Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Zuid
Onderwerp adviesaanvraag:	Concept Nota van Uitgangspunten Prinses Irenebuurt
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Meegestuurde stukken:	Concept Nota van Uitgangspunten
Procesbegeleider:	mr. ing. L. Franzen
Datum weekstart/staf:	3 en 9 september 2024
Datum stadsdeelcommissie:	Nader te bepalen
Datum dagelijks bestuur:	10 september 2024
Registratienr. (optioneel):	

Over adviesaanvragen door het DB:
Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met de belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is. In die gevallen:

a. maakt het dagelijks bestuur met de stadsdeelcommissie afspraken over de wijze waarop burgers en ondernemers bij de voorbereiding van de besluitvorming worden betrokken;
b. wordt de stadsdeelcommissie in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

Bij de besluitvorming maakt het dagelijks bestuur inzichtelijk wat het advies van de stadsdeelcommissie is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in artikel 30, derde lid, zijn verwerkt. Het dagelijks bestuur neemt een advies, motie of een voorstel van de stadsdeelcommissie over indien het advies, de motie of het voorstel is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de stedelijke en budgettaire kaders past. Het dagelijks bestuur kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van een advies of voorstel van de stadsdeelcommissie.
(art. 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur).

Adviesvraag DB aan stadsdeelcommissie:

Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Hierdoor maken alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel uit van het tijdelijk deel Omgevingsplan. Dit betekent dat de komende periode alle bestemmingsplanregels uit het tijdelijk deel moeten worden omgezet naar omgevingsplanregels. Het Dagelijks Bestuur heeft de concept Nota van Uitgangspunten voor de Prinses Irenebuurt vastgesteld. Dit is een eerste stap voor het vervangen van de bestemmingsplanregels voor de Prinses Irenebuurt e.o. door omgevingsplanregels. De concept Nota van Uitgangspunten bevat ook een participatieplan. Met dit schrijven willen wij u informeren over deze concept Nota van Uitgangspunten en stellen wij u in de gelegenheid om -indien gewenst- hierover advies uit te brengen.

Een omgevingsplan bevat ruimtelijke regels
In het omgevingsplan legt de gemeente Amsterdam met regels vast waarvoor een stuk grond of een gebouw gebruikt mag worden. Ook staat in het omgevingsplan hoe hoog een gebouw mag zijn. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt gekeken of het gebruiksdoel overeenkomt met het Omgevingsplan. Het Omgevingsplan is juridisch bindend. Dit betekent dat iedereen, inwoners, ondernemers én overheid, zich moeten houden aan deze ruimtelijke regels.

Aanpak herziening ruimtelijke regels Prinses Irenebuurt

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan. Stadsbreed gaat er met tranches van herzieningen van bestemmingsplanregels worden gewerkt.

Vooruitlopend op de 1e tranche van omzetting van bestemmingsplannen is een zogenoemde basisregeling opgesteld. De basisregeling vervangt de meeste van de rijksregels die in het omgevingsplan van rechtswege zijn 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. 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, gaan de ruimtelijke regels van de basisregeling ook gelden voor die deelgebieden.

De basisregeling heeft als ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan ter inzage gelegen. Naar verwachting wordt deze wijziging in het najaar van 2024 door de gemeenteraad vastgesteld. Het dagelijks bestuur heeft, na advies van de stadsdeelcommissie, in maart 2023 advies uitgebracht aan het college, waarbij zij onder het maken van een aantal opmerkingen, ingestemd heeft met de basisregeling.

Het vervangen van alle bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel door omgevingsplanregels in het Omgevingsplan zal gefaseerd gebeuren. Het tegelijkertijd werken aan meerdere wijzigingen van het omgevingsplan is (voorlopig) technisch niet mogelijk. Een nieuwe wijziging kan pas in ontwerp in de plansoftware worden aangemaakt, wanneer de vorige wijziging is vastgesteld door de gemeenteraad. 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.

Proces
Het vervangen van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt maakt onderdeel uit van een tranche waarbij 10 bestemmingsplannen stadsbreed worden opgezet. Het deelgebied waarop deze nota betrekking heeft, vormt daarmee een deelgebied van het uiteindelijke wijzigingsbesluit. Dit betekent dat elk stadsdeel, voor zover een deelgebied niet binnen grootstedelijk gebied is gelegen, de voorbereiding verzorgt en alle deelgebieden samen in één ontwerpwijzigingsbesluit zullen landen.
De voorbereiding bestaat voor elk deelgebied uit het opstellen van een Nota van Uitgangspunten inclusief een participatieplan, het doen van een kennisgeving dat een wijziging van het Omgevingsplan in voorbereiding is, het vragen van advies aan de stadsdeelcommissie, het doorlopen van het participatietraject conform het participatieplan en tot slot het bestuurlijk vaststellen van de Nota van beantwoording naar aanleiding van de reacties, het vaststellen van de definitieve Nota van Uitgangspunten en deze, samen met het advies van de stadsdeelcommissie, over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders.
Na overdracht aan het college van burgemeester en wethouders zullen zij besluiten één ontwerp-wijzigingsbesluit, voor alle deelgebieden gezamenlijk, ter inzage te leggen. Ook zullen zij de zienswijzen beantwoorden en het ontwerp-wijzigingsbesluit aanbieden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

