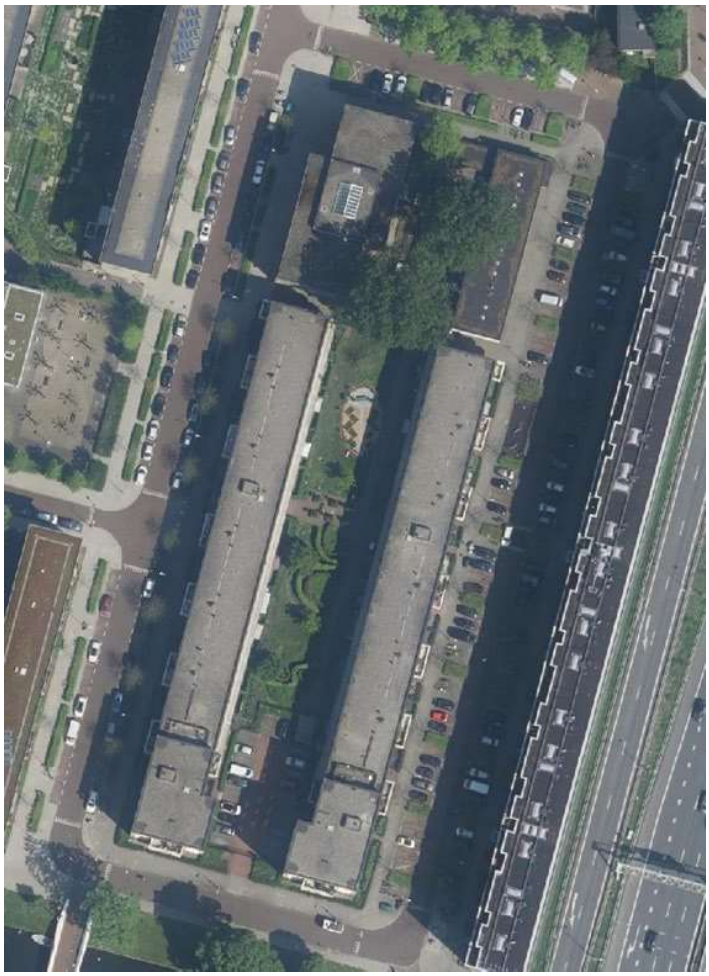
CONCEPT

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN

WIJZIGINGSBESLUIT OMGEVINGSPLAN, DEELGEBIED ZUIDELIJK VELD FASE 2



Inhoud

1. INLEIDING 5
1.1. Aanleiding 5
1.2. Doel 5
1.3. Leeswijzer 5
1.4. Afbakening 5
1.5. Onderdeel 1e tranche wijziging Omgevingsplan Amsterdam 6
1.6. Bevoegdheidsverdeling 6
1.7. De transitie naar één omgevingsplan 6
1. 8. Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan 6
1.9. Vervangen van bestemmingsplannen 7
1.10 Algemene uitgangspunten voor het vervangen van bestemmingsplannen 8
1.10.1 Beleidsarm 8
1.10.2 Respecteren planologische rechten 8
1.10.3 Participatie 9
2. BESCHRIJVING VAN HET DEELGEBIED ZUIDELIJK VELD FASE 2 10
2.1. Gebiedsbegrenzing en algemene gebiedstypering 10
2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader 11
2.3 Uitgangspunten voor het deelgebied 12
2.4 Onderzoeksopgave 14
3. PARTICIPATIEPLAN DEELGEBIED ZUIDELIJK VELD FASE 2 15
3.1 Inleiding 15
3.2 De opgave – Wat gaan we doen? 15
3.3 Inschatting vooraf, mogelijke impact en wensen of belangen 16
3.4 Wat staat al vast en wat is het doel? 17
3.4.1 Wat staat al vast? 17
3.4.2 Doel van de participatie en mate van invloed 17
3.5 Bij reageren, wat is de participatievraag aan wie? 18
3.6 Hoe en wanneer kunt u meedoen en reageren? 18
3.7 Wat gaat ermee gebeuren? 19
3.8 Vooruitblik 19
4. PLANNING 20

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment moeten wij één integraal omgevingsplan voor ons grondgebied hebben. Dat omgevingsplan is het gemeentelijk juridisch instrument waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het betreft onder andere regels over (ver)bouw, gemeentelijke monumenten, milieu en over gebruik van bouwwerken. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van onder meer bestemmingsplannen. Bestaande bestemmingsplannen zijn op grond van overgangsrecht tijdelijk onderdeel geworden van het omgevingsplan. Uiterlijk 2032 moeten alle bestemmingsplannen zijn vervangen door regels in het omgevingsplan. In paragraaf 1.7 wordt meer inhoudelijk op die transitie ingegaan. Een van de gebieden waar dit als eerste wordt opgepakt, is het gebied Zuidelijk Veld Fase 2 in de Kolenkitbuurt van stadsdeel West. Deze Nota van Uitgangspunten beschrijft welke uitgangspunten op die omzetting van toepassing zijn.

1.2. Doel

Dit document is de Nota van Uitgangspunten voor het vervangen van bestemmingsplannen door nieuwe regels in het omgevingsplan voor het gebied Zuidelijk Veld Fase 2 in stadsdeel West.

Een nota van uitgangspunten vormt de basis voor elke omzetting van een bestemmingsplan naar het omgevingsplan. In een nota van uitgangspunten worden de uitgangspunten voor de omzetting gegeven. Daarbij kan worden gedacht aan een beschrijving van het geldend juridisch-planologisch kader en het toepasselijk wettelijk en beleidskader.

Uitgangspunt bij de omzetting is dat zo veel mogelijk bestaande rechten opnieuw worden vastgelegd. Er kunnen echter goede redenen zijn om in bepaalde gevallen bestaande rechten wel in te perken of te verruimen. Daar waar dat het geval is, worden die voorgenomen wijzigingen in deze nota van uitgangspunten beschreven. Deze nota van uitgangspunten vormt tevens de inhoudelijke basis voor het participatieproces voor het gebied Zuidelijk Veld Fase 2. In hoofdstuk 3 wordt het voorgenomen participatieproces beschreven.

1.3. Leeswijzer

Deze Nota van Uitgangspunten bestaat uit 4 hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk worden de aanleiding, het doel en de algemene uitgangs-punten van de transitieopgave beschreven. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plangebied zelf en de uitgangspunten voor het vervangen van het bestemmingsplan, waarbij wordt ingegaan op de ruimtelijk-functionele aspecten en de relevante omgevingsaspecten. In het derde hoofdstuk komt het participatieplan aan bod. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de planning.

