Nota van uitgangspunten

Bestemmingsplan
Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt

Definitieve versie
Datum: 15 oktober 2019

Vastgesteld door:
Dagelijks bestuur stadsdeel Zuid

Opgesteld door:
Ruimte en Duurzaamheid, team Zuid

Inhoudsopgave

1 Inleiding 2
1.1 Aanleiding 2
1.2 Plangebied 2
1.3 Nota van uitgangspunten 3
1.4 Totstandkoming 4
1.5 Leeswijzer 5
1.6 Duurzaamheid 5
1.7 Reikwijdte 6

2 Algemene uitgangspunten 7
2.1 Inhoudelijke uitgangspunten 7
2.2 Uitgangspunten over de vorm 8

3 Bouwmogelijkheden percelen 9
3.1 Goot en bouwhoogtes 9
3.2 Kelders en souterrains 12
3.3 Bijbehorende bouwwerken (binnentuinen) 13
3.4 Parkeren op eigen terrein 15

4 Gebruiksmogelijkheden percelen 16
4.1 Voorzieningenaanbod 16
4.2 Detailhandel en dienstverlening 20
4.3 Maatschappelijk 21
4.4 Horeca 23
4.5 Woningen 24

5 Ruimtelijke ontwikkelingen 26
5.1 Ontwikkelingen vigerend bestemmingsplan 26
5.2 Premature ontwikkelingen 27

Bijlagen

1. Plan van aanpak bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt
2. Afwegingen uitgangspunten
3. Rapportage uitkomsten mini-enquête
4. Inbreng buurtgesprekken
5. Nota wijzigingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt is bijna 10 jaar oud en is op onderdelen verouderd. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt opgesteld.

De actualisatie maakt onderdeel uit van de Actualisatieopgave Bestemmingsplannen Amsterdam (hierna: ABA) van het college. De ambitie van de gemeente Amsterdam is dat alle bestemmingsplan voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2021) actueel en digitaal beschikbaar zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt moet voor 1 januari 2021 ter inzage worden gelegd. Na die datum kan er namelijk geen ontwerpbestemmingsplan meer ter visie worden gelegd.

1.2 Plangebied

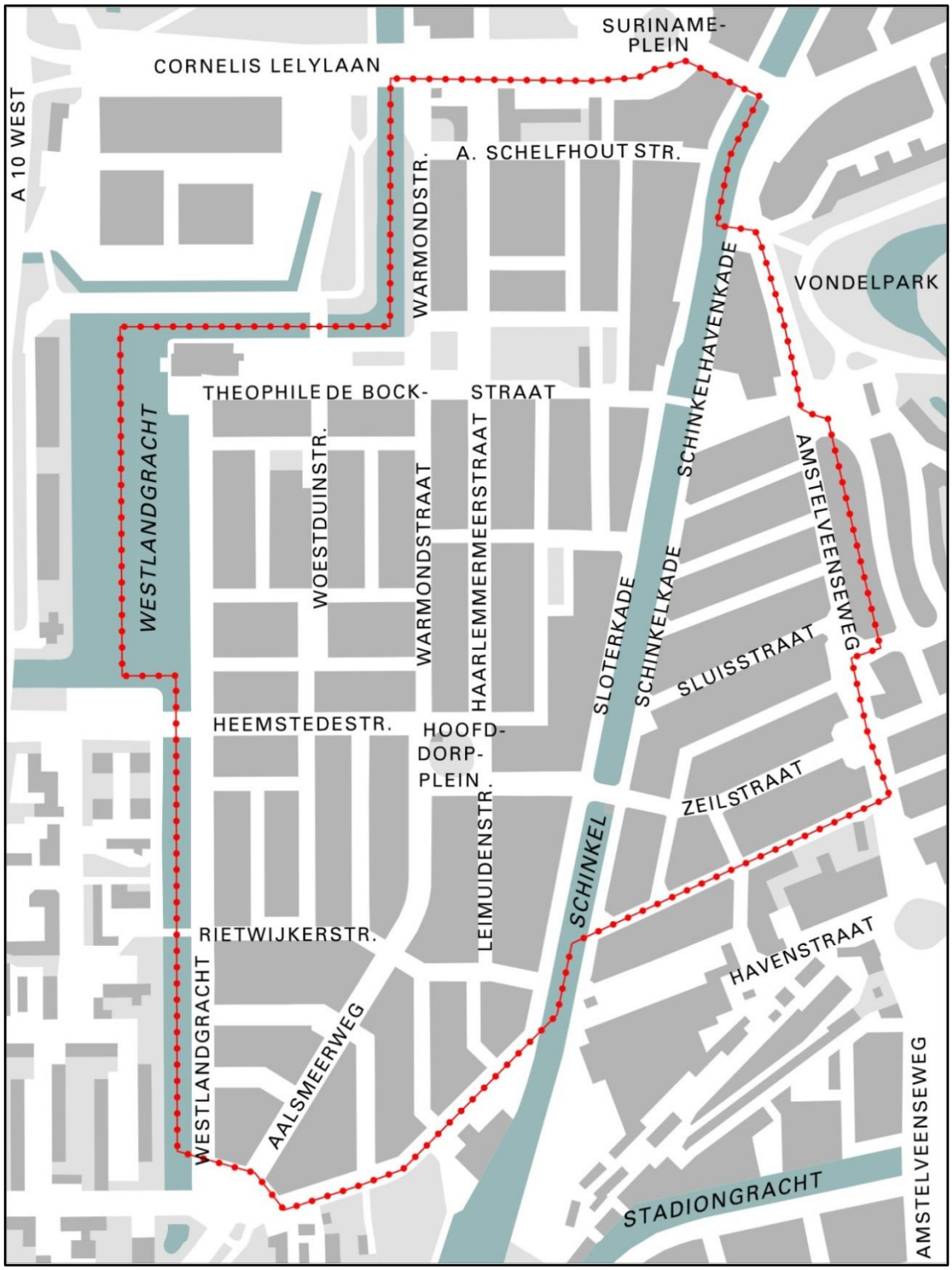
Het plangebied bestaat uit de Hoofddorppleinbuurt en de Schinkelbuurt. De Schinkel vormt de grens tussen beide buurten. De buurten zijn qua bebouwingsstructuur duidelijk van elkaar te onderscheiden. De Schinkelbuurt maakt onderdeel uit van de 19e -eeuwse ring. Het grootste deel van de Hoofddorppleinbuurt maakt onderdeel uit van de gordel '20-'40. Alleen een strook bebouwing langs de westzijde van de Schinkel is gemengd wat bouwjaar en bouwstijl betreft.

In functioneel opzicht vertonen beide buurten veel overeenkomsten. Het zijn allebei woonwijken met een zekere mate van functiemenging. Langs een aantal gebiedsontsluitingswegen zijn voorzieningen aanwezig, zoals winkels en, met name langs de Amstelveenseweg, horeca.

Het plangebied Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt heeft de volgende plangrenzen:
- Aan de noordzijde: het Surinameplein en de Surinamestraat (tevens stadsdeelgrens West).
- Aan de oostzijde: de Amstelveenseweg; de panden aan de oostzijde van de Amstelveenseweg tussen de Oranje Nassaulaan en de Sophialaan maken ook onderdeel uit van het plangebied.
- Aan de zuidzijde: de Vaartstraat, de Rijnsburgstraat en het Aalsmeerplein.
- Aan de westzijde: de Westlandgracht (tevens stadsdeelgrens Nieuw West).

De plangrenzen zijn aangeduid op de kaart op pagina 3. Voor het nieuwe bestemmingsplan worden dezelfde plangrenzen gehanteerd als voor het huidige bestemmingsplan.

Mogelijk worden er nog enkele witte vlekken in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zijn stukjes grondgebied waarvoor nog geen bestemmingsplan geldt. De meeste witte vlekken in stadsdeel Zuid zijn echter al opgenomen in het bestemmingsplan Willemspark – Vondelpark 2019.



1.3 Nota van uitgangspunten

In de ABA wordt geadviseerd om geen Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) op te stellen voor een actualisatieplan. Het uitgangspunt is dat actualisatieplannen beleidsneutraal zijn. De bestaande, vergunde situatie wordt bestemd en de actuele beleidskaders worden vertaald in het bestemmingsplan. Er worden in principe geen nieuwe ontwikkelingen of bestuurlijke wensen in het bestemmingsplan vertaald. Daarom is het niet nodig om vooraf bestuurlijke keuzes in een NvU te

maken. Het doel van de ABA is om de actualisatie van verouderde bestemmingsplannen te versnellen. Het opstellen van een NvU vertraagt juist het planproces.

Het Dagelijks bestuur van Zuid (hierna: DB) heeft in het Plan van Aanpak de keuze gemaakt om wel een NvU op te stellen. Het DB wil dat in het bestemmingsplan wordt geanticipeerd op ontwikkelingen die in het gebied spelen en dat bewoners en ondernemers in een vroeg stadium worden betrokken bij het participatietraject. Dit sluit overigens aan bij het uitgangspunt van het huidige college om meer in te zetten op participatie.

Ten tijde van het vaststellen van de ABA gold nog een financiële sanctie op het niet tijdig actualiseren van bestemmingsplannen. Dit financiële risico is verdwenen nu de actualiseringsplicht sinds 1 juli 2018 is vervallen. Er is geen noodzaak meer om voor een snelle actualisatie te kiezen. Dit neemt niet weg dat er voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage moet worden gelegd.

Stadsdeel Zuid kiest er daarom voor af te wijken van de beleidslijn uit de ABA. De bestaande, vergunde situatie wordt positief bestemd en de vastgestelde beleidskaders worden vertaald in het bestemmingsplan. Maar daarnaast wordt er ook geanticipeerd op ontwikkelingen in het plangebied die nog niet in beleidskaders zijn vertaald. Om die reden is er ook gekozen voor een wat uitgebreider participatietraject.

In de NvU worden keuzes gemaakt in de systematiek van bestemmen. Bijvoorbeeld over de bouwdiepte van aan- en uitbouwen en over de functies die zijn toegestaan op begane grond van de winkelstraten. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het bestemmen van alle gronden en gebouwen in het bestemmingsplan.

Het vertalen van uitgangspunten in het bestemmingsplan is en blijft maatwerk. Er kunnen altijd redenen zijn om voor een pand of perceel af te wijken van de vastgestelde uitgangspunten. Indien wordt gekozen voor een maatwerkbestemming, dan wordt dit gemotiveerd in de toelichting.

