Gemeente Amsterdam

Definitief
14 januari 2025

Nota van Uitgangspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan: Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster

Onderdeel van wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Uitgave: Gemeente Amsterdam, Stadsdeel Oost
Tekst en redactie: Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, Team Oost

Voorwoord

Voor u ligt de definitieve versie van de Nota van Uitgangspunten Wijzigingsbesluit Omgevingsplan: Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster (eerder bekend onder werktitel Deelgebied Oost 1).

Met dit document start de voorbereidingsprocedure om per deelgebied het geldende bestemmingsplan om te zetten naar de systematiek van de Omgevingswet.
Het college van burgemeester en wethouders heeft met de uitgangspunten voor het Omgevingsplan Amsterdam in 2019 besloten dat de omzetting zoveel mogelijk beleidsneutraal moet worden uitgevoerd. Toch kan het zijn dat er regels gewijzigd worden. In de Nota van Uitgangspunten worden de belangrijkste voorgenomen wijzigingen beschreven. Dit vormt de inhoudelijke basis voor het participatieproces per besluitgebied.

In het Participatieplan (Hoofdstuk 5) kunt u lezen hoe het participatieproces is vormgegeven. Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost heeft op 15 oktober 2024 bij de vrijgave van de participatieversie van de Nota van Uitgangspunten het Participatieplan vastgesteld.

Inhoud

1 Inleiding 4
1.1 Aanleiding....4
1.2 Doel....4
1.3 Afbakening....5
1.4 Begrenzing en beschrijving Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster 5
1.5 Onderdeel van een tranche van deelbesluiten 7
1.6 Vigerend juridisch-planologisch kader....7
1.7 Bevoegdheidsverdeling....8

2 Transitie naar één omgevingsplan 9
2.1 Waarom één omgevingsplan?....9
2.2 Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan 9
2.3 Opbouw van de hoofdregeling 10
2.4 Vervangen van bestemmingsplannen 10

3 Algemene uitgangspunten....11
3.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties....11
3.2 Beleidsarm 11
3.3 Participatie 11
3.4 Planning en proces 12

4 Specifieke uitgangspunten voor het deelgebied 13

5 Participatieplan Deelgebied Oost 1....17
5.1 Inleiding....17
5.2 Regelgeving en beleid 17
5.3 Participatieplan 18

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf dat moment moeten alle gemeenten op grond van die wet één integraal omgevingsplan voor de hele gemeente hebben. Dat omgevingsplan is het gemeentelijk juridisch instrument waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Het betreft onder andere regels over gebruik en over bouwwerken. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van onder meer alle bestemmingsplannen.

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet volgt uit het overgangsrecht dat elke gemeente beschikt over het 'omgevingsplan van rechtswege', bestaande uit onder meer alle bestemmingsplannen tezamen en de zogeheten rijksregels uit 'de bruidsschat' die overgeheveld zijn van rijksniveau naar de gemeenten. Dit omgevingsplan van rechtswege is tijdelijk van aard. Het tijdelijke deel zal op termijn volledig vervangen moeten worden door een nieuw permanent omgevingsplan gebaseerd op het nieuwe stelsel van de Omgevingswet. Daarbij is verder geregeld dat gemeenten tot 2032 de tijd krijgen om deze omzetting uit te voeren. Dit wordt de transitieperiode genoemd. In die periode moeten alle bestemmingsplannen juridisch en technisch worden omgezet naar het Omgevingsplan Amsterdam.

Een van de gebieden waar dit als eerste wordt opgepakt in Oost is Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster (met als eerdere werktitel Deelgebied Oost 1). De wijziging voor dit deelgebied maakt onderdeel uit van een tranche van besluiten tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam. Er worden binnen een tranche meerdere deelgebieden omgezet naar de nieuwe systematiek van het omgevingsplan (zie hierover hoofdstuk 2).

1.2 Doel

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten vormt de start van de omzetting van de bestemmingsplannen in Deelgebied Oost 1. De nota beschrijft welke uitgangspunten van toepassing zijn op de omzetting in het deelgebied. In Deelgebied Oost 1 worden twee onder oud recht vastgestelde bestemmingsplannen omgezet: Tuindorp Frankendael (uit 2012) en De Nieuwe Ooster (uit 2010). De gebieden van deze bestemmingsplannen tezamen vormen het deelgebied.

Het college van burgemeester en wethouders heeft met de uitgangspunten voor het omgevingsplan voor Amsterdam van 2019 besloten dat de omzetting zoveel mogelijk beleidsneutraal moet worden uitgevoerd. Toch kan het zijn dat er regels gewijzigd worden. In de

Nota van Uitgangspunten worden de belangrijkste voorgenomen wijzigingen beschreven. Dit vormt de inhoudelijke basis voor het participatieproces per besluitgebied.