1.4. Afbakening

Volgens de Omgevingswet bevat het omgevingsplan regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Dat is een bredere doelstelling dan onder het voorheen geldende recht gold voor het bestemmingsplan. Het omgevingsplan kan daardoor over veel meer onderwerpen gaan dan voorheen het bestemmingsplan.

Bij de nu voorliggende omzetting gaat het echter alleen om het vervangen van de regels van de binnen het gebied Zuidelijk Veld Fase 2 geldende bestemmingsplannen. Het betreft een juridisch technische opgave om daarmee te voldoen aan de eisen van de Omgevingswet, waarbij het hoofdzakelijk gaat om:

- regels over gebruik: bijvoorbeeld waar wonen is toegestaan, waar een kantoor, waar een kinderdagverblijf, en (waar nodig) onder welke voorwaarden;
- regels over bouwwerken: bijvoorbeeld waar een gebouw of een ander bouwwerk mag komen, en onder welke voorwaarden, zoals hoogte, oppervlakte en dergelijke.

Deze regels worden omgezet naar de nieuwe systematiek.

Regels over allerlei andere onderwerpen, zoals regels over het kappen van een boom, blijven bij deze omzetting buiten beschouwing.

1.5. Onderdeel 1e tranche wijziging Omgevingsplan Amsterdam

Het vervangen van het bestemmingsplan voor gebied Zuidelijk Veld Fase 2 maakt onderdeel uit van een besluitvormingstraject waarmee voor meerdere gebieden het bestemmingsplan wordt vervangen. Dit wordt de "1e tranche vervangen bestemmingsplannen" genoemd. De wijzigingen voor deze verschillende gebieden worden in één (ontwerp) wijzigingsbesluit gegoten. Het gebied waarop deze nota betrekking heeft, vormt dus een *deel*gebied van het uiteindelijke wijzigingsbesluit. In paragraaf 1.9 wordt uitgelegd waarom dit is, en hoe dit procedureel wordt aangepakt.

1.6. Bevoegdheidsverdeling

Het gebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang in de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022. Dit betekent dat de voorbereiding van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor wat dit gebied betreft bij het dagelijks bestuur van stadsdeel ligt. Nadat het dagelijks bestuur heeft geadviseerd op de ontwerpwijziging van het omgevingsplan, zal deze door het college worden vrijgegeven voor terinzagelegging. De gemeenteraad zal de wijziging van het omgevingsplan uiteindelijk vaststellen.

1.7. De transitie naar één omgevingsplan

De Omgevingswet schrijft voor dat elke gemeente voor het gehele grondgebied één omgevingsplan vaststelt. Het omgevingsplan bevat regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. Vóór de invoer van de Omgevingswet stonden deze regels over de fysieke leefomgeving nog op veel verschillende plekken: in honderden bestemmingsplannen, tientallen gemeentelijke verordeningen én in regels van het Rijk. De regels in al deze regelingen sluiten niet altijd goed op elkaar aan. En regels in al de bestemmingsplannen verschillen vaak onnodig. Regels en begrippen uit bestemmingsplannen en de uitleg daarvan over hetzelfde onderwerp kunnen per gebied verschillen. Door regels bij elkaar te brengen in één samenhangend omgevingsplan worden ze overzichtelijker en beter vindbaar. Onbedoelde verschillen kunnen worden gelijkgetrokken. En nieuw beleid kan als dat nodig is ineens voor heel de gemeente in regels worden vertaald. Zo kunnen we beter inspelen op ontwikkelingen en zorgen voor een goed ingerichte, veilige en gezonde stad.

1. 8. Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan

Op het moment dat de Omgevingswet in werking trad, moesten alle gemeenten direct al een omgevingsplan hebben. Met overgangsrecht heeft het Rijk ervoor gezorgd dat dat zo is. Dat wordt het 'omgevingsplan van rechtswege' genoemd. Onder andere alle bestemmingsplannen maken sinds 1 januari 2024 deel uit van dit omgevingsplan van rechtswege. In de praktijk merkt u daar niets van. De regels van wat voorheen het bestemmingsplan heette, zijn nog steeds van toepassing. Ze zijn ook nog steeds als 'los bestemmingsplan' vindbaar in het Omgevingsloket: Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl). Maar ook allerlei regels over onderwerpen die voorheen door het Rijk werden geregeld, zijn opgenomen in het omgevingsplan.

Al deze regels vormen samen het *tijdelijk* deel van het omgevingsplan. Deze regels zijn tijdelijk, omdat ze moeten worden vervangen door nieuwe regels. Dat is omdat de regels van het tijdelijk deel niet voldoen aan alle eisen die de Omgevingswet aan het omgevingsplan stelt. Bovendien vormt dit omgevingsplan van rechtswege nog geen integraal geheel. Het bestaat immers uit allemaal losse onderdelen, die in naam het omgevingsplan vormen. Al deze regels moeten daarom worden vervangen door nieuwe omgevingsplanregels die voldoen aan de nieuwe wettelijke vereisten. De wetgever heeft gemeenten tot 1 januari 2032 de tijd gegeven om alle bestemmingsplannen te vervangen door nieuwe regels in het omgevingsplan.

De nieuwe regels komen in wat we de *hoofdregeling* van het omgevingsplan noemen. Deze hoofdregeling vormt het *nieuwe* deel van het omgevingsplan. Het wordt hoofdregeling genoemd, omdat er naast die hoofdregeling nog allerlei andere, tijdelijke delen van het omgevingsplan bestaan, zoals bestemmingsplannen. De hoofdregeling is vindbaar in het Omgevingsloket via de volgende link: Omgevingsplan gemeente Amsterdam - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket (overheid.nl).

Deze hoofdregeling wordt de komende jaren steeds verder uitgebreid.

Een eerste stap die wordt gezet in dit proces is het vaststellen van de zogenoemde *basisregeling*. Deze heeft al als ontwerpwijzigingsbesluit ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt deze wijziging in september 2024 door de gemeenteraad vastgesteld.

De basisregeling vervangt de meeste van de rijksregels die in het omgevingsplan van rechtswege waren komen te staan. Ook zijn in de basisregeling al regels overgenomen uit enkele gemeentelijke verordeningen.