Algemene uitgangspunten voor het vervangen van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt
Voor het gebied worden beleidsarm en het respecteren van bestaande rechten als algemene uitgangspunten gehanteerd. Bij het omzetten van bestemmingsplannen moet echter wel de huidige wet- en regelgeving in acht worden genomen 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. parktijken 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.

Bij vertaling van de keuzes die gemaakt worden in de Nota van Uitgangspunten naar het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt bekeken welke invloed nadeelcompensatie heeft. Dit kan betekenen dat de uitgangspunten, op onderdelen, worden bijgesteld.

Begrenzing deelgebied Prinses Irenebuurt
De plangrenzen van dit deelgebied wordt begrensd door het Zuider Amstelkanaal in het westen en noorden, het Beatrixpark in het Noordoosten, de Boerenwetering in het oosten en de Prinses Irenestraat en de Fred Roeskestraat in het zuiden.

Specifieke uitgangspunten deelgebied Prinses Irenebuurt
De Prinses Irenebuurt wordt gekenmerkt door bebouwing uit de jaren 50 naar het voorbeeld van de moderne stedenbouw. De bebouwing is onderdeel van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). De bebouwing in deze buurt kenmerkt zich door monumentale of monument waardige bebouwing. Er is een mix aan woningen aanwezig. Naast flats zijn zowel grondgebonden rij-, twee-onder-een-kap als vrijstaande villa's aanwezig. Ook is in het ontwerp rekening gehouden met bijbehorende voorzieningen, zoals winkels en maatschappelijke functies.

Uitgangspunt voor het wijzigingsgebied is de bestaande situatie. Dat betekent dat in het plan als toegelaten gebruik het huidige gebruik van gronden en gebouwen zal worden opgenomen. Als het bestaande beleid eventuele uitbreiding van het gebruik mogelijk maakt zal hier rekening mee worden gehouden.
Een groot deel van de gebouwen heeft een hoge stedenbouwkundige en architectonische kwaliteit. Daarom is met name voor de grondgebonden woningen nagegaan wat als maximale bouwmogelijkheid van bestaande gebouwen en tuinen kan worden opgenomen om die kwaliteit te kunnen behouden.
Er is voor de grondgebonden woningen een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd. Dit is verwerkt in de Nota van Uitgangspunten, waarin ook de andere uitgangspunten ten aanzien van gebruik en bouwmogelijkheden zijn beschreven.

Beperkingen
Vanwege de bijzondere stedenbouwkundige kwaliteiten van de wijk en de eengezinswoningen zal het bestaande daklandschap met zadeldaken en platte daken wordt beschermd.
Dakuitbouwen boven de nokhoogte van de kap worden alleen toegestaan daar waar op dit moment meer dan de helft van de woningen binnen een bouweenheid dit nu al heeft gerealiseerd. Het dichtzetten van balkons is niet langer wenselijk.
Bij rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak blijft een extra bouwlaag onder voorwaarden mogelijk. Daar waar de derde laag van de woningen met een (gedeeltelijke) setback terugspringt, is het niet wenselijk dat de gehele bouwlaag bebouwd wordt.
Voor de villa's en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat als nu bij recht een extra bouwlaag mogelijk is dit zo blijft, mits geen sprake is van een monument, onder voorwaarde dat wat betreft vormgeving en materialisatie aangesloten wordt bij de gerealiseerde bouwlagen van naastgelegen panden.
Daar waar oorspronkelijke aanbouwen nog uit één bouwlaag bestaan, is geen verhoging mogelijk.
Verhoging van aan- en uitbouwen wordt nergens mogelijk gemaakt.

De bestaande functies in het plangebied kunnen worden voortgezet en worden als zodanig opgenomen in het wijzigingsbesluit. Ook de uitwisseling van functies in de plinten aan de Parnassusweg en de Beethovenstraat blijft mogelijk. Behalve daar waar nu een maatschappelijke functie is, daar is het wenselijk dat deze behouden blijft. Horeca zal enkel mogelijk blijven op de locaties waar thans horeca is gevestigd. Uitwisseling van horeca naar andere functies is straks niet langer mogelijk.
Gezien de milieueisen die aan bedrijven worden gesteld, is het niet realistisch om deze hier weer mogelijk te maken. De mogelijke functies worden daarom beperkt tot consumentgerichte dienstverlening, detailhandel en maatschappelijke dienstverlening. Onder consumentgerichte dienstverlening wordt ook begrepen kantoren met een baliefunctie. Uitwisseling van functies tussen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening onderling alsmede naar maatschappelijke functies blijft mogelijk.