1.3 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 de vorige wetgeving gold voor het bestemmingsplan. Het gevolg is dat het omgevingsplan over meer onderwerpen regels kan bevatten dan voorheen het bestemmingsplan.

Bij de nu voorliggende omzetting gaat het echter alleen om het vervangen van de regels van de bestemmingsplannen en andere juridische-planologische besluiten. 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, of waar een kantoor of kinderdagverblijf is toegestaan, en al dan niet onder welke voorwaarden;
- regels over bouwwerken: bijvoorbeeld waar een gebouw of een ander bouwwerk mag worden gebouwd, en onder welke voorwaarden (zoals hoogte, oppervlakte en dergelijke).

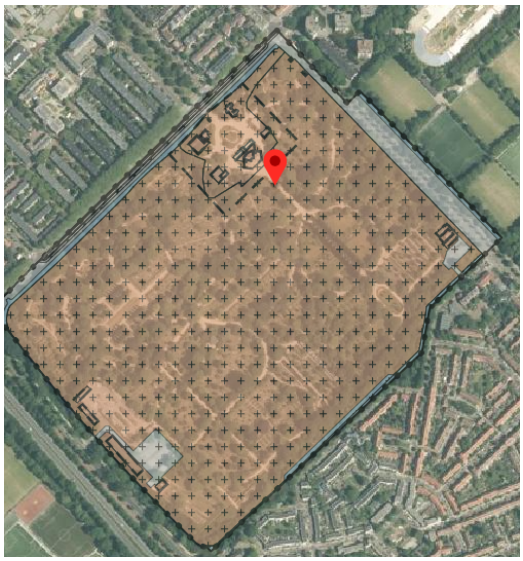
Deze regels worden omgezet naar de nieuwe systematiek. Daarnaast zijn er bestemmingsplannen die sloopregelingen bevatten, of regels over aanlegactiviteiten. Ook die regels worden vervangen. Regels over allerlei andere onderwerpen, zoals regels over het kappen van een boom, blijven bij deze omzetting buiten beschouwing.

1.4 Begrenzing en beschrijving Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster

De beoogde wijziging van het omgevingsplan wordt geografisch begrensd door een besluitgebied, bestaande uit verschillende deelgebieden. Voor deelgebied Oost 1 worden de buitenste plancontouren van de bestemmingsplannen *Tuindorp Frankendael* (2012) en *De Nieuwe Ooster* (2010) aangehouden. Met de inwerkingtreding van het wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam zullen deze twee bestemmingsplannen in stadsdeel Oost geheel komen te vervallen en worden voor dit gebied de nieuwe regels van het (gewijzigde) Omgevingsplan Amsterdam van toepassing.

Het bestemmingsplangebied en de buurt Tuindorp Frankendael, onderdeel van de wijk Frankendael, betreffen hetzelfde gebied zoals hieronder afgebeeld links.





Tuindorp Frankendael bestaat hoofdzakelijk uit een woonwijk met bebouwing die in verschillende perioden tot stand is gekomen en het Darwinplantsoen. De Middenweg en de Kruislaan werden als belangrijke wegen in de voormalige polder begin 20e eeuw bebouwd. Het overgrote deel van het gebied is echter bebouwd en ingericht als nadere uitwerking van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP). Het AUP was een stedenbouwkundig plan voor de uitbreiding van Amsterdam, aangenomen door de gemeenteraad in 1935.
Een deel van de bebouwing betreft een gebied met witgeschilderde naoorlogse duplexwoningen bekend onder de naam Jeruzalem. Jeruzalem, naar stedenbouwkundig ontwerp van C. van Eesteren en J.H. Mulder, is als rijksmonument aangewezen en heeft grote architectonische en stedenbouwkundige waarde. Niet alleen zes woonhoven, bestaande uit twaalf haakvormige woonblokken en de voormalige openbare lagere school, de prof. P. Zeemanschool, met een plattegrond in de vorm van een dubbele H (Lorentzlaan 71-73) zijn aangewezen, maar ook het groen en de binnenterreinen inclusief speelplaatsen. Het dubbele H-gebouw is het enige overgebleven exemplaar van een reeks van semi-permanente H-scholen in Amsterdam. De demontabele semi-permanente H-scholen ontstonden omdat het Ministerie tot 1952 geen toestemming gaf voor de bouw van permanente schoolgebouwen. Een deel van Jeruzalem is gerenoveerd en herbouwd in de jaren 2016-2019.
Ook de Koningskerk aan de Van 't Hofflaan en de gebouwen met de adressen Jennerstraat 1-3 en Middenweg 144-146 hebben monumentale status (aangewezen door de gemeente).