1.4 Totstandkoming

Deze NvU is als volgt tot stand gekomen:

1. Het DB heeft in de zomer van 2018 een plan van aanpak vastgesteld. Hierin worden de o.a. de processtappen, de projectorganisatie, de planning en het participatieproces toegelicht.
2. In het najaar van 2018 en het voorjaar van 2019 heeft een participatietraject plaatsgevonden. Er is een mini-enquête uitgevoerd waaraan alle bewoners en ondernemers uit het plangebied konden meedoen. Daarnaast hebben er twee buurtgesprekken plaatsgevonden (één in de Hoofddorppleinbuurt en één in de Schinkelbuurt). De uitkomsten van de enquête en de buurtgesprekken vormden samen met het beleid en de ambities uit het coalitieakkoord de basis voor het formuleren van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan.
3. Over een aantal onderwerpen heeft een nadere afweging plaatsgevonden. Het ging om onderwerpen die politiek gevoelig liggen en/of een grote impact op het functioneren van het plangebied kunnen hebben. Er is een keuzenotitie opgesteld om de ontwikkelrichting ten aanzien van deze onderwerpen in het nieuwe bestemmingsplan te kunnen bepalen. Aan de hand van deze notitie is in stuurgroep de ontwikkelrichting m.b.t. deze onderwerpen bepaald.
4. Vervolgens is er een consultatieversie van NvU opgesteld. Deze consultatieversie is op 2 juli 2019 vastgesteld door het DB. De consultatieversie is voor advies aangeboden aan de stads-

deelcommissie. Tevens is de consultatieversie ter kennisname naar de wethouder ruimtelijke ordening gestuurd.

5. De opmerkingen van de wethouder en de stadsdeelcommissie zijn verwerkt in de nu voorliggende definitieve versie van de NvU. Tevens zijn er enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Alle aanpassingen worden toegelicht in de nota wijzigingen, die als bijlage bij deze NvU is gevoegd.

1.5 Leeswijzer

Deze NvU bestaat uit vijf hoofdstukken. Het tweede hoofdstuk gaat over de algemene uitgangspunten. Hier worden zowel inhoudelijke uitgangspunten als uitgangspunten over de vorm geformuleerd. In het derde hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het bouwen uiteengezet. In het vierde hoofdstuk worden de uitgangspunten voor het gebruik van winkels, dienstverlening, horeca, maatschappelijke voorzieningen en woningen vastgelegd. Het laatste hoofdstuk gaat over ruimtelijke ontwikkelingen. In dat hoofdstuk wordt toegelicht welke ontwikkelingen wel en welke juist niet worden opgenomen in dit bestemmingsplan.

Aan de nota is een aantal bijlagen toegevoegd. Bijlage 1 is het Plan van Aanpak dat in de zomer van 2018 door het DB is vastgesteld. Bijlage 2 bevat de afwegingen die ten grondslag liggen aan de uitgangspunten. Voor het maken van deze afwegingen is voor elk onderwerp gekeken naar:

1. de rechten uit het huidige bestemmingsplan;
2. de ambities en beleidsdoelen van de gemeente;
3. de uitkomsten uit de mini-enquête;
4. wensen die tijdens de buurtbijeenkomsten naar voren zijn gebracht door bewoners;
5. eventuele andere overwegingen, zoals het risico op planschade.

De afwegingen zijn in een bijlage opgenomen, zodat de nota zelf compact en leesbaar blijft.

De rapportage met de uitkomsten uit de mini-enquête is als bijlage 3 opgenomen. De verslagen van de twee buurtgesprekken zijn als bijlage 4 opgenomen. Tenslotte is de nota van wijzigingen als bijlage 5 opgenomen.

1.6 Duurzaamheid

Het thema duurzaamheid neemt een belangrijke plaats in het coalitieakkoord in. De coalitie heeft hoge ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptie en natuur inclusief bouwen. In deze nota worden daarover echter geen uitgangspunten geformuleerd. De gemeente Amsterdam heeft namelijk nog geen centrale richtlijnen opgesteld voor het vertalen van duurzaamheidambities in de actualisatieplannen. De afweging over welke duurzaamheidsmaatregelen in het bestemmingsplan worden opgenomen, vindt daarom plaats bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan.

In enkele recente bestemmingsplannen wordt wel al geanticipeerd op duurzaamheidsmaatregelen. In bestemmingsplan De Pijp 2018 zijn bijvoorbeeld eisen opgenomen ten aanzien van waterberging. Bijbehorende bouwwerken moeten worden voorzien van een groen dak. Het waterbergend vermogen van dit dak dient minstens 60 millimeter per uur te bedragen.

De voorwaarden uit bestemmingsplan De Pijp kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt. Maar als er tijdig centrale richtlijnen voor actualisatieplannen worden vastgesteld, dan worden deze ook vertaald in het bestemmingsplan.

1.7 Reikwijdte

In deze nota worden algemene uitgangspunten geformuleerd over de bestaande situatie en de bestaande rechten. Daarnaast worden specifieke uitgangspunten geformuleerd over het bouwen op particuliere percelen en de gebruiksmogelijkheden van particuliere percelen.

Er worden geen uitgangspunten geformuleerd over de bouw- en gebruiksmogelijkheden in de openbare ruimte. De inrichting en het gebruik van de openbare ruimte vallen grotendeels buiten de scope van het bestemmingsplan. Het gebruik van de openbare ruimte wordt voor een groot deel geregeld in de APV. Activiteiten die onder het bereik van de APV vallen, worden vaak bij rechte toegestaan in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden alleen enkele randvoorwaardelijke bepalingen opgenomen. Bijvoorbeeld over de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde of een eventueel aanlegvergunningenstelsel. Dit zijn meestal standaard bepalingen waarvoor geen bestuurlijke keuzes nodig zijn.

2 Algemene uitgangspunten

2.1 Inhoudelijke uitgangspunten

Een bewoner of ondernemer moet erop kunnen vertrouwen dat hij in zijn pand kan blijven wonen of ondernemen. Deze rechtszekerheid wordt in het bestemmingsplan gewaarborgd door in beginsel alle bebouwing en al het gebruik dat (legaal) aanwezig is toe te staan. Dit wordt "positief bestemmen" genoemd. In de praktijk is de feitelijke situatie vaak al positief bestemd in het huidige bestemmingsplan, tenzij er sprake is van een overgangssituatie.

Het huidige bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt is flexibel qua gebruiksmogelijkheden. Niet-woonfuncties hebben bijvoorbeeld een gemengde bestemming: er zijn winkels, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en bedrijven toegestaan. De eigenaar van een gebouw met een gemengde bestemming heeft niet alleen recht op de aanwezige functie, maar ook op de andere functies die het bestemmingsplan toelaat. Dit worden gebruiksrechten genoemd.

Het huidige bestemmingsplan is conserverend van aard qua bouwmogelijkheden. Het bestaande bouwvolume is toegestaan. In de meeste gevallen mag de bouwhoogte (bij een plat dak) of nokhoogte (bij een puntdak) echter niet worden verhoogd. Ook mag de achtergevel in de meeste gevallen niet naar achteren worden verplaatst, vergunningsvrije aan- en uitbouwen uitgezonderd. Als het bestemmingsplan ruimere bouwmogelijkheden biedt dan hetgeen feitelijk aanwezig is, dan is dit ook een recht van de eigenaar van het gebouw. Dit worden bouwrechten genoemd.

De bouw- en gebruiksrechten hebben invloed op de vastgoedwaarde. Worden daar rechten aan toegevoegd (meer gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan stijgt doorgaans de vastgoedwaarde van het gebouw. Worden rechten ontnomen (minder gebruiks- of bouwmogelijkheden), dan daalt de vastgoedwaarde meestal. Het toevoegen van bouw- en gebruiksrechten heeft ook ruimtelijke effecten. Zo kunnen de verkeers- en parkeerdruk toenemen. Het toevoegen van bouwrechten kan daarnaast leiden tot minder daglichttoetreding of het verlies van uitzicht voor omliggende panden. Het toevoegen of ontnemen van gebruiks- of bouwmogelijkheden dient daarom altijd zorgvuldig te worden afgewogen.

Dit neemt echter niet weg dat er aanleiding kan zijn om bouw- en gebruiksrechten uit te breiden of in te perken. Bijvoorbeeld om de gemeentelijke ambities en beleidsdoelen in het bestemmingsplan te vertalen. Of te anticiperen op nieuwe ontwikkelingen die zich in het plangebied voordoen of gaan voordoen. Ook kan er vanuit bewoners en ondernemers een wens bestaan om rechten in te perken of uit te breiden. Indien hiervoor wordt gekozen wordt dat gemotiveerd in deze nota van uitgangspunten, dan wel te zijner tijd in de toelichting van het bestemmingsplan.

I - Algemene inhoudelijke uitgangspunten

a. De bestaande legaal aanwezige situatie wordt positief bestemd. Alle bebouwing die en al het gebruik dat legaal aanwezig is, wordt in het bestemmingsplan toegestaan.
b. Het nieuwe bestemmingsplan is in de basis conserverend van aard voor wat betreft de bebouwing. Voor enkele situaties en locaties worden bouwmogelijkheden gecreëerd of wordt onderzocht of er bouwmogelijkheden kunnen worden gecreëerd. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

c. Het bestemmingsplan is in de basis flexibel van aard voor wat betreft gebruik. In hoofdstuk 4 wordt voor een aantal veel voorkomende functies toegelicht welke de mate van flexibiliteit wordt nagestreefd.

2.2 Uitgangspunten over de vorm

Een bestemmingsplan is juridisch bindend voor overheid en burgers. Burgers krijgen met het bestemmingsplan te maken op het moment dat zij willen bouwen, verbouwen of andere activiteiten willen ondernemen. Het is daarom belangrijk dat de regels in het bestemmingsplan zo zijn geformuleerd dat deze voor een burger goed te begrijpen zijn.

Binnen de gemeente zijn er diverse afdelingen die met het bestemmingsplan gaan werken. Bijvoorbeeld de collega's die aanvragen voor een omgevingsvergunning toetsen aan het bestemmingsplan. Of collega's die handhaven op activiteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Het is daarom belangrijk dat het bestemmingsplan niet voor meerderlei uitleg vatbaar is. En dat de regels goed toetsbaar en handhaafbaar zijn.