Daarnaast staan in de basisregeling heel veel regels waarmee bestemmingsplannen zullen worden vervangen. Het gaat om regels over met name gebruik en bouwwerken. Deze regels zijn als het ware klaargezet in het omgevingsplan, maar ze vervangen de bestaande bestemmingsplannen nog niet. Ze gelden na vaststelling van de basisregeling dus nog nergens. Pas wanneer later ergens een bestemmingsplan wordt vervangen, wordt met deze regels bepaald waar een gebouw mag komen en welk gebruik is toegestaan.

Zodra de basisregeling is vastgesteld en in werking is getreden, vormt dat de nieuwe hoofdregeling.

1.9. Vervangen van bestemmingsplannen

Het vervangen van de meer dan 480 bestemmingsplannen van de gemeente Amsterdam zal gefaseerd gebeuren. Dat zal telkens met afzonderlijke wijzigingsbesluiten gebeuren. Het tegelijkertijd werken aan meerdere wijzigingen van het omgevingsplan is (voorlopig) technisch niet mogelijk. Een nieuwe wijziging kan pas in ontwerp worden aangemaakt, wanneer de vorige wijziging is vastgesteld. Wel kunnen de wijzigingen die voor het vervangen van meerdere bestemmingsplannen nodig zijn, worden samengevoegd in één wijzigingsbesluit (een tranche).

De Gemeente Amsterdam gaat daarom voorlopig werken met een aanpak waarbij in opeenvolgende tranches meerdere bestemmingsplannen per wijzigingsbesluit worden vervangen.

Elke tranche is een wijziging van het omgevingsplan. Per wijziging wordt een wijzigingsprocedure doorlopen. Onderdelen van deze procedure zijn het opstellen van een nota van uitgangspunten (voorliggend document) inclusief een participatieplan, het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit van de beoogde omgevingsplanwijziging voor zienswijzen, de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad en de ter inzagelegging daarvan voor beroep.

Deze nota van uitgangspunten en het participatieplan hebben betrekking op specifiek het gebied Zuidelijk Veld Fase 2.

Vanaf het moment dat het ontwerpwijzigingsbesluit in procedure gaat, wordt alles samengevoegd in één geheel. Daarbij zal sprake zijn van één (ontwerpwijzigingsbesluit), waarbij per deelgebied een toelichting op en motivering van de gemaakte keuzes wordt gegeven.

1.10 Algemene uitgangspunten voor het vervangen van bestemmingsplannen

Voor de meerjarige transitie van bestemmingsplannen is door de wethouder Ruimtelijke ordening op 16 april 2024 het "Bestuurlijk uitvoeringskader transitie omgevingsplan Amsterdam" vastgesteld. Het omzetten van de bestemmingsplannen in Amsterdam zal eenduidig en uniform uitgevoerd worden conform dit kader. Dit schept duidelijkheid en is bovendien noodzakelijk om zo'n omvangrijke opgave zo effectief mogelijk te kunnen realiseren.

Gelet op het "Bestuurlijk uitvoeringskader transitie omgevingsplan Amsterdam" gelden bij elk om te zetten bestemmingsplan in het kader van deze transitie de hierna volgende algemene uitgangspunten.

1.10.1 Beleidsarm

Elk bestemmingsplan wordt beleidsarm omgezet. Daaronder wordt begrepen dat bij de omzetting geen nieuw beleid wordt voorgesteld en dat er in principe geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Dit wil echter niet zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen meer mogelijk zijn. Deze worden alleen niet meegenomen in deze opgave, maar kunnen mogelijk gemaakt worden met een daarop afgestemde, aparte planologische procedure. Ontwikkelingen in de stad worden daarmee niet belemmerd door deze transitie.

Bij het omzetten van bestemmingsplannen moet de huidige wet- en regelgeving in acht genomen worden en wordt gebruik gemaakt van de hoofdregeling van het omgevingsplan. Verder wordt het volgende meegenomen en verwerkt:

- Vastgesteld (stedelijk of lokaal) beleid;
- Verleende (afwijkings-)vergunningen;
- Ontwikkelingen/initiatieven die helemaal uitgekristalliseerd zijn;
- Vaste gedragslijnen c.q. praktijken (*)

(*) Onder vaste gedragslijnen c.q. praktijken wordt verstaan een consequente voortzetting van bestuurlijke keuzes – zonder dat die keuzes expliciet zijn vastgelegd in beleid - die in het verleden voor bepaalde gebieden in het betreffende stadsdeel zijn gemaakt en uitgevoerd. Voorbeelden hiervan zijn:

- het opnemen van een regeling voor het beperken van vergunningsvrij bouwen; waar dat eerder is gedaan in het betreffende stadsdeel;
- het beschermen van cultuurhistorisch erfgoed; waar dat eerder is gedaan in het betreffende stadsdeel.

1.10.2 Respecteren planologische rechten

In de wijziging van het omgevingsplan worden in principe dezelfde bouw- en gebruiksmogelijkheden overgenomen als welke het te vervangen bestemmingsplan biedt. Dat betekent dat ook onbenut gebleven bouw- of gebruiksmogelijkheden worden meegenomen. Het inperken van in het verleden toegekende, maar niet benutte planologische rechten, is slechts als uitzondering aan de orde

wanneer het alsnog realiseren daarvan niet mogelijk, niet wenselijk of niet realistisch wordt geacht. Wegbestemmen van onbenutte mogelijkheden kan in de volgende situaties aan de orde komen:

- Nieuwe wet- en regelgeving maakt het alsnog benutten onmogelijk;
- Op grond van actueel beleid wordt een onbenutte bouw- of gebruiksmogelijkheid op een locatie niet meer wenselijk geacht. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij nieuw beleid ten aanzien van short stay;
- Een bepaalde functie is niet (meer) uitvoerbaar. Als bijvoorbeeld een bestemmingsplan op een locatie zware bedrijvigheid toelaat terwijl er in de directe nabijheid woningen zijn, dan kan een nieuw zwaar bedrijf naar verwachting niet functioneren gelet op de beperkingen uit de (milieu)wetgeving;
- Het gebruik van bouw- of gebruiksrechten is niet meer aan de orde, omdat conform privaatrechtelijke afspraken een bouwplan al gerealiseerd is en die afspraken geen ruimte bieden voor aanvullende ontwikkeling;
- Bepaalde functies worden om overige redenen niet realistisch gevonden op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In sommige bestemmingsplannen werd een breed scala aan functies 'globaal' toegekend door het gebruik van gemengde bestemmingen of brede containerfuncties zoals 'maatschappelijke voorzieningen'. Via dat laatste begrip zijn bijvoorbeeld op veel locaties een ziekenhuis, middelbare school of begraafplaats toegestaan. Er is geen reële kans dat deze functies op kleinere particuliere kavels worden gerealiseerd.