Overzicht specifieke uitgangspunten
Voor het gebied zullen de volgende gebied specifieke uitgangspunten worden gehanteerd:

Uitgangspunten woningen:
- Woningen krijgen het gebruiksdoel wonen en zijn in beginsel voor iedere doelgroep te gebruiken. Regels over woonruimteverdeling staan in de Huisvestigingsverordening.
- Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. De Huisvestingsverordening bevat regels voor het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bebouwing.
- Short stay is niet toegestaan.
- Bed & Breakfast en kamerverhuur zijn alleen toegestaan als er vergunning is op grond van de Huisvestingsverordening.
- Beroep of bedrijf aan huis blijft mogelijk als het gebruik als woonruimte overheersend blijft.
- Indien een naastgelegen autobox (legaal) als deel van de naastgelegen woning wordt gebruikt blijft dit zo.
- Autoboxen worden opgenomen binnen het gebruiksdoel wonen met de aanduiding ‘garagebox’.

Uitgangspunten voor de bouwregels van grondgebonden woningen:
- Het bestaande daklandschap bestaande uit zadeldaken en platte daken wordt beschermd.
- Bij zadeldaken blijven vergunningvrije dakkapellen aan de achterzijde mogelijk.
- Dakuitbouwen boven de nokhoogte zijn alleen toegestaan daar waar dit nu al in het bouwblok gerealiseerd is.
- Het dichtzetten van balkons aan de achterzijde is niet langer mogelijk.
- Bij rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak blijft een extra bouwlaag onder voorwaarden mogelijk.
- Het realiseren van een gehele extra bouwlaag op woningen met een plat dak is echter niet wenselijk bij de bouweenheden Henriette Bosmansstraat 25-35 en Henriette Bosmanstraat 26-36. Hier dient sprake te zijn van een terugspringing die aansluit op de trendsetters.
- Voor de villa’s en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat als het bestemmingsplan een extra bouwlaag mogelijk maakt dit zo blijft onder voorwaarde dat wat betreft vormgeving en materialisatie aangesloten wordt bij de gerealiseerde bouwlagen van naastgelegen panden. Echter uitgezonderd zijn extra bouwlagen op aan- en uitbouwen.
- Indien bestaande bergingen zijn voorzien van een orde 1, 2 of 3 status wordt onderzocht hoe de bescherming van deze bergingen vorm kan worden gegeven.
- Nieuwe aan-, bij en uitbouwen zijn alleen mogelijk volgens de regeling van vergunningvrij bouwen.
- Nieuwe aan-, bij en uitbouwen dienen te worden voorzien van een groen dak en voldoende waterbergend vermogen.
- De diepte van (vergunningvrije) aan- en uitbouwen aan de achterzijde van rijwoningen bedraagt in beginsel maximaal 4 m ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel. Uitzondering hierop is de bouweenheid Willem Pijperstraat 48-74/Prinses Irenestraat 60. Hier wordt maximaal 2,5 m toegestaan.
- De bouwregels voor de autoboxen en andere aan-, bij en uitbouwen zullen worden afgestemd op de bestaande feitelijke, legaal aanwezige, situatie.

Overige uitgangspunten voor de grondgebonden woningen:
- Indien sprake is van een garage mag maximaal 1 auto op eigen terrein worden geparkeerd.
- Het realiseren van nieuwe parkeerkelders met een hellingbaan is niet wenselijk, wel met een parkeerlift.
- Nieuwe zwembaden en nieuwe kelders worden niet mogelijk gemaakt.

Uitgangspunten voor gestapelde woongebouwen:
- Uitgangspunt voor de regels zal zijn de bestaande situatie. Dat geldt zowel het gebruik als de bebouwing.
- Het eventueel optoppen van de flats maakt geen onderdeel uit het ontwerp-wijzigingsbesluit.

Uitgangspunten detailhandel en dienstverlening:
- Er wordt een maximale vestigingsgrote van 300 m2 bvo per vestiging van toepassing voor dienstverlening en detailhandel.
- Voor reeds aanwezige vestigingen met meer dan 300m2 bvo wordt maatwerk toegepast.