De toelichting van het bestemmingsplan is niet juridisch bindend. In de toelichting worden alle keuzes met betrekking tot de plansystematiek en het bestemmen van de gronden onderbouwd en verantwoord. Het is belangrijk dat deze onderbouwing deugdelijk is. Als er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan, zal de Raad van State de motivering van de gemaakte keuzes meewegen in haar uitspraak. Anderzijds moet worden voorkomen dat er overbodige onderbouwingen in de toelichting worden opgenomen. Beleid dat niet van toepassing is op het plangebied hoeft niet in de toelichting te worden beschreven.

II - Algemene uitgangspunten over de vorm

a. Het bestemmingsplan is makkelijk leesbaar, eenduidig te interpreteren, toetsbaar en handhaafbaar.
b. Alle planologische keuzes worden zorgvuldig afgewogen en gemotiveerd in de toelichting.

3 Bouwmogelijkheden percelen

Dit hoofdstuk gaat over de bouwmogelijkheden op particuliere percelen. Eerst worden de uitgangspunten voor het bestemmen van de goot- en bouwhoogtes uiteengezet. Vervolgens de uitgangspunten voor het bouwen van kelders en souterrains. Daarna wordt ingegaan op het bouwen van bijbehorende bouwwerken op binnenterreinen. Tenslotte worden de uitgangspunten voor parkeren op eigen terrein beschreven.

Deze uitgangspunten gelden in beginsel voor alle percelen met hoofdbebouwing. Uiteraard kan er maatwerk worden toegepast voor een bepaald perceel of een bepaalde bestemming.

Er worden geen uitgangspunten geformuleerd over bouwwerken geen gebouw zijnde. Evenmin worden er uitgangspunten geformuleerd over ondergeschikte bouwdelen zoals balkons of dakterrassen. Dit zijn meestal standaard bepalingen waarvoor geen bestuurlijke keuzes nodig zijn. Indien er toch een afweging nodig is, dan wordt deze bij het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan gemaakt.

3.1 Goot en bouwhoogtes

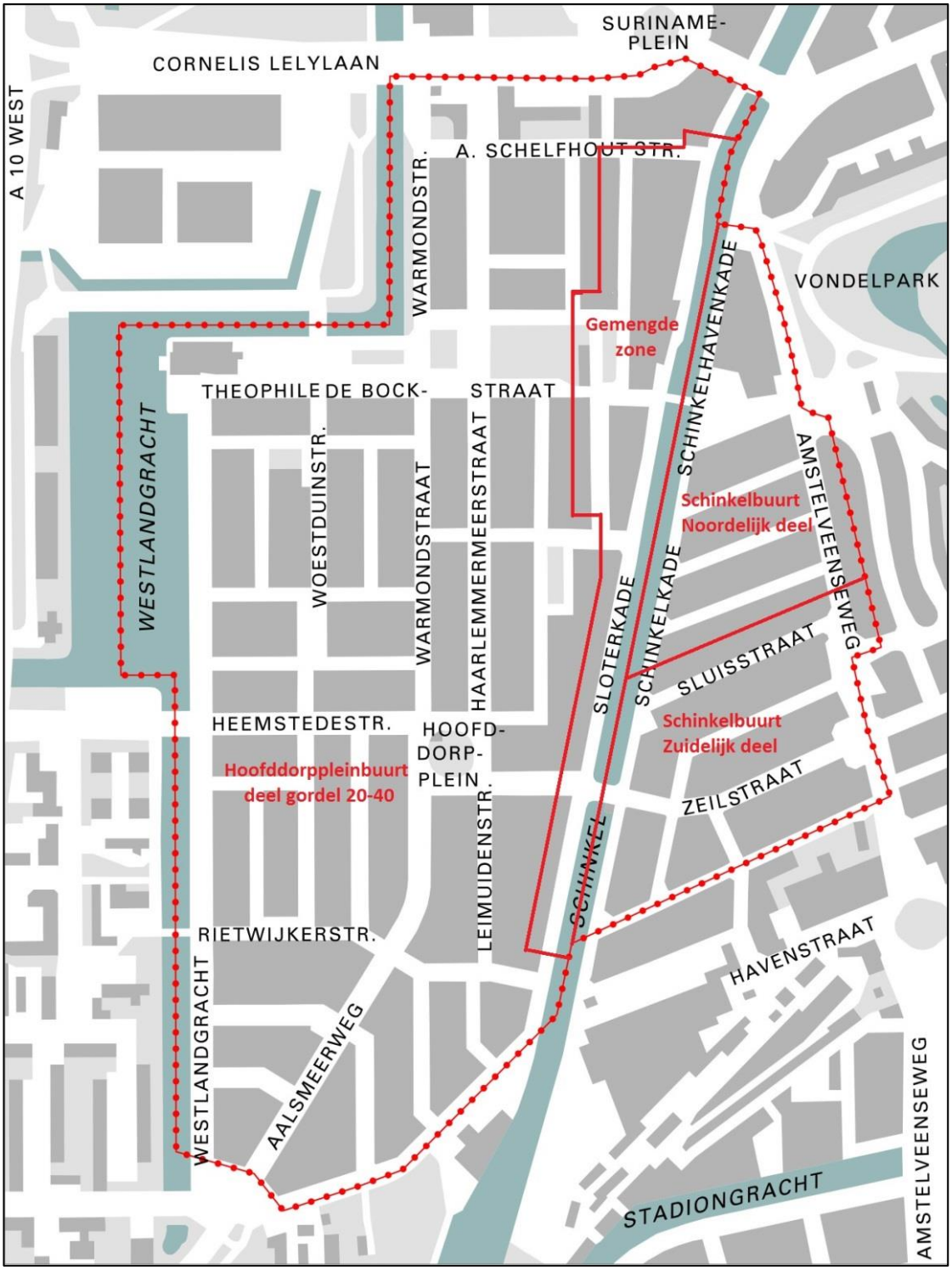
In Amsterdam is een grote vraag naar woningen. Er worden daarom veel nieuwe woningen gebouwd. Niet alleen op nieuwbouwlocaties, maar ook in bestaande woonwijken worden woningen toegevoegd. Dit wordt onder meer gedaan door bestaande panden op te toppen. Door een hogere goot- en bouwhoogte toe te staan op plekken waar dit ruimtelijk aanvaardbaar en stedenbouwkundig inpasbaar is, wordt ruimte gecreëerd voor het toevoegen van woningen in bestaande woonwijken.

Het optoppen van panden heeft ruimtelijke consequenties. Het straat- en bebouwingsbeeld wijzigt. Het uitzicht, de daglichttoetreding en de privacy van omwonenden kunnen aangetast worden. En het toevoegen van woningen leidt tot een hogere verkeers- en parkeerdruk. De consequenties van het optoppen moeten daarom per pand of bouwblok zorgvuldig worden afgewogen.

In de nota van uitgangspunten wordt voorgesorteerd op deze afweging. Er wordt vastgelegd in welke deelgebieden optoppen sowieso niet aan te orde is en in welke deelgebieden het optoppen onder bepaalde voorwaarden mogelijk kan worden gemaakt. De deelgebieden worden hieronder beschreven. Op de volgende pagina staat een afbeelding waarop de grenzen van de vier deelgebieden zijn aangegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt op basis van een nadere afweging bepaald welke panden daadwerkelijk mogen worden opgehoogd.

Het ***noordelijk deel van de Schinkelbuurt*** (Derde Schinkelstraat en noordelijker) kenmerkt zich door kleinere bouweenheden, die in verschillende periodes zijn gebouwd. Het bebouwingsbeeld kenmerkt zich door een variatie in architectuurstijlen, bouwhoogten en in enkele gevallen een verspringende rooilijn. Sommige panden stammen nog uit de tijd dat de Schinkelbuurt onderdeel uitmaakte van de gemeente Nieuwer-Amstel. Veel oorspronkelijke gebouwen zijn echter na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel in 1896 vervangen door nieuwbouw. Op een enkele plek kan het ophogen van panden bijdragen aan het versterken van het bebouwingsbeeld. Dit kan bijvoorbeeld indien beide naastgelegen panden al hoger zijn.

Het ***zuidelijk deel van de Schinkelbuurt*** (Sluisstraat en zuidelijker) kent een sterk samenhangend bebouwingsbeeld. Dit deel van de Schinkelbuurt is gebouwd na de gedeeltelijke annexatie van Nieuwer-Amstel in 1896. De bebouwing bestaat geheel uit panden van vier bouwlagen plus een kap. De bebouwing in de woonstraten en de Zeilstraat is consequent uitgevoerd in de stijl van de overgangsarchitectuur die in zwang was rond de eeuwwisseling. Op de koppen van de Amstelveenseweg is de bebouwing uitgevoerd in de verwante stijl van het rationalisme. In dit deel van de Schinkelbuurt dient de bestaande bouwhoogte te worden gehandhaafd.



De meeste bebouwing in de ***Hoofddorppleinbuurt*** is gebouwd na de annexatie van Sloten in 1921. Deze bebouwing uit de jaren '20 en '30 is gebouwd in de Amsterdamse Schoolstijl en kenmerkt zich door een grote stedenbouwkundige en architectonische samenhang. Het ophogen van panden tast het straatbeeld aan en is daarom niet wenselijk. In het huidige bestemmingsplan is in veel bouwblokken wel ruimte gecreëerd om de zolderetage aan de achterzijde uit te bouwen. Deze ingreep is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte en tast het straat- en bebouwingsbeeld niet aan. Het is een effectieve manier om meer woonruimte te creëren. Het is daarom wenselijk om deze bouwmogelijkheid in het nieuwe bestemmingsplan te handhaven.

Aan de ***Sloterkade*** en enkele daarachter gelegen straten is het bebouwingsbeeld gemengd. Veel panden zijn gebouwd voor 1921, toen dit gebied tot de voormalige gemeente Sloten behoorde. Deze bebouwing heeft een kleinere schaal dan de bebouwing uit de 19e eeuwse schil van Amsterdam. Er was van oorsprong veel bedrijvigheid gevestigd. Veel van deze bedrijvigheid is vervangen door gebouwen met een grotere maat dan de oorspronkelijke pre-stedelijke bebouwing. Gebouwen die na de annexatie van Sloten zijn gebouwd, zijn te herkennen aan de grotere bouwmassa en omdat de rooilijn in veel gevallen terug ligt.

De Sloterkade kent door haar ontstaansgeschiedenis een gevarieerd bebouwingsbeeld. Op sommige plekken is het straatbeeld karakteristiek en cultuurhistorisch waardevol. Op andere plekken is het straatbeeld rommelig en staat er bebouwing met een lage cultuurhistorische waarde. Op deze plekken kan het vervangen van niet-waardevolle laagbouw door hogere bebouwing bijdragen aan het versterken van het bebouwingsbeeld.