1.10.3 Participatie

Bij elk om te zetten bestemmingsplan wordt er geparticipeerd conform de werkwijze bij de actualisatie van bestemmingsplannen, zoals dat voorheen gebeurde. Die werkwijze sluit namelijk aan bij het Beleidskader Participatie uit 2021 en de Participatieverordening gemeente Amsterdam. Bij iedere wijziging van het omgevingsplan in het kader van deze transitie wordt aangeven hoe wordt omgegaan met participatie door het participatieplan te verwerken in de Nota van Uitgangspunten.

In de volgende gevallen vindt er geen participatie plaats:

- Ontwikkelplannen waarbij, in het kader van de gebiedsontwikkeling al inspraak/participatie heeft plaatsgevonden;
- Technisch juridische aanpassingen (inclusief omissies);
- Uitvoeren van gerechtelijke uitspraken;
- Opstellen van voorbereidingsbesluiten.

In hoofdstuk 3 staat beschreven hoe we met de participatie voor dit gebied omgaan (het zogenaamde "participatieplan").

2. BESCHRIJVING VAN HET DEELGEBIED ZUIDELIJK VELD FASE 2

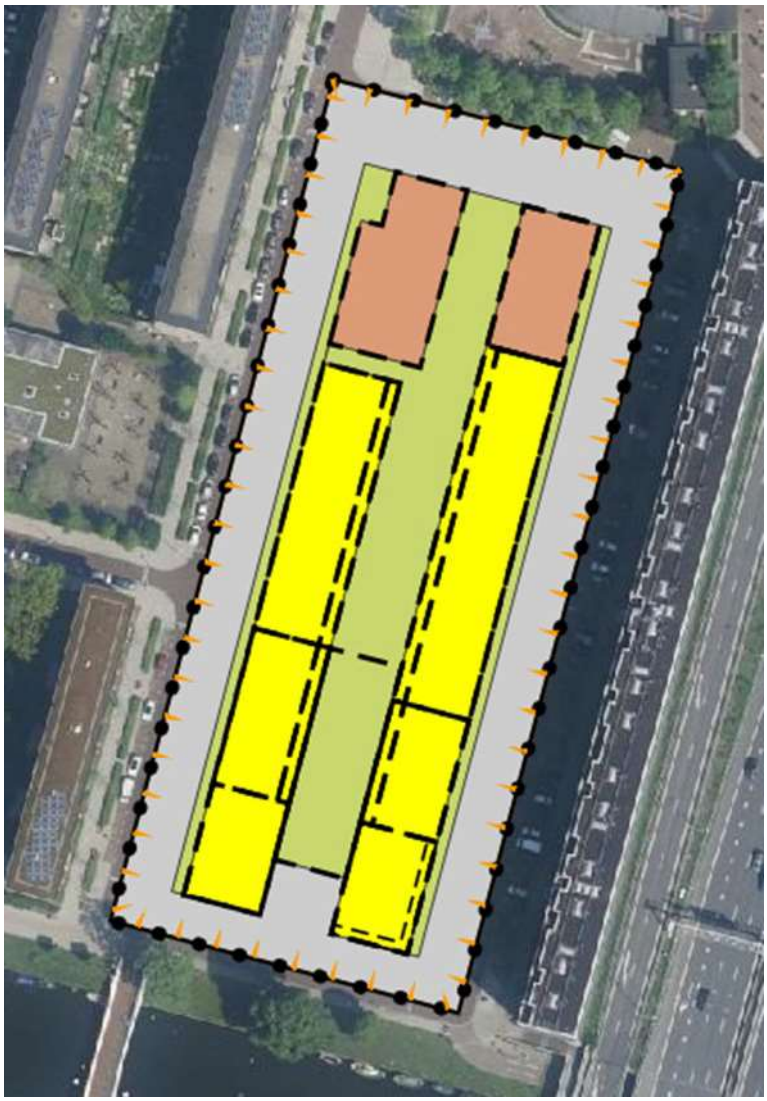
2.1. Gebiedsbegrenzing en algemene gebiedstypering

Het plangebied ligt in Stadsdeel West en maakt onderdeel uit van de Kolenkitbuurt.

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2' en daarmee ook het plangebied van het wijzigingsbesluit wordt globaal begrensd door:

- aan de zuidzijde: de Erasmusgracht;
- aan de westzijde: de Jacob van Arteveldestraat;
- aan de noord- en oostzijde: de Leeuw van Vlaanderenstraat.

Het plangebied omvat niet enkel de bebouwing, maar ook een deel van de aangrenzende openbare ruimte (trottoir en rijbaan).



Figuur 1: plangebied van het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2', bron: regels op de kaart.

Het bestaande gebruik bestaat uit 28 koopwoningen en 76 sociale woningen met 22 parkeerplaatsen op eigen terrein (maaiveldparkeren). Dit betreft de bebouwing aan de oost-, zuid- en westzijde. Op de noordwestelijke hoek is een maatschappelijke voorziening van Cordaan aanwezig met 35 appartementen voor (jong)volwassenen met een licht verstandelijke beperking (De Foyer). Op de noordoostelijke hoek bouwt Stadsgenoot momenteel 53 sociale (jongeren)woningen (De Houten Leeuw). Tussen de bebouwing is een binnentuin gelegen.

2.2 Vigerend juridisch-planologisch kader

Ter plaatse van het gebied 'Zuidelijk Veld Fase 2', is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van kracht. Dit tijdelijk deel bestaat onder andere uit alle ruimtelijke besluiten op grond van de oude wetgeving. Ter plaatse van het plangebied betreft het op 3 september 2024 de volgende ruimtelijke besluiten:

- Bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2' (vastgesteld 14-12-2010);
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West' (onherroepelijk 05-06-2012);
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan verbod Massagesalons' (vastgesteld 25-06-2013);
- Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Kiosken' (vastgesteld 15-02-2017);
- Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (vastgesteld 07-10-2021);
- Bestemmingsplan 'Darkstores' (vastgesteld 14-12-2022);
- Ontwerpbestemmingsplan Datacenters (ter inzage gelegd op 20-12-2023);
- Omgevingsplan gemeente Amsterdam (Bruidsschat regels van het Rijk, Hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan Amsterdam van rechtswege) (vastgesteld op 01-01-2024);
- Omgevingsplan gemeente Amsterdam (eerste wijziging, basisregeling) (ontwerp ter inzage 18-01-2024).

