van de



Stadiongracht gedempt. Het deel dat nog zal vigeren nadat het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt 2012 (waarin het Olympisch Kwartier Noord is opgenomen) in werking is getreden, is zeer klein. Het betreft uitsluitend een stuk water van de Stadiongracht. De bestaande plangrens komt niet overeen met de plangrens van het nieuwe bestemmingsplan Stadion- en Beethovenbuurt (die volgt het midden van de Stadiongracht: hierdoor blijft een "knik" in noordelijke richting over.

7. Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion. Het vigerende deel is met een rode cirkel aangegeven.

### 3. Park Schinkeleilanden

Voor het Park Schinkeleilanden geldt het bestemmingsplan Schinkeleilanden 2001. Naast het park Schinkeleilanden omvat dit bestemmingsplan overigens ook de sportgebieden (zie 4. Sportcluster). Het bestemmingsplan Schinkeleilanden is het meest recente bestemmingsplan dat met het nieuwe bestemmingsplan Olympisch Stadion e.o. wordt geactualiseerd.

De voorschriften (tegenwoordig: regels) maken de realisatie van een kinderboerderij (max. oppervlak 2500 m<sup>2</sup>) mogelijk in het Park Schinkeleilanden. De situering van de kinderboerderij is facultatief. Binnen het park is de kinderboerderij mogelijk op beide eilanden. Het stadsdeel kan derhalve niet publiekrechtelijk sturen op de definitieve locatie, indien een partij het initiatief neemt om de boerderij te realiseren. Zie hierover meer bij de thematische uitgangspunten in hoofdstuk 3 van de Nota van Uitgangspunten. De recreatieve fietsroute tussen het Vondelpark en het Amsterdamse Bos, voor zover gelegen in dit plangebied, is gerealiseerd. Tevens is de geluidcontour vanwege bedrijventerrein Schinkel opgenomen (zie afbeelding hiernaast: de horizontale arcering geeft de hindercontour aan).



8. Uitsnede plankaart Schinkeleilanden 2001  
(natuureiland en parkeiland)

### 4. Sportcluster

Het Sportcluster omvat de volgende bestemmingsplannen en regelingen:

- *Bestemmingsplan Schinkeleilanden 2001*

Voor het westelijke deel van de sportgebieden geldt het bestemmingsplan Schinkeleilanden 2001. Zoals boven aangegeven, doet de regeling in dit bestemmingsplan het meest recht aan de bestaande situatie. In dit deel van bestemmingsplan Schinkeleilanden is de reservering voor de zuidelijke brug naar het Olympisch Stadionterrein opgenomen.

Vanwege de herinrichting in het Gebied ten noorden van het Olympisch Stadion, is het Frans Ottenstadion verplaatst naar de huidige locatie. Het bestemmingsplan voorzag in die verhuizing, alsmede in de verhuizing van de sportvelden van Arsenal en de aanleg van een atletiekbaan. De situering van het destijds nog op te richten clubgebouw van Arsenal is met contouren op de plankaart aangegeven. In de uitvoering bleek de situering echter ongunstig en is er vrijstelling van het bestemmingsplan verleend voor een andere locatie, met inachtneming van de voorwaarden die het bestemmingsplan voor de oorspronkelijke locatie gaf.



9. Uitsnede plankaart Schinkeleilanden 2001 (Voetbaleiland en Tenniseiland)

- *Bestemmingsplan Zuidstrook*

Dit bestemmingsplan uit 1991 ligt deels in het Grootstedelijk gebied Zuidas (waar de deelraad van Stadsdeel Zuid niet bevoegd is om bestemmingsplannen vast te stellen). Van dit bestemmingsplan maken alleen de Sporthallen Zuid (het gebied tussen het IJsbaanpad en het Burgerweeshuispad) deel uit van de Sportgebieden.

Het bestemmingsplan Zuidstrook volgt uit de "Uitgangspunten Stadionterrein/ IJsbaanpad e.o.". In deze notitie staat de planvorming ter plaatse van het Olympisch Stadion centraal (zie hierna). Het bestemmingsplan is een vertaling van een stedenbouwkundig programma van eisen waarin vooral de strook ten noorden van het IJsbaanpad een nieuwe invulling kreeg. Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsplan en een beheerplan tegelijk: de bebouwing die géén onderdeel is van de strook ten noorden van het IJsbaanpad (waaronder de Sporthallen Zuid) is zeer nauwkeurig op de plankaart ingetekend.