Niet alle gewenste ruimtelijke ontwikkelingen kunnen echter worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het vervangen van laagbouw door hogere bebouwing is stedenbouwkundig maatwerk. De ruimtelijke effecten van een grotere bouwmassa moeten zorgvuldig worden onderzocht. Bovendien kan het toestaan van een grotere bouwmassa in het bestemmingsplan tot planschade leiden. In veel gevallen kan er beter een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Er kunnen dan voorschriften op maat worden geformuleerd die waarborgen dat het bouwplan het straat- en bebouwingsbeeld versterkt en voorkomen dat het woongenot van omwonenden onevenredig wordt aangetast. Ruimtelijke ontwikkelingen die een beperkte impact op de omgeving hebben kunnen bij rechte of via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan in het nieuwe bestemmingsplan.

III - Uitgangspunten goot- en bouwhoogte

a. In de Hoofddorppleinbuurt wordt voor alle bebouwing die onderdeel uitmaakt van de gordel 20-40 de bestaande bouwhoogte vastgelegd. De mogelijkheid om de zolderetages aan de achterzijde uit te bouwen wordt in beginsel gehandhaafd, waarbij nader wordt onderzocht onder welke voorwaarden dit kan worden toegestaan.
b. In het Zuidelijk deel van de Schinkelbuurt (Sluisstraat en zuidelijker) wordt voor alle bebouwing de bestaande bouwhoogte vastgelegd.
c. In het Noordelijk deel van de Schinkelbuurt (Derde Schinkelstraat en noordelijker) wordt in beginsel de bestaande bouwhoogte vastgelegd. In dit plandeel staan een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden. Er wordt onderzocht of hier, al dan niet onder voorwaarden, een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan. Dit kan alleen indien:
    - een hogere bouwhoogte op een stedenbouwkundig verantwoorde en ruimtelijk aanvaardbare manier is in te passen.
    - de cultuurhistorische waarde van het pand en de straat niet wordt aangetast.

d. In de gemengde zone (de Sloterkade en enkele daarachter gelegen straten), wordt in beginsel de bestaande bouwhoogte vastgelegd. In dit plandeel staan een aantal panden die lager zijn dan de naastgelegen panden. Er wordt onderzocht of hier, al dan niet onder voorwaarden, een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan. Dit kan alleen indien:
   - een hogere bouwhoogte op een stedenbouwkundig verantwoorde en ruimtelijk aanvaardbare manier is in te passen.
   - de cultuurhistorische waarde van het pand en de straat niet wordt aangetast.

3.2 Kelders en souterrains

In het huidige bestemmingsplan zijn geen bepalingen opgenomen over de bouw van kelders. De bouw van kelders onder bestaande panden is bij rechte toegestaan. Vanaf 2010 is het bouwen van kelders in de bestemmingsplannen gereguleerd. Sindsdien is er een binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan nodig om nieuwe kelders te bouwen en bestaande kelders te vergroten.

De bouw van kelders heeft in beginsel een positief effect op leefbaarheid van de vooroorlogse stadswijken. Veel vooroorlogse panden hebben te maken met een matige tot slechte fundering. Funderingsherstel is een kostbare operatie. Indien dit gecombineerd wordt met de bouw van een kelder, staat tegenover deze investering een waardevermeerdering van het pand. Dit kan een extra stimulans zijn om tot funderingsherstel over te gaan.

Door de bouw van een kelder wordt het woonoppervlak vergroot, waardoor gezinnen met kinderen in de wijk kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan het gemengde karakter van de wijk. Kelders kunnen ook een oplossing bieden voor de parkeerdruk. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om het parkeren op eigen terrein op te lossen. De bouw van een parkeerkelder is in de vooroorlogse wijken een effectieve manier om parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

De bouw van kelders staat in het kader van de bouwdynamiek echter ter discussie. Veel bewoners maken zich ernstige zorgen over de constructieve schade die hierdoor kan ontstaan. Het feit dat de gemeente voorwaarden stelt aan de bouw van kelders neemt deze zorgen niet weg. Een deel van de bewoners vindt dat de bouw van kelders helemaal verboden moet worden.

De bouw van een kelder kan gevolgen hebben voor het grondwater. In het afwijkingenbeleid is daarom de voorwaarde opgenomen dat de bouw van een kelder de grondwaterstand en grondwaterstromen niet mag verstoren. In de praktijk blijkt het lastig om aan deze voorwaarde te toetsen. De bouw van één kelder heeft weinig invloed op het grondwater. En de geohydrologische situatie is in elke wijk anders. In de ene wijk kan de bouw van kelders de wateroverlast beperken (door barrièrewerking), terwijl de bouw van kelders elders juist tot meer wateroverlast kan leiden.

De gemeente Amsterdam heeft daarom onderzoek gedaan naar de cumulatieve effecten van de bouw van kelders op het grondwater in een aantal verschillende wijken. De conclusie van dit onderzoek is dat de cumulatieve effecten van kelderbouw op de langere termijn tot ernstige grondwateroverlast kunnen leiden, maar dat voor elke wijk weer andere maatwerkoplossingen nodig zijn om grondwateroverlast te beperken of te voorkomen.

De resultaten van bovengenoemd onderzoek worden gebruikt om een stedelijk afwegingskader op te stellen voor de bouw van kelders. In dit afwegingskader is ruimte voor maatwerk per wijk. In de planregels wordt een dynamische verwijzing opgenomen naar dit nog vast te stellen stedelijk

afwegingskader kelderbouw. Het voordeel van deze verwijzing is dat het bestemmingsplan niet hoeft te worden aangepast indien het stedelijk afwegingskader wordt herzien.

IV – Uitgangspunt kelders

a. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van kelders onder bestaande hoofdgebouwen.
b. Nieuwe kelders moeten grondwaterneutraal worden gerealiseerd en dienen te voldoen aan het nog op te stellen stedelijk afwegingskader kelderbouw.

3.3 Bijbehorende bouwwerken (binnentuinen)

De aanwezigheid van groene binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormt één van de kernkwaliteiten van stadsdeel Zuid. De stedelijke drukte aan de voorzijde van de woning wordt gecompenseerd door de rust en ruimte in de binnentuinen. De groene binnentuinen dragen bij aan het woongenot in de vooroorlogse wijken. De bouw van bijgebouwen heeft ook positieve effecten. Met een aan- of uitbouw wordt het woonoppervlak vergroot, waardoor gezinnen met kinderen in de wijk kunnen blijven wonen. Dit draagt bij aan het gemengde karakter van de wijk.

Tot en met 2014 was in het Besluit omgevingsrecht bepaald dat aan een woning een vergunningsvrije aan- of uitbouw van maximaal 2,5 meter diep mag worden gebouwd. Door benedenwoningen in dit plangebied maximaal 2,5 meter uit te bouwen, kan het woonoppervlak worden vergroot, maar wordt het groene karakter van de binnentuinen niet onevenredig aangetast.

De bouw van bijbehorende bouwwerken is sinds enkele jaren onderwerp van discussie. Sinds 2014 mogen benedenwoningen maximaal 4 meter vergunningsvrij worden uitgebouwd. Hierdoor komt het groene karakter van de binnentuinen onder druk te staan. Stadsdeel Zuid zoekt daarom naar mogelijkheden om de vergunningsvrije bouwmogelijkheden in te perken tot een voor Amsterdam aanvaardbaar niveau. In het bestemmingsplan De Pijp 2018 is dit gedaan door het oppervlak van het erf in te perken. Aan- en uitbouwen zijn in De Pijp toegestaan tot een bouwdiepte van maximaal 2,5 meter. Daarbij geldt de aanvullende eis dat de aan- of uitbouw moet worden voorzien van een groen dak.

In de Hoofddorppleinbuurt is het groene karakter van de meeste binnentuinen goed bewaard gebleven. In de Schinkelbuurt en langs de Schinkel is het groene karakter niet overal intact. Veel tuinen zijn hier al helemaal volgebouwd. Ook in de winkelstraten hebben veel panden al een aan- of uitbouw van meer dan 2,5 meter diep of is zelfs de gehele tuin al bebouwd.

Het hele plangebied kenmerkt zich door ondiepe bouwblokken. Veel binnentuinen zijn ca 20 meter diep, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevels. Indien aan beide zijden een uitbouw van 4 meter diep wordt gebouwd, dan blijft er slechts 12 meter binnentuin over. Dit tast het groene karakter en de waterbergende capaciteit van de binnentuinen teveel aan.

Het Dagelijks Bestuur van Zuid wil het bouwen van aan- en uitbouwen in dit plangebied echter niet verbieden. De meeste woningen in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn tussen de 50 en 60 m^2 groot. Veel bewoners verhuizen daarom zodra ze kinderen krijgen. Als benedenwoningen kunnen worden uitgebouwd, wordt het aantrekkelijker voor gezinnen om in de buurt te blijven wonen. Dit draagt bij aan de Amsterdamse ambitie om gezinnen in de stad te houden en gemengde wijken te creëren. In deze wijk waar huishoudens zonder kinderen oververtegenwoordigd zijn, dragen gezinnen bij het aan het gemengde karakter van de wijk.

Daarom wordt de bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen ook in dit plangebied teruggebracht naar 2,5 meter. Daarbij wordt de aanvullende eis gesteld dat nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak. Hierdoor kan het woonoppervlak van benedenwoningen worden vergroot, maar wordt het groene karakter van de binnentuinen niet onevenredig aangetast. Er blijft een binnentuin van ca 15 meter diep gehandhaafd. Het groene dak zorgt voor extra waterbergende capaciteit en waarborgt het groene karakter van de binnentuin.

Een uitzondering vormen de winkelstraten (de Zeilstraat, de Hoofddorpweg, het Hoofddorpplein, Amstelveenseweg). Het gemeentelijk beleid is erop gericht om winkels en andere voorzieningen te clusteren in de winkelstraten. De meeste winkelruimtes in dit plangebied zijn klein (50 tot 100 m2). Om de overlevingskansen van kleine speciaalzaken en buurtwinkels te vergroten, wordt de maximale bouwdiepte van vergunningsvrije aan- en uitbouwen niet ingeperkt. Wel wordt bij winkels ook de aanvullende eis gesteld dat nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak.