Daarnaast zijn er de volgende omgevingsvergunningen verleend voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan (ex artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht):

- Omgevingsvergunning Leeuw van Vlaanderen (WABO2014-009963, verleend op 03-02-2015);
- Omgevingsvergunning De Houten Leeuw (Z2022-W004835, verleend op 26 april 2023).

Voor het plangebied zijn met name het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2', de omgevingsvergunningen voor de bouwprojecten Leeuw van Vlaanderen en De Houten Leeuw van belang.

In het kort maakt het bestemmingsplan nieuwbouw ten behoeve van woningen en maatschappelijke functies, met plintvoorzieningen mogelijk. Het gaat daarbij om een maximale bouwhoogte variërend tussen de 11 en 19 meter. Het bestemmingsplan voorziet bovendien in de bouw van een ondergrondse parkeergarage.

De omgevingsvergunning voor de Leeuw van Vlaanderen voorziet in de bouw van 28 koopwoningen en 76 sociale woningen en het afwijken van de regels van het bestemmingsplan op de volgende twee punten:

1. Het gebruiken van de bestemming 'Tuin-1' voor 22 autoparkeerplaatsen op maaiveld;

2. Het bouwen van woningen aan de zuid- en oostzijde zonder dove gevel.

De omgevingsvergunning voor De Houten Leeuw voorziet in de bouw van 53 (jongeren)woningen en het afwijken van de regels van het bestemmingsplan op het volgende punt:

1. Het afwijken van de maximale bouwhoogte ter plaatse van de bestemming 'Wonen' met een bouwhoogte tot 16,5 meter, waar 11 en 14 meter is toegestaan.

2.3 Uitgangspunten voor het deelgebied

Maatschappelijke functies

Ter plaatse van De Foyer en De Houten Leeuw geldt op grond van het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2' een maatschappelijke bestemming. Dit is een ruime bestemming waar meerdere vormen van maatschappelijk gebruik onder vallen, denk hierbij aan kinderdagopvang, onderwijs, maar ook kinderboerderijen en crematoria. Door de opzet van de basisregeling worden de gewenste gebruiksvormen specifieker bestemd. Dat betekent dat de verschillende vormen van maatschappelijk gebruik aan de locatie moeten worden toegekend, waarbij dus nadrukkelijker gekeken wordt welke vorm van gebruik gelet op een goede fysieke leefomgeving wenselijk en reëel is op de locatie. Zie voor een toelichting op deze keuze subparagraaf 1.10.2.

Om deze reden wordt voorgesteld om de maatschappelijke functie ter plaatse van De Houten Leeuw te laten vervallen. Omdat dit project bestaat uit 53 sociale (jongeren)woningen is er geen verwachting dat dit gebruik de komende periode zal worden gewijzigd in een maatschappelijke functie. De maatschappelijke functie wordt dan ook niet meer reëel geacht op deze locatie.

Voor wat betreft De Foyer is het wel wenselijk om, conform het bestaande gebruik, een maatschappelijke functie te handhaven. Omdat op grond van bestemmingsplannen een ruimte definitie werd gehanteerd bij maatschappelijke voorzieningen, wordt voorgesteld om het gebruiksdoel in het omgevingsplan te beperken tot het bestaande gebruik (zorgwoningen en dagbesteding).

Ter plaatse van De Houten Leeuw en de overige hoofdblokken blijft de functie wonen gehandhaafd.

<u>Voorstel:</u>
Voor wat betreft De Houten Leeuw komt in het omgevingsplan de maatschappelijke functie geheel te vervallen vanwege het huidige gebruik van sociale (jongeren)woningen.

Voor wat betreft De Foyer wordt de maatschappelijke functie in het omgevingsplan gehandhaafd, maar wordt deze conform de systematiek beperkt tot het bestaande gebruik als zorgwoningen en dagbesteding (maatschappelijke functie). Ter plaatse van De Houten Leeuw en de overige hoofdblokken blijft de functie wonen gehandhaafd.

Plintfuncties

Op grond van het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2' zijn ter plaatse van De Houten Leeuw plintvoorzieningen toegestaan in de vorm van zakelijke en consumentverzorgende dienstverlening en horeca III en IV. Ter plaatse van de overige bestaande woningen aan de westzijde zijn ook

plintvoorzieningen toegestaan in de vorm van zakelijke, consumentverzorgende en maatschappelijke dienstverlening en horeca III en IV.

Op locaties waar het bestemmingsplan plintfuncties mogelijk maakt, zijn ook op de begane grond woningen gerealiseerd. Het is niet aannemelijk dat er in de toekomst nog plintvoorzieningen worden voorzien. Daar komt bij dat plintvoorzieningen op deze locatie ook niet meer wenselijk zijn. Wonen op de begane grond is ook de huidige stedenbouwkundige wens voor deze locatie. De Jacob van Arteveldestraat is geen stadsstraat geworden, zoals ooit beoogd, maar een woonbuurt. Daarin zijn plintvoorzieningen niet wenselijk. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet is onder andere het gevolg van het behoud van het borstblok aan de Bos en Lommerweg, waarmee een doorlopende stadsstraat is uitgesloten.

Voorstel: plintvoorzieningen worden bij de omzetting naar het omgevingsplan niet overgenomen.

Beroep of bedrijf aan huis

In de gebruiksregels van het bestemmingsplan is bij een woonfunctie het uitoefenen van aan-huis-gebonden beroepen toegestaan. Dit zijn bestaande planologische rechten, waardoor het wenselijk is om deze over te nemen bij de omzetting naar het omgevingsplan. In de basisregeling is een geüniformeerde en stadsbrede regeling opgenomen voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis binnen het gebruiksdoel wonen. Voorgesteld wordt om bij deze regeling aan te sluiten, nu deze regeling inhoudelijk niet voor beperkingen zorgt.

Voorstel: voor het uitoefenen voor beroep of bedrijf aan huis wordt bij de omzetting naar het omgevingsplan aangesloten bij de geüniformeerde stadsbrede regels voor het uitoefenen van beroep of bedrijf aan huis.