10. Uitsnede Plankaart Zuidstrook 1991, sporthallen zuid

- **Bouwverordening Amsterdam 2003**  
Het Olympisch Stadion maakt eveneens deel uit van de sportgebieden. De Citroëngebouwen op het Stadionplein zijn onderdeel van het gebied Cluster kantoren en maatschappelijke voorzieningen IJsbaanpad en omgeving (zie hierna). Er heeft zich nu een aantal bedrijfjes en kantoren gevestigd, maar ook een horecavoorziening.

Voor het Olympisch Stadion geldt de Bouwverordening Amsterdam 2003 (geldende vanaf oktober 2010). Zoals aangegeven bij de tramremise Havenstraat, wordt in de bouwverordening een onderscheid gemaakt in verschillende stedenbouwkundige zones. Binnen deze zones gelden verschillende stedenbouwkundige bepalingen ten aanzien van de hoogte die in de voorgevelrooilijn, achtergevelrooilijn of in de nok van een gebouw gerealiseerd mogen worden. Het Olympisch Stadion valt binnen zone G1 (zie afbeelding).

De bouwverordening geeft echter alleen richtlijnen ten aanzien van de mogelijkheden op het moment dat langs een weg wordt gebouwd, of op een terrein van handel en industrie, niet op de wijze waarop de gronden en bebouwing gebruikt mogen worden. Het sturen op het gewenste gebruik van en in het Olympisch Stadion is dan ook niet mogelijk middels een planologische regeling. Het stadsdeel heeft in het verleden erfpachtcontracten gesloten met de erfpachter van het stadion, waarin in de bijzondere bepalingen staat aangegeven welke soorten gebruik passend zijn voor het stadion. Zo mag 200 m<sup>2</sup> ruimte met een sportfunctie (kleedkamers, kantines, verzorgingsruimten en vergaderruimten ten behoeve van sportverenigingen en –manifestaties), 11.500 m<sup>2</sup> als kantoor-/bedrijfs-/winkelruimte (waarbij als eis is gesteld dat de gebruikers van deze ruimten zoveel mogelijk aan sport gelieerd moeten zijn), 500 m<sup>2</sup> als horeca (ook aan sport gelieerd) en 500 m<sup>2</sup> als maatschappelijke ruimte gebruikt worden. Ook is voorgeschreven dat er 300 parkeerplaatsen ondergronds gerealiseerd dienden te worden. Overigens zijn er momenteel 850 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 300 parkeerplaatsen voor bezoekers is bestemd. Op een kaartbijlage bij de erfpachtbepalingen is aangegeven waar deze voorzieningen mochten komen. Naast de toegestane functies is ook uitdrukkelijk een verbod opgenomen voor supermarkten, winkels, fastfoodzaken en grootschalige detailhandel.



11. Uitsnede Bouwverordening Amsterdam 2003. Het Olympisch Stadion is met een groene cirkel aangegeven.

##### **5. Cluster kantoren en maatschappelijke voorzieningen IJsbaanpad en omgeving.**

In dit gebied gelden de volgende regelingen:

- **Bouwverordening Amsterdam 2003**  
De Citroëngebouwen op het Stadionplein zijn onderdeel van het gebied Kantorenlocatie IJsbaanpad en omgeving. Hiervoor geldt net als voor het Olympisch Stadion de Bouwverordening Amsterdam 2003 (geldende vanaf oktober 2010). De Citroëngebouwen vallen eveneens binnen zone G1 (zie afbeelding). Net als bij het Olympisch Stadion is de invulling van de Citroëngebouwen geregeld via de erfpacht. Voor het noordelijk gelegen gebouw is aangegeven dat dit (alleen) gebruikt mag worden als garage met magazijnen (met toebehoren), kantoren, een kantine, een transformatorruimte, een laagspanningsruimte, ruimten voor centrale verwarming en liftinstallaties.  
Voor het zuidelijk gelegen gebouw is aangegeven dat dit (alleen) gebruikt mag worden voor showroom (1291 m<sup>2</sup>), bedrijfsruimte (1487 m<sup>2</sup>), kantoor (3064 m<sup>2</sup>) en twee huurwoningen van in totaal 200 m<sup>2</sup>.