Het ruimtelijk effect van deze uitzondering is beperkt. Veel winkelpanden hebben al een uitbouw van vier meter of dieper. Bovendien maken alle winkelstraten deel uit van een bouwblok dat aan de andere zijde uit woningen bestaat. Aan de zijde van de woningen wordt de bouwdiepte van aan- en uitbouwen ingeperkt tot 2,5 meter. Bovendien zijn de bouwblokken in de Hoofddorpweg en de Zeilstraat ook dieper. Het groene karakter van de binnentuinen wordt niet onevenredig aangetast indien er een vergunningsvrije aan- of uitbouw van 4 meter diep wordt gebouwd. In beide winkelstraten blijft er voldoende onbebouwde ruimte in de binnentuinen over.

Voor de oostzijde van de Amstelveenseweg geldt dit echter niet. De bouwdiepte van de oorspronkelijke binnentuin aan de oostzijde van de Amstelveenseweg varieert tussen de 16 en 20 meter. Het toestaan van vergunningsvrije aan- en uitbouwen van 4 meter diep tast het groene karakter van deze binnentuin teveel aan. Daarom wordt de bouwdiepte van de vergunningsvrije aan- en uitbouwen van deze winkels wel teruggebracht naar 2,5 meter.

V - Uitgangspunten aan- en uitbouwen

a. In de woonstraten en doorgaande straten die geen winkelstraat zijn mogen aan- en uitbouwen maximaal 2,5 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningen en niet-woonfuncties. Nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak.
b. In de winkelstraten mogen aan- en uitbouwen maximaal 4 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Deze uitzondering geldt niet voor de aan- en uitbouwen aan de oostzijde van de Amstelveenseweg. Deze mogen maximaal 2,5 meter diep zijn, gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel. Nieuwe aan- en uitbouwen moeten worden voorzien van een groen dak.
c. In elke tuin mag een vrijstaande berging van maximaal 9 m2 worden gebouwd.
d. Het totale oppervlak aan bijgebouwen (aan- en uitbouwen en vrijstaande bergingen) per tuin mag niet meer dan 50 % van het oppervlak van de tuin bedragen.
e. Er wordt onderzocht of er een regeling kan worden opgenomen om bestaande legaal aanwezig bijgebouwen die niet voldoen aan bovengenoemde uitgangspunten te verplaatsen, te verwijderen of te verduurzamen.

3.4 Parkeren op eigen terrein

Het uitgangspunt van het Amsterdamse parkeerbeleid is dat bij nieuwbouw de auto's van bewoners en werknemers op eigen terrein worden geparkeerd. Alle nieuwbouw van woningen, kantoren en voorzieningen wordt daarom uitgesloten van parkeervergunningverlening. Dit geldt ongeacht of bij de nieuwbouw parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd.

Bij de transformatie van een pand (bijvoorbeeld van een school naar woningen) wordt naar de parkeerdruk in het gebied gekeken. De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn gebieden met een hoge parkeerdruk. In gebieden met een hoge parkeerdruk worden bij transformaties nieuwe functies in principe ook uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Ook voor fietsen en scooters geldt dat het uitgangspunt is dat deze op eigen terrein moeten worden geparkeerd. De parkeernormen voor fietsen zijn bindend. De parkeernormen voor scooters zijn niet bindend. In het parkeerbeleid wordt niet voorgeschreven hoe het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Dit wordt in het bestemmingsplan, dan wel op projectniveau bepaald.

Het is niet wenselijk dat in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt in de binnentuinen op maaiveld wordt geparkeerd. Dit tast het groene en stille karakter van de binnentuinen aan. Met name gemotoriseerd verkeer zorgt voor veel overlast, omdat de binnentuinen als een klankkast fungeren. Parkeren dient daarom inpandig te worden opgelost.

Een parkeervoorziening op de begane grond doet afbreuk aan de uitstraling van een pand. De auto's staan immers in het zicht of er ontstaat een blinde gevel om de auto's uit het zicht te houden. Dit kan worden voorkomen door een ondergrondse parkeerkelder aan te leggen of door een parkeervoorziening aan de achterzijde van het blok te realiseren. Omdat de meeste bouwblokken ondiep zijn, zal die tweede oplossing eerder soelaas bieden voor het fietsparkeren dan voor het autoparkeren.

VI - Uitgangspunt parkeren

a. Bij nieuwbouw en transformatie van bestaande panden dient het fiets-, scooter- en autoparkeren inpandig op eigen terrein te worden opgelost.
b. De inpandige parkeervoorziening is niet zichtbaar vanaf de openbare ruimte, met uitzondering van de in- en uitrit.

4 Gebruiksmogelijkheden percelen

Dit hoofdstuk gaat over de gebruiksmogelijkheden op particuliere percelen. In dit hoofdstuk worden eerst de algemene uitgangspunten voor het voorzieningenaanbod beschreven. Hierbij wordt uiteengezet welke voorzieningen in welke straten worden toegestaan. Vervolgens worden de specifieke uitgangspunten voor detailhandel en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca uiteengezet. Dit zijn veelvoorkomende functies in het plangebied waarvoor systeemkeuzes nodig zijn. Andere functies zoals culturele voorzieningen of sportvoorzieningen komen weinig voor. Dit zijn maatwerkbestemmingen waarvoor geen systeemkeuzes hoeven te worden gemaakt in de nota van uitgangspunten. Tenslotte worden de uitgangspunten voor woningen beschreven.

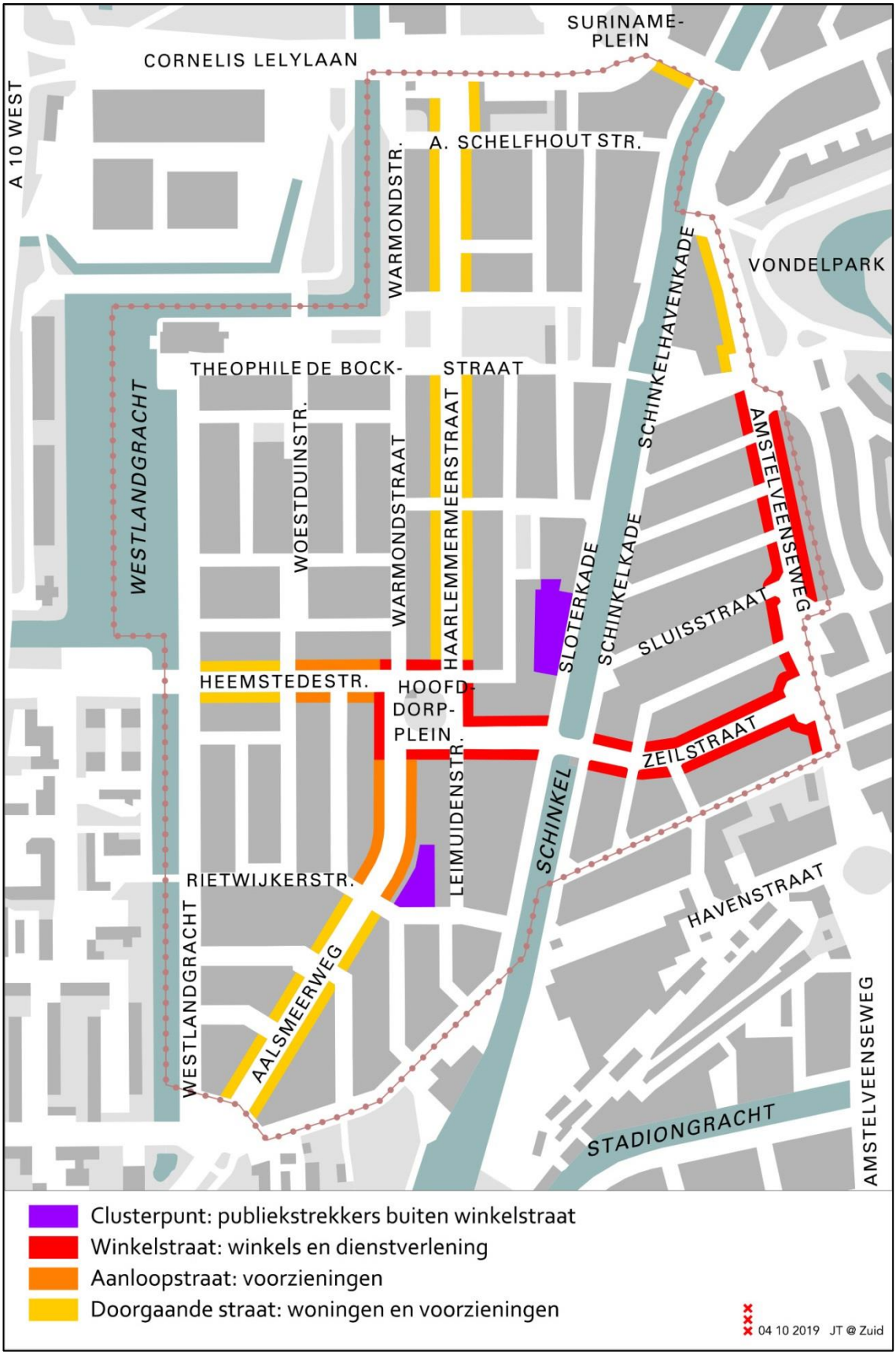
Deze uitgangspunten gelden in beginsel voor alle percelen met bovengenoemde functies. Uiteraard kan er maatwerk worden toegepast voor een bepaald perceel of een bepaalde functie.

4.1 Voorzieningenaanbod

De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt kent een fijnmazig voorzieningenaanbod, waarin een duidelijke gelaagdheid zichtbaar is. De volgende vier lagen kunnen worden onderscheiden:

- De Amstelveenseweg ten zuiden van de Schinkelhavenstraat, de Zeilstraat, de Hoofddorpweg en het Hoofddorpplein (hierna: de winkelstraten) vormen het wijkwinkelgebied van het plangebied. Kenmerkend zijn de vele kleine winkelruimtes (50 tot 100 m2), waardoor er relatief weinig winkelketens zijn gevestigd. Alleen nabij het kruispunt Amstelveenseweg/ Zeilstraat bevindt zich een clusterpunt met enkele ketens zoals de Zeeman, Blokker, Etos en Albert Heijn. In de Zeilstraat, de Hoofddorpweg en op het Hoofddorpplein ligt het accent op detailhandel en dienstverlening. In de Amstelveenseweg is naast detailhandel en dienstverlening ook sprake van een clustering van horecavoorzieningen.
- In de overige doorgaande straten zoals de Haarlemmermeerstraat, de Heemstedestraat en de Aalsmeerweg bevinden zich op de begane grond zowel woningen als niet-woonfuncties. Het eerste deel van de Heemstedestraat en het eerste deel van de Aalsmeerweg vormen daarbij de aanloopstraten naar de winkelstraten. Hier bevinden zich voornamelijk niet-woonfuncties op de begane grond, waarbij het accent op dienstverlening en horeca ligt.
- Langs de Sloterkade (nummer 110 t/m 140) zijn vier winkelketens gevestigd die veel winkelend publiek trekken. De aanwezigheid van winkelketens op deze locatie net buiten het winkellint kan worden verklaard omdat de winkelruimtes hier beduidend groter zijn dan in de winkelstraten. Aan de Rietwijkerstraat 22-24 bevindt zich nog een grote winkelruimte waar een supermarkt is gevestigd.
- Van oudsher waren er veel buurtwinkels op de straathoeken van de woonstraten gevestigd. Ook waren er enkele buurtwinkelstrips aanwezig, bijvoorbeeld in de Weissenbruchstraat. Veel van deze winkels zijn in de loop der jaren omgezet naar andere voorzieningen, zoals een tandartspraktijk, een horecavoorziening of een kantoor. Ook zijn sommige buurtwinkels omgezet naar een woning.