- Mengformules (winkel met horecadeel) worden, onder voorwaarden, bij recht toegestaan binnen het gebruiksdoel detailhandel. Hierbij wordt aangesloten bij het momenteel in voorbereiding zijnde Horecabeleid. Bijzonder aandachtspunt hierbij zijn de food-winkels. Mogelijk blijft een mengformule daar niet mogelijk.
- Er wordt geen ruimte meer geboden voor de vestiging van (nieuwe) supermarkten.
- De volgende vormen van detailhandel en dienstverlening worden uitgesloten: toeristische voorzieningen, automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, seksinrichtingen, smartshops, shisha-lounges, darkstores en massagesalons.
- Voor de vaste kiosk aan de Beethovenstraat zal een specifiek gebruiksdoel worden opgenomen.
- Consumentgerichte dienstverlening blijft mogelijk, waaronder ook begrepen wordt kantoren met een baliefunctie.
- Uitwisseling van functies tussen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening onderling alsmede naar maatschappelijke functies blijft mogelijk.

Uitgangspunten maatschappelijke functies:
- Maatschappelijke voorzieningen krijgen in beginsel het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening en kunnen niet worden omgezet naar een ander gebruiksdoel.
- Andere niet-woonfuncties kunnen omgezet worden naar maatschappelijke dienstverlening omdat nog altijd veel behoefte is aan locaties voor maatschappelijke dienstverlening.
- De school krijgt het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening met een specifieke aanduiding voor onderwijs.
- De kerk krijgt het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening.
- Kinderopvang wordt alleen mogelijk gemaakt bij de kerk en de school. Ook de aangrenzende buitenruimte mag hiervoor gebruikt worden.

Uitgangspunten kantoren en horeca:
- Uitgangspunt voor de regels zal zijn de bestaande situatie. Dat geldt zowel het gebruik als de bebouwing.

Uitgangspunten horeca:
- Horeca is een van de gebruiksdoelen die mogelijk blijft. Alleen de legaal aanwezige horecavestigingen krijgen een gebruiksdoel Horeca. Hierbij wordt rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde Horecabeleid.
- Er worden regels voor terrassen bij horeca opgenomen in het gebruiksdoel Verkeer. Hierbij wordt rekening gehouden met het in voorbereiding zijnde Horecabeleid.
- Voor ondersteunende horeca wordt aangesloten bij het nieuwe Horecabeleid.

Uitgangspunten Beatrixpark:
- Het park zal het gebruiksdoel groen krijgen.
- Vanwege de monumentenstatus is voor wijziging van het park een omgevingsvergunning nodig, met uitzondering voor regulier onderhoud. Het zwembad en de speeltuin krijgen een op de functie afgestemde regeling.
- Hetzelfde geldt voor de kiosk. De regeling ligt in lijn met het momenteel in voorbereiding zijnde Horecabeleid.
- Er zullen eisen worden opgenomen voor het maximale aantal evenementen, het aantal dagen dat een evenement mag duren, het maximumaantal bezoekers per evenement en het maximale geluidsniveau overeenkomstig het op dat moment geldende Evenementenbeleid.

Uitgangspunten cultuurhistorie en archeologie:
- Nagegaan zal worden of de bruggen en de bruggebouwtjes uit Plan Zuid een specifieke regelingen behoeven.
- Voor de monumenten is er een specifieke regeling. Voor wijziging van het monument is een (sloop)vergunning nodig.
- Er wordt nagegaan of in het wijzigingsbesluit een specifieke regeling voor de orde 2 en 3 panden wordt opgenomen.
- Er wordt nagegaan of er archeologische waarden in het gebied zijn die beschermd moeten worden.

Participatieplan

Voor wat betreft de burgerparticipatie vindt de gemeente Amsterdam het belangrijk dat het bij alle 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 (concept) 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. Met het vaststellen van het participatieplan wordt hieraan voldaan.

Voor de concept Nota van Uitgangspunten voor het deelgebied Prinses Irenebuurt wordt onderscheid gemaakt in algemenen uitgangspunten die al vastliggen en gebied specifieke uitgangspunten. 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.

Aan bewoners, ondernemers, (belangen)organisaties en maatschappelijke instellingen in het deelgebied wordt de gelegenheid geboden om op de concept Nota van Uitgangspunten te reageren. Dit zodat we kunnen bepalen of er bepaalde uitgangspunten zijn die moeten worden bijgesteld of waarvan moet worden afgeweken. Ook wordt er een informatiemoment gehouden in de periode dat het mogelijk is te reageren.

Bij de uitoefening van onze taken en bevoegdheden moet rekening worden gehouden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. Om die reden vindt aan de hand van de concept Nota van Uitgangpunten afstemming plaats met deze andere bestuursorganen, zoals met het waterschap Amstel, Gooi en Vecht en de provincie Noord-Holland.

Verzoek advies uit te brengen
Op basis van artikel 19 van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022
stellen wij u in de gelegenheid om -indien gewenst- een advies uit te brengen over de concept Nota van Uitgangspunten. Wij ontvangen uw advies graag binnen zes weken.

Advies stadsdeelcommissie:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur Advies wordt gevraagd voor:

...