Tuin

Parkeren in een (binnen)tuin op maaiveld is in beginsel niet toegestaan. Met de omgevingsvergunning van 3 februari 2015 is er toestemming verleend voor het handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van 22 parkeerplaatsen aan de zuidzijde van de binnentuin op maaiveld.
Uitgangspunt van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is dat bestaand legaal gebruik als zodanig wordt bestemd. Dat betekent dat 22 autoparkeerplaatsen in de binnentuin worden toegestaan.

Voorstel: Bij de omzetting naar het omgevingsplan worden de 22 autoparkeerplaatsen op maaiveld aan de zuidzijde van de binnentuin als bestaand gebruik overgenomen.

Parkeergarage

Het bestemmingsplan 'Zuidelijke Veld fase 2' voorzag in de regel dat autoparkeren enkel was toegestaan in een gebouwde en (deels) ondergrondse parkeergarage. Met de omgevingsvergunning van 3 februari 2015 is van deze planregel afgeweken en zijn 22 autoparkeerplaatsen op eigen terrein (maaiveldparkeren) toegestaan.
Omdat het niet aannemelijk is dat onder de bestaande bebouwing nog een ondergrondse parkeergarage wordt gerealiseerd, komen de planregels met betrekking tot de parkeergarage in het

wijzigingsbesluit te vervallen. Dit betreft zowel de bouw- als de gebruiksregels met betrekking tot de parkeergarage.

Voorstel: bij de omzetting naar het omgevingsplan wordt het bouwen en gebruiken van een ondergrondse parkeergarage uitgesloten.

Bouwregels

Ook bij de bouwregels is het uitgangspunt dat de bestaande planologische rechten als zodanig wordt bestemd. Dat betekent dat bij de omzetting naar het omgevingsplan de bouwhoogten uit het bestemmingsplan 'Zuidelijk Veld Fase 2' worden overgenomen. Dit betreft ook de regeling over de bestaande uitkragingen (balkons) en dakterrassen.

Zoals hierboven aangegeven wordt de mogelijkheid om een ondergrondse parkeergarage te bouwen, uitgesloten. Er zijn ook geen souterrainwoningen gebouwd. Daarom wordt uitgesloten om ondergronds te bouwen.

Met de omgevingsvergunning voor De Houten Leeuw uit 2023 is toestemming verleend om een deel van de gronden met de bestemming 'Wonen' te bebouwen met een maximale bouwhoogte van 16,5 meter.

Voorstel: bij de omzetting worden de bouwmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan en de verleende afwijkvergunning overgenomen.

2.4 Onderzoeksopgave

Omdat geen nieuwe ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt, zijn er geen onderzoeken benodigd.

Het aspect externe veiligheid verdient aandacht. Over de A10 worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Een ongeval met gevaarlijke stoffen heeft dan ook gevolgen voor mensen in het deelgebied. Het Rijk heeft zijn beleid voor dit onderwerp aangepast. Zo dient de gemeente in voorkomende gevallen locaties aan te wijzen als voorschriftengebied waar aan nieuwe gebouwen extra bouwkundige maatregelen worden getroffen om de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen te beperken.

Voorstel: In het Foyergebouw wordt dagbesteding aangeboden voor mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking. Deze doelgroep wordt in het algemeen minder zelfredzaam gezien dan gemiddeld. Daarom wordt dit gebouw als zeer kwetsbaar gezien. Op deze locatie wordt dan ook een zogenaamd voorschriftengebied aangewezen. Dat betekent dat bij eventueel sloop-nieuwbouw het gebouw met aanvullende bouwkundige maatregelen moet worden voorzien om de bewoners extra te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

3. PARTICIPATIEPLAN DEELGEBIED ZUIDELIJK VELD FASE 2

3.1 Inleiding

Deze nota van uitgangspunten gaat over de opgave om het omgevingsplan te wijzigen. Bij het wijzigen van een omgevingsplan is onderscheid te maken in de voorbereidingsfase en de fase waarin de formele bij wet geregelde procedure wordt doorlopen van de besluitvorming. Voor dit laatste geldt dat er tijdens de formele procedure de gelegenheid is voor 'inspraak' in de vorm het bieden van de gelegenheid voor indienen van 'zienswijzen' op een ontwerpplan. De daaraan voorafgaande voorbereidingsfase is de fase waarin volgens ons beleid de zogeheten 'burgerparticipatie' plaatsvindt. Dit hoofdstuk gaat over die fase.

Voor wat betreft de burgerparticipatie vinden wij het belangrijk dat bij al onze plannen voor iedereen vanaf het begin duidelijk is of, wanneer, waarover en hoe men kan meedenken, meepraten of meedoen. Dat blijkt onder meer uit de Participatieverordening gemeente Amsterdam. Daarin is bepaald dat bij de start van een (deelfase van een) proces voor een plan een participatieplan wordt vastgesteld waarin staat of en zo ja, op welke manier burgerparticipatie wordt toegepast. In dit hoofdstuk staat het participatieplan voor de opgave waar we voor staan.

3.2 De opgave – Wat gaan we doen?

We gaan voor meerdere gebieden in Amsterdam de huidige bestemmingsplannen vervangen en omzetten naar regels van het Omgevingsplan Amsterdam. In bestemmingsplannen staan nu regels over onder andere hoe en waar gebouwd mag worden en welk gebruik daar is toegestaan. De bestemmingsplannen zetten we om volgens de eisen van de nieuwe Omgevingswet, die vanaf 1 januari 2024 geldt. Hiervoor moeten we het omgevingsplan wijzigen.

Het wijzigen van het omgevingsplan voor de omzetting van de bestemmingsplannen doen we in tranches, dat wil zeggen in verschillende fasen en per gebied. Een gebied van een dergelijke tranche bestaat uit meerdere deelgebieden. De bestemmingsplannen voor deelgebied 'Zuidelijk Veld Fase 2' zijn nu mede aan de beurt om te worden omgezet. Deze omzetting van bestemmingsplannen is een vervolgstap op de eerder vastgestelde Basisregeling en vervolgaanpassing daarvan, waarbij de hoofdregeling van het omgevingsplan al is gewijzigd en vastgelegd qua opbouw, begrippen en structuur (zie paragraaf 1.7._De_transitie van deze nota van uitgangspunten).