Op de kaart op de volgende pagina is aangegeven waar de winkelstraten, de aanloopstraten, de overige doorgaande straten en de publiekstrekkers buiten de winkelstraten zich bevinden.



Alle panden in de winkelstraten hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming Gemengd-2. Hier zijn op de begane grond alleen niet-woonfuncties toegestaan (bestaande legale

woningen zijn positief bestemd). Het eerste deel van de Heemstedestraat heeft ook de bestemming Gemengd-2. Alle niet-woonfuncties buiten de winkelstraten en het eerste deel van de Heemstedestraat hebben de bestemming Gemengd-1. Op de begane grond zijn zowel woningen als niet woonfuncties toegestaan.

De winkelstraten functioneren goed. De bewoners waarderen het ruime en diverse voorzieningenaanbod met veel kleine speciaalzaken en buurtwinkels. Er is weinig leegstand en er zijn voldoende kansen om de kwaliteit van het gebied te behouden en waar mogelijk te versterken. Het winkelgebied biedt ruimte voor variatie in het winkelaanbod. In de kleine winkelruimtes in de winkelstraten is ruimte voor speciaalzaken en buurtgerichte winkels. De grotere winkelruimtes in de winkelstraten en net daarbuiten bieden ruimte voor de vestiging van publiekstrekkers en winkelketens.

Het beleid van de gemeente Amsterdam is erop gericht om winkels en voorzieningen te clusteren langs de winkelstraten en de stadsstraten. De gemeente Amsterdam wil de uitrol van het centrumgebied via de stadsstraten kanaliseren. In het beleid wordt onderscheid gemaakt tussen voldragen stadstraten en stadsstraten in ontwikkeling. De winkelstraten in het plangebied worden aangemerkt als voldragen stadsstraten.

Het Surinameplein en de Aalsmeerweg zijn potentiele stadsstraten. De ontwikkeling van het Surinameplein tot stadsstraat hangt samen met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Surinameplein Zuid. Deze ontwikkeling valt buiten de scope van dit bestemmingsplan. Daarom worden in deze paragraaf geen uitgangspunten geformuleerd voor het Surinameplein.

De ontwikkeling van het Schinkelkwartier, waar ruimte wordt gezien voor de bouw van meer dan 10.000 woningen, is een kans om het winkel- en voorzieningenaanbod in de wijk te versterken en vorm te geven aan de ontwikkeling van de Aalsmeerweg tot stadsstraat. Bewoners en bezoekers fietsen vanuit het Schinkelkwartier via de doorgaande straten in de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt naar het Centrum en de stadsdelen Zuid en West en vice versa. Met name de Aalsmeerstraat maakt kans om te 'profiteren' van deze nieuwe verkeersstroom. Voor fietsers vanuit het Schinkelkwartier wordt dit één van de verbindingsroutes naar Zuid, West en het centrum. Op langere termijn kan de ontwikkeling van ZWASH (grootschalige gebiedsontwikkeling langs de as Zuidas - Schiphol - Hoofddorp) deze verkeerstroom nog verder versterken.

Het duurt echter nog een aantal jaar voordat met de bouw van de woningen in het Schinkelkwartier wordt gestart. Als zich voor die tijd al nieuwe winkels aan de Aalsmeerweg vestigen, dan kan dit een negatieve invloed hebben op het functioneren van de winkels in de huidige winkelstraten. Mogelijk is er niet genoeg economisch draagvlak om zonder substantiële toevoeging van woningen de bestaande winkelstraten economisch gezond te houden én ruimte te bieden voor de ontwikkeling van nieuwe detailhandel. Het versterken van bestaande winkelgebieden heeft in het detailhandelsbeleid prioriteit boven het realiseren van nieuwe winkelgebieden in de stadsstraten.

Het karakter van de Aalsmeerweg als stadsstraat kan ook versterkt worden door andere voorzieningen dan winkels. Te denken valt aan kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, zorg en welzijn en andere vormen van dienstverlening. Op die manier kan worden bijgedragen aan de ambitie om van de Aalsmeerweg een stadsstraat te maken zonder dat dit een negatieve invloed heeft op het functioneren van de winkelstraten. Voorwaarde is uiteraard dat de ruimtelijke gevolgen dermate beperkt zijn, dat de niet-woonfunctie op pandniveau kan worden gemengd met de woonfunctie.

Daarom wordt de Aalsmeerweg niet als winkelstraat bestemd, maar als doorgaande straat. In een doorgaande straat zijn naast detailhandel en dienstverlening ook maatschappelijke voorzieningen, galerieën, kantoren en (ambachtelijke) bedrijven toegestaan. Het eerste deel van de straat (t/m de kruising met de Rietwijkerstraat) wordt daarbij bestemd als aanloopstraat: hier wordt in alle panden op de begane grond een niet-woonfunctie toegestaan. De rest van de straat wordt bestemd als een doorgaande straat: dit betekent dat alleen bestaande niet-woonfuncties een gemengde bestemming krijgen. De bestaande woningen op de begane grond worden bestemd als woning.

Van oudsher waren er veel buurtwinkels op de straathoeken van de woonstraten gevestigd. De meeste van deze winkels zijn in de loop der jaren omgezet naar andere voorzieningen, zoals een tandartspraktijk, een horecavoorziening of een kantoor. Ook zijn sommige buurtwinkels omgezet naar een woning. In het huidige bestemmingsplan hebben deze voormalige buurtwinkels de bestemming Gemengd-1. Het detailhandelsbeleid is er echter op gericht om winkels te clusteren in de winkelstraten. Daarom worden in de voormalige buurtwinkels kleinschalige (productie) bedrijven, kantoren, zorg en welzijn en andere vormen van dienstverlening bij rechte toegestaan en worden alleen bestaande winkels positief bestemd.

De laatste jaren is er een trend zichtbaar dat niet-woonfuncties op de straathoeken worden omgezet naar woningen. De vierkante meterprijzen voor woningen zijn de afgelopen jaren sterk gestegen. Hierdoor treedt verdringing op. Een woning levert op deze locaties meer geld op dat een niet-woonfunctie. De mogelijkheid om niet-woonfuncties in woonstraten om te zetten naar een woning komt daarom te vervallen. Hiermee wordt aangesloten bij de plansystematiek van de bestemmingsplannen Museumkwartier – Valeriusbuurt, Stadion-Beethovenbuurt en Rivierenbuurt. In deze wijken worden niet-woonfuncties in de woonstraten beschermd en mogen deze niet worden omgezet naar een woning.

In heel Oud-Zuid is behoefte aan meer ontmoetingsplekken en zorgvoorzieningen, waaronder huisartsenprakijken. In de Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zijn juist veel zorg- en welzijnsvoorzieningen gevestigd op de straathoeken. Er moet worden voorkomen dat deze worden verdrongen door woningen en andere niet-woonfuncties. Maatschappelijke voorzieningen worden als een aparte functiecategorie bestemd. Dit wordt nader toegelicht onder het kopje 'uitgangspunten maatschappelijk'.

Een andere trend is dat ambachtelijke bedrijven (bijvoorbeeld een fietsenmaker, meubelmaker en kleermaker) in voormalige volksbuurten binnen de ring worden verdrongen. Deze ambachtelijke bedrijven zijn waardevol voor de buurt. Ze voorzien in een behoefte en passen bij het gemengde karakter dat met name het noordelijk deel van de Schinkelbuurt van oudsher heeft. Om te voorkomen dat ambachtelijke bedrijven als gevolg van de gentrificatie verdwijnen, zal een uitwisseling met andere niet-woonfuncties niet direct mogelijk zijn.

Het gevolg van het planologisch beschermen van maatschappelijke voorzieningen en ambachtelijke bedrijven is dat het risico op leegstand bij bedrijfsbeëindiging groter wordt. De verhuurder heeft immers minder potentiele huurders aan wie hij het pand kan verhuren. Leegstand kan de leefbaarheid aantasten en zorgt voor een minder goede uitstraling van een straat. In de doorgaande straten en de winkelstraten wordt aan dit bezwaar een zwaarder gewicht toegekend dat in de woonstraten. De doorgaande straten en winkelstraten hebben namelijk een meer representatieve functie dan de woonstraten. Daarom wordt ervoor gekozen om alleen maatschappelijke voorzie-

ningen en ambachtelijke bedrijven die in de woonstraten zijn gevestigd te beschermen. Overigens is in dit plangebied het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen en ambachtelijke bedrijven in de woonstraten gevestigd.