Nota van uitgangspunten bestemmingsplan  
'Olympisch Stadion e.o.'



12. Uitsnede Bouwverordening Amsterdam 2003. De Citroëngebouwen zijn met een groene cirkel aangegeven.

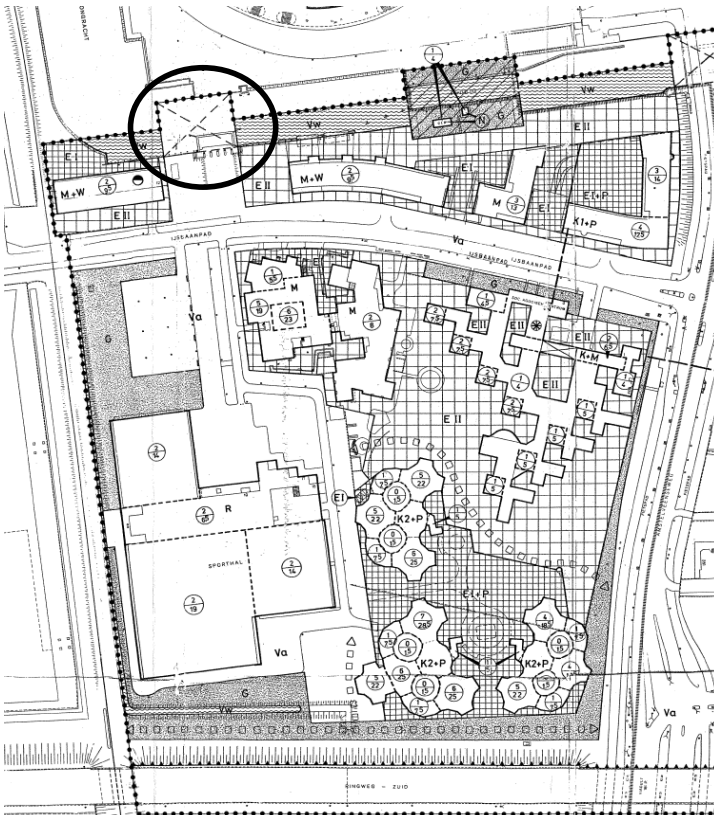
- *Bestemmingsplan Zuidstrook*

Voor het overige deel van dit deelgebied geldt het bestemmingsplan Zuidstrook uit 1991. In dit deelgebied omvat het bestemmingsplan de bebouwing langs het IJsbaanpad (ANWB-technostation, kantoren), het Burgerweeshuiscomplex, Tripolis, een vestiging van de Dienst Werk en Inkomen, een Jeugdpsychiatrisch centrum (De Bascule) en een Pedologisch Instituutsschool (Van Detschool).

Zoals aangegeven volgt dit bestemmingsplan uit de "Uitgangspunten Stadionterrein/ IJsbaanpad e.o.", waarin de planvorming ter plaatse van het Olympisch Stadion centraal staat. Daarbij was het uitgangspunt dat het stadion werd gesloopt en nieuwbouw van ongeveer 1400 woningen zou plaatsvinden.

De planvorming rond het IJsbaanpad was in een verder uitgewerkt stadium: er was al een stedenbouwkundig programma van eisen. Het bestemmingsplan Zuidstrook is hier een vertaling van. Vooral de strook ten noorden van het IJsbaanpad kreeg een nieuwe invulling. Het was bestemmingsplan een ontwikkelingsplan en een beheerplan tegelijk: de bebouwing aan de zuidzijde van het IJsbaanpad is zeer nauwkeurig op de plankaart ingetekend.

Ten behoeve van een brug tussen het IJsbaanpad en het Olympisch Stadion bevat het bestemmingsplan een aanduiding op de plankaart. Deze brug, de Na Druk Gelukbrug, is reeds gerealiseerd.



13. Links: westelijk deel plankaart bestemmingsplan Zuidstrook 1991. De Na Druk Gelukbrug is met een cirkel aangegeven. Boven: foto Na Druk