Met de Nota van Uitgangspunten starten we de opgave. De Nota van Uitgangspunten geeft de hoofdlijnen van het te wijzigen omgevingsplan voor het deelgebied 'Zuidelijk Veld Fase 2' weer. Aan de hand van de Nota van Uitgangspunten vindt participatie plaats.

Na de participatiefase werken we de hoofdlijnen uit de Nota van Uitgangspunten uit in een ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. Daarna begint de formele wettelijke procedure van de besluitvorming van wijziging van het omgevingsplan. Daarin wordt eerst het ontwerp omgevingsplan opgesteld en ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging wordt eenieder de gelegenheid gegeven voor het indienen van zienswijzen op het ontwerp omgevingsplan. Met zienswijzen kan men tijdens deze wettelijke procedure voor zijn of haar belangen opkomen. De zienswijzen worden vervolgens meegewogen bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.

Na wijzigen van het omgevingsplan zullen er nieuwe regels over de fysieke leefomgeving gelden voor het deelgebied, die voldoen aan de eisen van de Omgevingswet.

3.3 Inschatting vooraf, mogelijke impact en wensen of belangen

Voor het deelgebied gaan nieuwe regels gelden over de fysieke leefomgeving. Deze regels moeten voldoen aan de eisen van de Omgevingswet. De komende acht jaren moeten honderden bestemmingsplannen van Amsterdam, met inachtneming van de nieuwe regels van het omgevingsrecht, worden omgezet. Dit is een enorme opgave.

Vanwege de omvang van deze opgave is ervoor gekozen om de bestemmingsplannen van de gemeente Amsterdam zo beleidsarm mogelijk om te zetten in het omgevingsplan en om rechten die aan bestaande bestemmingsplannen kunnen worden ontleend, zo veel mogelijk te respecteren.

We schatten de impact van deze opgave op inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties van het deelgebied 'Zuidelijk Veld Fase 2', als volgt in:

1. Inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties willen zelf kunnen bepalen wat het effect is van het vervangen van bestemmingsplannen naar omgevingsplanregels voor hun belangen. En daarvoor willen zij begrijpen wat er in een bestemmingsplan of omgevingsplan staat. Dit om te kunnen bepalen of het resultaat van de omzetting van de bestemmingsregels naar omgevingsplanregels mogelijk nadelig kan zijn voor hun belangen. Met het uitgangspunt dat de opgave mede tot doel heeft om bestaande rechten zoveel mogelijk te respecteren, ligt het voor de hand dat deze opgave geen onaanvaardbare nadelige effecten gaat hebben voor belangen van inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Echter het is op voorhand ook niet helemaal uitgesloten dat er geen rechten worden aangetast. Dit komt mede doordat in deze opgave ook gekozen is voor het zoveel als mogelijk uniformeren van regels. En dan is het op voorhand niet uitgesloten dat de nieuwe opzet van regels, op bepaalde locaties, net even anders kan uitwerken. Daarom worden inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in de voorbereiding middels voorliggende Nota van Uitgangspunten *geïnformeerd* over de opgave zelf en de uitgangspunten daarvoor en wordt de mogelijkheid geboden om hierop te *reageren*. Dit laatste in navolging van de eerste kolom 'Reageren' in het schema in de bijlage 'Mate van invloed' van deze Nota. Volledigheidshalve wordt hierbij opgemerkt dat er later in het omgevingsplanproces de mogelijkheid is om tijdens het doorlopen van de wettelijke procedure een zienswijze in te dienen over de ontwerpwijziging van het omgevingsplan.

2. Mogelijk dat er ook inwoners, bedrijven of maatschappelijke organisaties zijn die op dit moment ontevreden zijn over de huidige leefomgeving en die verbetering willen voor zichzelf of een bepaalde doelgroep. Bijvoorbeeld de wens van vergroting van de woning of uitbreiding van winkel of bedrijf. Of de wens voor een nieuw buurtpark of sluiting van een voor hen overlast gevende voorziening. De vraag die zij zichzelf mogelijk kunnen stellen is dan of de voorliggende opgave gebruikt kan worden om hun initiatieven voor elkaar te krijgen. Voor voorliggende opgave weegt dan mee dat een verbetering voor de één, nadelig kan zijn voor een ander. Zoals in paragraaf 1.10.1_Beleidsarm van deze notitie is aangegeven, is een van de algemene uitgangspunten voor de voorliggende opgave om dergelijke initiatieven geen onderdeel te laten zijn van deze voorliggende opgave. De gedachte hierbij is dat dergelijke initiatieven niet altijd eenvoudig en (relatief) voortvarend zijn op te lossen met het vaststellen van een nieuw omgevingsplanregime. Dit verlangt

immers eerst onderzoek naar uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid. Onderzoek en maatschappelijke discussie over tegenstrijdige belangen kosten tijd en geld. En dat maakt het voor 2032 vervangen van alle bestemmingsplannen door omgevingsplanregels niet haalbaar. Echter hierbij geldt wel de volgende kanttekening: om redenen van "een evenwichtige toedeling van functies aan locaties", kan gedurende de voorbereiding en tijdens het omgevingsplanproces tot een ander inzicht worden gekomen. Indien zich tijdens het proces initiatieven aandienen voor een bepaalde ontwikkeling of voor bescherming van een bepaald belang, dan zal daarover in voorkomende situatie, een afweging moeten worden gemaakt. Over het initiatief zal dan moeten worden gemotiveerd waarom die wel of niet 'meelift' in de voorliggende opgave.

3. Het is op voorhand niet uitgesloten dat we bij de uitoefening van onze taken en bevoegdheden voor het opstellen van het omgevingsplan bepaalde taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen raken. Bijvoorbeeld die van het bestuursorgaan van het waterschap of de provincie. Via afstemming met die bestuursorganen kan daar meer inzicht in worden verkregen.

3.4 Wat staat al vast en wat is het doel?

3.4.1 Wat staat al vast?

Het gaat hier om de omzetting bestemmingsplannen naar het omgevingsplan en het in overeenstemming brengen van de regels voor de fysieke leefomgeving voor dit deelgebied met wettelijke vereisten. Tevens zullen wij de bestaande regels van de bestemmingsplannen harmoniseren met de basisregeling die als hoofdregeling eerder al is vastgesteld (zie paragraaf 1.7._De_transitie).