VIII - Uitgangspunten voorzieningenstructuur

a. De Amstelveenseweg (ten zuiden van de Schinkelhavenstraat), de Zeilstraat, de Hoofddorpweg en het Hoofddorpplein vormen de winkelstraten. In alle panden wordt op begane grond detailhandel en dienstverlening toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar andere niet-woonfuncties en wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca, andere niet-woonfuncties en woningen op de begane grond worden positief bestemd.
b. Niet-woonfuncties in de overige doorgaande straten (Surinamestraat, Amstelveenseweg ten noorden van de Schinkelhavenstraat, Haarlemmermeerstraat, Heemstedestraat en Aalsmeerweg) worden als volgt bestemd: op de begane grond zijn detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galerieën, kantoren en (ambachtelijke) bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca wordt positief bestemd.
c. In de Aalsmeerweg ten noorden van de Rietwijkerstraat en in de Heemstedestraat ten oosten van de Woestduinstraat wordt in alle panden op de begane grond detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galerieën, kantoren en (ambachtelijke) bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar wonen is niet toegestaan. Bestaande horeca en bestaande woningen op de begane grond worden positief bestemd.
d. In de clusterpunten buiten de winkelstraten (Sloterkade 110 – 140 en Rietwijkerstraat 22-24) worden op de begane grond detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galerieën, kantoren en (ambachtelijke) bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar wonen is niet toegestaan.
e. De overige niet woonfuncties (waaronder de voormalige buurtwinkelstrips en hoekwinkels) vormen de buurtvoorzieningen. In deze panden worden op de begane grond dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, galerieën, kantoren en (ambachtelijke) bedrijven toegestaan. Wonen wordt toegestaan op de verdiepingen. Omzetting van de begane grond naar detailhandel en wonen is niet toegestaan. Bestaande winkels en horeca op de begane grond worden positief bestemd.
f. Maatschappelijke voorzieningen in de woonstraten worden als een aparte functiecategorie bestemd.
g. Ambachtelijke bedrijven in de woonstraten worden als een aparte functiecategorie bestemd.

4.2 Detailhandel en dienstverlening

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de specifieke uitgangspunten voor detailhandel en dienstverlening. Omdat deze voorzieningen in het bestemmingsplan grotendeels uitwisselbaar zijn, worden de uitgangspunten in één paragraaf beschreven.

Het Amsterdamse detailhandelsbeleid biedt ruimte voor uitbreiding in 'toekomstbestendige' of kansrijke winkelgebieden. In deze winkelgebieden zijn er - onder voorwaarden - mogelijkheden voor uitbreiding van het winkeloppervlak, zodat in Amsterdam de winkelleegstand laag blijft. Het loslaten van het maximale vloeroppervlak van 300 m2 in de clusterpunten (delen van de winkelstraat waar de dagelijkse winkels zijn gevestigd) is een kans om het aanbod in het winkelgebied te

versterken. Het kan echter ook een bedreiging zijn voor de diversiteit van het winkelaanbod. Mogelijk leidt dit tot verdringing van kleine speciaalzaken en buurtwinkels door dagelijkse winkels en winkelketens. De winkels met dagelijkse boodschappen zijn verspreid over het gehele wijkwinkelgebied. Een aantal publiekstrekkers ligt juist net buiten de winkelstraten. Er is daarom geen aanleiding om het maximale vloeroppervlak van 300 m2 in dit bestemmingsplan los te laten.

Op grond van het detailhandelsbeleid is uitbreiding van bestaande supermarkten als belangrijke trekkers mogelijk in kansrijke winkelgebieden. Indien een supermarkt in een bestaand winkelgebied wil uitbreiden, moet aan de hand van een concreet plan worden beoordeeld of een uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is. Het is daarom niet wenselijk om extra vierkante meters op voorhand in het bestemmingsplan mogelijk te maken. Indien een uitbreidingsplan ruimtelijk aanvaardbaar is, kan er een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend. Van belang is dat een plan ruimtelijk inpasbaar is en geen onnodige overlast of druk veroorzaakt op het woon- en leefklimaat in de buurt. De twee grootste supermarkten (Deen en Dirk van de Broek) liggen net buiten de winkelstraten en zijn vanuit het perspectief van het detailhandelsbeleid solitair gelegen. Uitbreiding van deze supermarkten is beleidsmatig gezien niet mogelijk.

IX - Uitgangspunten detailhandel en dienstverlening

a. Panden die zijn bestemd voor detailhandel en dienstverlening hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m2. Indien andere niet-woonfuncties zijn toegestaan, geldt hiervoor ook een maximale vestigingsgrootte van 300 m2. Bestaande, legale vestigingen groter dan 300 m2 worden positief bestemd.
b. Detailhandel en dienstverlening zijn alleen toegestaan op de begane grond, in het souterrain en in de kelder.
c. Er wordt geen ruimte geboden voor de vestiging van een nieuwe supermarkt. Evenmin wordt ruimte geboden voor het vergroten van het vloeroppervlak van bestaande supermarkten.
d. Mengformules worden bij rechte toegestaan in detailhandel. Maximaal 20 % van het netto verkoopvloeroppervlak mag worden gebruikt voor horeca tot maximaal 20 m^2.
e. De volgende vormen van detailhandel en dienstverlening worden uitgesloten: toeristische voorziening, automatenhal, belwinkel, geldwisselkantoor, seksinrichting, smartshop, shishalounge en massagesalon. Bestaande, legale vestigingen worden positief bestemd.

4.3 Maatschappelijk

Sinds het einde van de crisis wordt er weer volop gebouwd in Amsterdam. Het beleid van de gemeente is gericht op het verdichten van de bestaande stad. Bijna alle nieuwbouw vindt plaats in de bestaande stad. Dit betekent meer druk op de maatschappelijke voorzieningen in bestaande wijken. Vastgoedprijzen zijn sinds het einde van de crisis ook sterk gestegen. Hierdoor staan minder kapitaalkrachtige niet-woonfuncties onder druk.

Maatschappelijke voorzieningen sluiten in Oud-Zuid niet altijd goed aan op de vraag. Het wordt voor nieuwe maatschappelijke voorzieningen bovendien lastiger om zich in Oud-Zuid te vestigen vanwege de stijgende huurprijzen. Gemeente en bewoners delen de wens om het huidige aanbod aan maatschappelijke voorzieningen te behouden. Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om maatschappelijke voorzieningen te beschermen.

Panden die geheel in gebruik zijn als maatschappelijke voorziening hebben in het huidige bestemmingsplan de bestemming Maatschappelijk. Hierdoor wordt voorkomen dat maatschappelijke functies worden omgezet naar functies die meer geld opleveren, zoals bijvoorbeeld woningen.

Het merendeel van de maatschappelijke voorzieningen is echter gevestigd op de begane grond van een pand met een gemengde bestemming. Op deze locaties kan de maatschappelijke voorziening worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie. In de meeste gevallen kan de maatschappelijke voorziening ook worden omgezet naar een woning.

De meeste van deze voorzieningen met een gemengde bestemming (circa 50 van de 55) bevinden zich in de woonstraten. De wens is om deze maatschappelijke voorzieningen beter te beschermen. Er moet worden voorkomen dat ze worden verdrongen door functies die meer huur opleveren. Daarom wordt ervoor gekozen om de maatschappelijke voorzieningen in panden met een gemengde bestemming waar mogelijk ook een maatschappelijke bestemming te geven.

Er wordt een uitzondering gemaakt voor de winkelstraten en doorgaande straten. Hier krijgen maatschappelijke voorzieningen op de begane grond een gemengde bestemming en kunnen deze voorzieningen dus worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie. De overwegingen die aan deze uitzondering ten grondslag liggen staan in paragraaf 4.1.

Binnen de maatschappelijke bestemming en gemengde bestemmingen wordt kinderdagopvang toegestaan. Het gebruik van de tuin als (wettelijk verplichte) buitenruimte kan tot overlast leiden voor omwonenden. Het geluid van spelende kinderen doorbreekt de stilte in de binnentuinen. Het beleid is juist gericht op het creëren of intact houden van een stille zijde aan de achterzijde als compensatie voor de stedelijke levendigheid aan de voorzijde van de woningen. Daarom is er een binnenplanse afwijking nodig om een buitenruimte voor een kinderdagverblijf op een binnenterrein te realiseren. Er kan alleen een afwijking worden verleend indien dit niet tot onevenredige geluidsoverlast voor de omliggende woningen leidt. De criteria hiervoor worden uit andere bestemmingsplannen in stadsdeel Zuid overgenomen.

X - Uitgangspunten maatschappelijk

a. Maatschappelijke voorzieningen krijgen in beginsel een maatschappelijke bestemming en kunnen niet worden omgezet naar een andere functie.
b. Maatschappelijke voorzieningen die zijn gevestigd op de begane grond van een winkelstraat of een doorgaande straat krijgen een gemengde bestemming. Op deze locaties is uitwisseling tussen maatschappelijke voorzieningen en andere niet-woonfuncties mogelijk.
c. Binnen de bestemming Maatschappelijk worden in beginsel de volgende functies toegelaten: onderwijsvoorzieningen, medische voorzieningen, culturele voorzieningen, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, buurthuizen en welzijnsvoorzieningen, overheidsvoorzieningen, woonzorgcentra, kinderdagverblijven en sportvoorzieningen (fitness uitgezonderd).
d. Indien ruimtelijke overwegingen (bijvoorbeeld verkeers- en parkeerdruk, luchtkwaliteit of geluidhinder) hier aanleiding toe geven, kan ervoor gekozen worden op een bepaalde locatie één of meerdere maatschappelijke functies binnen de bestemming Maatschappelijk uit te sluiten, of alleen onder voorwaarden toe te staan.
e. Er wordt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de vestiging van nieuwe kinderdagverblijven. Deze worden alleen toegestaan indien er geen onevenredige geluidsoverlast ontstaat op het binnenterrein van het betreffende bouwblok.

4.4 Horeca

Stadsdeel Zuid heeft jarenlang beleid gevoerd om de hoofdstraten te verlevendigen. Het bieden van ruimte voor nieuwe horecavestigingen was onderdeel van deze strategie. Het huidige bestemmingsplan biedt daarom ruimte om het aantal horecavestigingen in de Zeilstraat, Hoofddorpweg, Aalsmeerweg, Hoofddorpplein, Heemstedestraat en Haarlemmermeerstraat uit te breiden. Dit zijn de doorgaande routes in de wijk waar winkels en andere voorzieningen zijn gevestigd. Het stadsdeel wil dat consumenten de gelegenheid wordt geboden om in deze straten iets te eten of te drinken. Het horecabeleid uit 2011 borduurt voort op deze ambitie. In dit beleid is vastgelegd dat er ruimte is voor in totaal 8 nieuwe horecavestigingen langs de Schinkel en in de Hoofddorppleinbuurt.

Aan de Amstelveenseweg is sinds 2003 het aanbod aan horecavestigingen gestegen. Hierdoor is er (in toenemende mate) een clustering ontstaan. Een verdere uitbreiding van het aantal horecapanden aan de Amstelveenseweg is niet gewenst. Daarom biedt het huidige bestemmingsplan geen ruimte om het aantal horecavestigingen in deze straat uit te breiden. Ook in het horecabeleid wordt geen ruimte geboden om in deze straat nieuwe horecavestigingen te realiseren.

De Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt zitten, net als veel andere wijken binnen de ring, al een jaar of tien in de lift. Dit uit zich onder meer in een upgrading van het horeca-aanbod. De strategie om de hoofdstraten te verlevendigen heeft dus gewerkt. Er hebben zich in de afgelopen jaren veel nieuwe horeca-inrichtingen gevestigd die zich richten op nieuwe stedelingen. Overigens hebben die zich niet alleen in de hoofdstraten gevestigd, maar ook in een aantal woonstraten.

De laatste jaren is er meer aandacht voor de keerzijde van het succes van de populaire wijken binnen de ring. Zo geldt er sinds 2017 voor grote delen binnen de ring een hotelstop en is er meer aandacht voor de overlast van populaire horecagelegenheden. Het draagvlak om het aantal horecavestigingen uit te breiden blijkt beperkt. Uit de mini-enquête blijkt dat een grote groep bewoners het huidige aanbod voldoende vindt of van mening is dat er teveel horecavestigingen zijn.

Elk stadsdeel heeft op dit moment nog zijn eigen horecabeleid. De gemeente Amsterdam wil daarom een nieuw stedelijk beleidskader horeca en terrassen opstellen. Het is nog niet bekend welke ambities de gemeente wil vastleggen. De nota van uitgangspunten voor dit beleidskader wordt naar verwachting in de 2^{e} helft van 2019 vastgesteld. Nu de ambities uit het huidige horecabeleid worden geactualiseerd, wil het Dagelijks Bestuur in het nieuwe bestemmingsplan niet op de zaken vooruit lopen. Daarom worden de bestaande horecavestigingen conform het huidige gebruik te bestemmen en worden er geen nieuwe horecavestigingen mogelijk gemaakt. Zwaardere horeca categorieën mogen worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca categorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere. Hierdoor blijft het mogelijk om het bestaande horeca-aanbod te vernieuwen en kan de horeca sector blijven inspelen op veranderende behoeftes van het horecapubliek. Er kunnen zich echter geen nieuwe horeca-inrichtingen vestigen die onevenredig veel overlast veroorzaken voor direct omwonenden.

Coffeeshops vormen een aparte categorie horeca-inrichtingen waarvoor een specifieke exploitatievergunning wordt verleend. Coffeeshops vallen planologisch gezien in de categorie horeca IV (restaurant, lunchroom, koffie- of theehuis). De verkoop van hasj wordt niet in bestemmingsplan geregeld. Hiervoor geldt stedelijk beleid. Indien een coffeeshops zijn deuren sluit, is in dat pand horeca-exploitatie mogelijk binnen de geldende horecacategorie.

XI - Uitgangspunten horeca

a. De bestaande, legale horecavestigingen worden positief bestemd. Het bestemmingsplan biedt geen ruimte voor nieuwe horecavestigingen.
b. Horeca inrichtingen hebben een maximale vestigingsgrootte van 300 m^2. Bestaande legale vestigingen groter dan 300 m^2 worden positief bestemd.
c. De horecafunctie is alleen toegestaan op de begane grond, in het souterrain en in de kelder.
d. Zwaardere horeca categorieën mogen worden omgezet naar lichtere. Lichtere horeca-categorieën mogen niet worden omgezet naar zwaardere.
e. Bestaande, gedoogde coffeeshops worden bestemd als de lichtste horeca-categorie.

4.5 Woningen

Wonen is de meest voorkomende functie in het plangebied. In het huidige bestemmingsplan zijn woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen bestemd. Hierdoor is een woning voor iedere gewenste woonvorm en doelgroep te gebruiken. Ook is het mogelijk om woningen te splitsen, samen te voegen of een zolderetage om te zetten naar een woning zonder dat hiervoor een planologisch besluit nodig is.

Deze wijze van bestemmen geeft veel flexibiliteit. Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen tot op zekere hoogte worden opgevangen binnen de bestaande woningvoorraad. Bewoners kunnen bijvoorbeeld de zolderetage bij hun woning voegen. Hierdoor ontstaan grotere woningen, waardoor gezinnen in de wijk kunnen blijven wonen of wooncarrière kunnen maken binnen de wijk. Maar het is ook mogelijk om woningen te splitsen, waardoor er kleinere woningen ontstaan voor starters en alleenstaanden. Tevens kunnen woningen worden verbouwd tot zorgwoningen. De bevolking vergrijst en ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. De behoefte aan zorgwoningen zal daarom toenemen.

Het nadeel is dat deze wijze van bestemmen minder rechtszekerheid geeft. Maar dit wordt ondervangen door de huisvestingsverordening, waarin is bepaald dat er een woning onttrekkingsvergunning nodig is voor wijzigingen in de woningvoorraad. Met dit instrument kan een afweging op maat worden gemaakt. Het toetsen van wijzigingen in de woningvoorraad aan het bestemmingsplan voegt niets toe aan deze afweging op maat, maar leidt wel tot een extra administratieve last voor burger en overheid. Tevens bestaat het risico dat bestemmingsplanregels afwijken van de regels uit de huisvestingsverordening, waardoor er twee tegenstrijdige toetsingskaders ontstaan. Daarom blijft het uitgangspunt dat woningen zonder nadere aanduidingen of gebruiksbepalingen worden bestemd.

In het huidige bestemmingsplan is bepaald dat een woning is bestemd voor de huisvesting van één huishouden. In het woonbeleid is bepaald dat woningdelen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. In de praktijk worden veel woningen gedeeld door twee of meer mensen die samen geen huishouden vormen. Veel starters die onvoldoende wachttijd hebben opgebouwd voor een sociale huurwoning en te weinig verdienen om te kopen of in de vrije sector te huren delen een woning. Het voordeel hiervan is dat deze groep toch een woonruimte kan bemachtigen in een markt waarin het moeilijk is om een eigen woning te huren of te kopen. Het risico is echter dat huurprijzen worden opgedreven en de leefbaarheid onder druk komt te staan. In de nieuwe huisvestingsverordening zijn daarom regels over het woningdelen opgenomen. Er wordt een quotum per gebouw en per wijk voorgesteld en een maximaal aantal bewoners per woning.

XII - Uitgangspunten woningen

a. Woningen krijgen een algemene woonbestemming en zijn in beginsel door iedere doelgroep te gebruiken. Regels over woonruimteverdeling staan in de huisvestingsverordening.
b. Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. Het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bouwmassa is bij rechte toegestaan. Aanvragen voor het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen worden op grond van de huisvestingsverordening afgewogen.

5 Ruimtelijke ontwikkelingen

Dit bestemmingsplan is bedoeld om de bestaande situatie te bestemmen. In beginsel worden er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Uitzondering hierop zijn reeds vergunde ontwikkelingen en ontwikkelingen waarvan de planologische haalbaarheid al is aangetoond. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State moeten ontwikkelingen die concreet genoeg zijn om te kunnen toetsen, tijdig kenbaar zijn gemaakt én waarvan de planologische haalbaarheid is aangetoond, namelijk worden opgenomen in een nieuw bestemmingsplan.

Op dit moment zijn er geen ruimtelijke ontwikkelingen in het plangebied bekend die aan deze voorwaarden voldoen. Indien tijdens het planproces een ontwikkeling kenbaar wordt gemaakt, die aan deze voorwaarden voldoet, dan kan deze alsnog worden opgenomen in het (voor)ontwerpbestemmingsplan.

In het huidige bestemmingsplan zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. In paragraaf 5.1 wordt beschreven welke van deze projecten zijn gerealiseerd. Daarnaast wordt een voorstel gedaan voor het bestemmen van de ruimtelijke ontwikkelingen die niet zijn gerealiseerd.

In het plangebied spelen enkele initiatieven die nog te prematuur zijn om in het bestemmingsplan op te nemen. Deze initiatieven worden in paragraaf 5.2 beschreven. Indien deze initiatieven zich in een meer uitgewerkt stadium bevinden en de planologische haalbaarheid is aangetoond, dan kan er te zijner tijd een afwijking van het bestemmingsplan worden verleend.

5.1 Ontwikkelingen vigerend bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan zijn enkele ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De meeste daarvan zijn in de afgelopen 10 jaar gerealiseerd en worden in het nieuwe bestemmingsplan daarom conform de verleende vergunning bestemd. Het gaat om de volgende projecten:

1. Transformatie van de voormalige schoolgebouwen aan de Floris Versterstraat 10-12 en Floris Versterstraat 11 tot appartementen.
2. Transformatie van het voormalige schoolgebouw aan de Bennebroekerstraat 11-13 tot appartementen.
3. Nieuwbouw van appartementen ter plaatse van de voormalige gymzaal aan de Andreas Schelfhoutstraat 54.
4. Nieuwbouw van appartementen met voorzieningen in de plint ter plaatse van het voormalige GGD-gebouw aan de Amstelveenseweg 122.
5. Transformatie van het voormalige buurtcentrum Cascade aan de 1e Schinkelstraat 40 tot appartementen.

Daarnaast zijn er diverse projecten en aanvragen met een afwijking van het bestemmingsplan vergund. Al deze aanvragen worden conform de verleende afwijking van het bestemmingsplan bestemd. Een voorbeeld hiervan is de voormalige kerk op de kop van het blok aan de Woestduinstraat, Leyduinstraat en de Vogelenzangstraat. Er is een afwijking van het bestemmingsplan verleend om ter plaatse een appartementencomplex met maatschappelijke voorzieningen in de plint te bouwen.

Ook projecten en aanvragen waarvoor een onherroepelijke vergunning is verleend, maar die nog niet zijn gerealiseerd worden conform de verleende vergunning/ afwijking bestemd. Een voorbeeld hiervan is de transformatie van de voormalige kerk aan de Andreas Schelfhoutstraat 39A en B tot 10 appartementen. De omgevingsvergunning is medio april 2019 onherroepelijk geworden.

In het huidige bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van een ondergrondse parkeergarage in Theophile de Bockstrook. Dit plan is niet meer actueel. De ambitie van de huidige coalitie is om alleen nog nieuwe parkeergarages te bouwen vlakbij de op- en afritten van de Ring A10. Deze wijzigingsbevoegdheid komt daarom te vervallen.

5.2 Premature ontwikkelingen

Het onderstaande project is nog te prematuur om in het bestemmingsplan op te nemen.

Surinameplein
Het bouwblok tussen het Surinameplein, de Haarlemmermeerstraat, de Andreas Schelfhoutstraat en de Jacob Marisstraat is in Koers 2025 aangewezen als 'strategische ruimte voor de stad'. Voor deze locatie is een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd, maar er is nog geen ruimtelijk kader vastgesteld.