De algemene uitgangspunten die voor deze opgave al vaststaan, staan in paragraaf 1.10_Algemene_uitgangspunten van deze Nota van Uitgangspunten. Daarin staat onder meer dat er met deze wijziging van het omgevingsplan geen nieuw gemeentelijk beleid wordt voorgesteld. En dat bij de omzetting van de bestemmingsplannen de bestaande rechten zo veel mogelijk worden gerespecteerd. Wat al is vergund aan gebruik en bebouwing, zullen we zo nodig ook in het omgevingsplan verwerken.

Wel volgt uit wetgeving dat we zullen moeten onderzoeken of de juiste functies nog op de juiste locaties zitten (*wettelijk begrip: "evenwichtige toedeling van functies op locaties"*). Dit betekent onder andere dat wij bestaand vastgesteld gemeentelijk beleid zullen meewegen en zo nodig ook doorvoeren in de regels van het omgevingsplan. En dit betekent ook dat we nieuwe regelingen van toepassing laten zijn die volgen uit het nieuwe omgevingsrecht.

3.4.2 Doel van de participatie en mate van invloed

Burgerparticipatie

Doel

In deze nota is onderscheid gemaakt in algemenen uitgangspunten die al vastliggen (paragraaf 1.10_Algemene_uitgangspunten) en gebied specifieke uitgangspunten (paragraaf 2.3_Uitgangspunten_voor het deelgebied) Uit de impactanalyse van paragraaf 3.3 wordt afgeleid

dat het primaire doel van de participatie is het informeren van bewoners, ondernemers, (belangen)organisaties en maatschappelijke instellingen over de opgave en de mogelijke impact die dat op hen heeft. Dit betekent dat voor deze fase het participatieniveau ***informeren*** passend is.

Mate van invloed
Aan bewoners, ondernemers, maatschappelijke instellingen in het deelgebied wordt de gelegenheid geboden om hierop te ***reageren***. Dit zodat we kunnen bepalen of er bepaalde uitgangspunten zijn die moeten worden bijgesteld of waarvan moet worden afgeweken.

Taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen
Wij willen bij de uitoefening van onze taken en bevoegdheden rekening houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. Om die reden vindt aan de hand van de Nota van Uitgangpunten ***afstemming*** plaats met deze andere bestuursorganen, zoals met het waterschap en de provincie Noord-Holland.

3.5 Bij reageren, wat is de participatievraag aan wie?

Op basis van de inschatting van de mogelijke impact op bewoners, ondernemers en andere bestuursorganen van paragraaf 3.3 is onderscheid gemaakt in de volgende vraagstelling en doelgroep:

1. Aan inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties in het deelgebied 'Zuidelijk Veld fase 2':
   Is er aanleiding om de uitgangspunten voor de opgave bij te stellen en/of om daarvan af te wijken bij het opstellen van het ontwerp omgevingsplan?

2. Andere bestuursorganen:
   Heeft het omzetten van de bestaande bestemmingsplannen met inachtneming van de wettelijke vereisten, gevolgen voor de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen?

3. De stadsdeelcommissie geeft advies aan DB welk advies wordt meegenomen bij het vaststellen van deze Nota van Uitgangspunten.

3.6 Hoe en wanneer kunt u meedoen en reageren?

In het proces van de opgave zijn twee fasen te onderscheiden voorafgaand aan de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan, namelijk:

1. Nota van Uitgangspunten in de voorbereidingsfase van de opgave.
2. Ontwerpbesluit omgevingsplan, als start van de formele wettelijke procedurefase van de opgave.

In deze fasen kunt u op de volgende wijze meedoen en reageren:

Ad 1. Participatie in de fase van de Nota van Uitgangspunten

Alle bewoners zullen door middel van een bewonersbrief geïnformeerd worden over de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

Er is een gemeentelijke inspraakwebsite voor lopende inspraaktrajecten. Inspraaktrajecten - Gemeente Amsterdam. Via die website kunnen belangstellenden ons hun participatiereacties op de Nota van Uitgangspunten Zuidelijk Veld fase 2 bekendmaken.

Ad 2. Zienswijzen in de fase (ontwerp)besluit 1e tranche wijziging Omgevingsplan Amsterdam
In de verdere procedure tot wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied is de wettelijke zienswijzeprocedure van toepassing. Dit betekent dat we een ontwerp van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan ter inzage leggen. Op het ontwerp kan eenieder reageren door een zienswijze in te dienen. De termijn om een zienswijze in te dienen is zes weken en begint op de dag waarop het ontwerp omgevingsplan ter inzage is gelegd.

3.7 Wat gaat ermee gebeuren?

Alle participatiereacties op de Nota van Uitgangspunten worden verzameld. Het dagelijks bestuur bekijkt hoe de participatiereacties op de concept Nota van Uitgangspunten mee kunnen worden genomen bij de vaststelling van de nota.

In de toelichting op het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat met de uitkomsten is gedaan.

In de Nota van Beantwoording Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen staat aangegeven welke zienswijzen tot aanpassing hebben geleid en welke niet, en waarom niet.

Het college van burgemeester en wethouders legt de wijziging van het omgevingsplan met de Nota van Beantwoording Zienswijzen en Nota van Wijzigingen voor aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Alle persoonsgegevens worden geanonimiseerd.

3.8 Vooruitblik

Alle schriftelijk (per mail) ingediende participatiereacties krijgen een bevestiging van ontvangst en worden op de hoogte gehouden van de verdere besluitvorming.

Iedereen kan het besluitvormingsproces volgen via de gemeentelijke bekendmakingen in het Gemeenteblad.

4. PLANNING

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, vormt het vervangen van het bestemmingsplan voor het deelgebied Zuidelijk veld fase 2 een onderdeel van de opgave om voor 1 januari 2032 over één integraal omgevingsplan te beschikken dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. De in deze 1e tranche opgenomen deelgebieden worden gezamenlijk in één ontwerpwijzigingsbesluit in procedure gebracht. De planning hiervoor ziet er als volgt uit:

September-oktober 2024:	kennisgeving en terinzagelegging Nota van Uitgangspunten, participatie en bestuurlijk vooroverleg
November 2024:	verwerking reacties uit participatie en bestuurlijk vooroverleg
December – maart 2025:	opstellen ontwerpwijziging omgevingsplan
April-mei 2025:	kennisgeving en terinzagelegging ontwerpwijziging omgevingsplan met mogelijkheid van zienswijzen
Juni – augustus 2025:	verwerking zienswijzen
September e.v. 2025:	vaststellen wijziging omgevingsplan met mogelijkheid van beroep

Bijlage: Mate van invloed