Zuidoostelijk grenzend aan Tuindorp Frankendael ligt in het verlengde het plangebied *De Nieuwe Ooster*. Dit plangebied omvat de Nieuwe Oosterbegraafplaats inclusief een deel van de Kruislaan en Middenweg (afbeelding hierboven rechts). De Nieuwe Oosterbegraafplaats is als park ontworpen naar ontwerp van L.A. Springer en aangewezen als rijksmonument. Diverse gebouwen en grafmonumenten in het park zijn ook los aangewezen als rijksmonument. Het gehele terrein heeft een maatschappelijke functie als begraafplaats, crematorium en gedenkpark waarbij een deel wordt gebruikt voor bedrijfsvoering die daarmee samenhangt, waaronder een aula,

ontvangst- en wachtruimte, kantoorruimte, parkeerruimte en dienstwoningen. Ook is op het terrein een uitvaartmuseum met ondersteunende horecagelegenheid aanwezig.

Behalve de geografische ligging van de twee gebieden is ook de inhoud van de regels relevant geweest voor de samenvoeging. Bestemmingsplan *De Nieuwe Ooster* kent slechts drie hoofdbestemmingen (*Maatschappelijk*, *Verkeer* en *Water*) die niet inhoudelijk conflicteren met de doeleindenomschrijvingen van de hoofdbestemmingen in bestemmingsplan *Tuindorp-Frankendael.* Beide bestemmingsplannen zijn opgesteld conform de RO standaarden 2008.

1.5 ONDERDEEL VAN EEN TRANCHE VAN DEELBESLUITEN

Het vervangen van de twee bestemmingsplannen maakt onderdeel uit van een besluitvormingstraject waarmee voor meerdere gebieden het bestemmingsplan wordt vervangen. Dit worden ‘tranches’ genoemd. De wijzigingen voor deze verschillende deelgebieden worden in één (ontwerp) wijzigingsbesluit gegoten. Het gebied waarop deze nota betrekking heeft, vormt dus een deelgebied (en een deelbesluit) van het uiteindelijke wijzigingsbesluit.

Bij aanvang van de samenstelling van de deelgebieden behorende tot de *1e tranche* was de verwachting dat het nieuwe horecabeleid voor Amsterdam in 2024 zou worden vastgesteld. Omdat de vaststelling van het nieuwe horecabeleid echter is vertraagd en de daaropvolgende wijziging van de hoofdregeling van het Omgevingsplan Amsterdam nog niet heeft kunnen plaatsvinden, is een omzetting van bestemmingsplangebieden met horecafuncties naar de nieuwe systematiek van het omgevingsplan (waarin het nieuwe horecabeleid is verwerkt) nog niet mogelijk. Omdat in deelgebied *Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster* op verschillende locaties horeca aanwezig is, dat we willen verwerken in het omgevingsplan, is dit deelgebied uit de 1e tranche gehaald en wordt het deelgebied meegenomen in de daarop volgende tranche.

1.6 VIGEREND JURIDISCH-PLANOLOGISCH KADER

Met de invoering van de Omgevingswet vanaf 2024 en het bijbehorende overgangsrecht is het huidige juridische-planologische kader complex te noemen. Voor dit deelgebied bestaat het huidige *Omgevingsplan gemeente Amsterdam*, uit meerdere inhoudelijke regelingen:

A	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, van rechtswege *Regelingen die van rechtswege onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan en nog als zodanig gelden: o.a. de Bodemkwaliteitskaart*	vanaf: 1 januari 2024
B	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, nieuw deel [‘hoofdregeling’]	vanaf: 31 oktober 2024
C	Omgevingsplan gemeente Amsterdam, tijdelijk deel [‘ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen’]	
C1.	- Bestemmingsplan Tuindorp-Frankendael	vastgesteld: 3 juli 2012

C2.	- Bestemmingsplan De Nieuwe Ooster	vastgesteld: 19 oktober 2010
C3.	- (Paraplu) Bestemmingsplan Darkstores	vastgesteld: 10 mei 2023
C4.	- (Paraplu) Bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders	vastgesteld: 7 oktober 2021
D	Voorbeschermingsregels ten gevolge van voorbereidingsbesluiten *- o.a. betrekking hebbende op slaapplaatsen hotels, hyperscale datacentra, vergunningplicht gewoon onderhoud monumenten*	diverse data

Opgemerkt wordt dat het Omgevingsplan Amsterdam de komende jaren veelvuldig gewijzigd gaat worden en ook via het overgangsrecht aan inhoudelijke veranderingen onderhevig zal zijn. Dit betekent dat bovenstaande opsomming van regelingen een momentopname betreft en hangende de voorbereidingsprocedure van een wijzigingsbesluit kan veranderen.

1.7 BEVOEGDHEIDSVERDELING

Besluitgebied *Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster* betreft geen gebied aangewezen als stedelijk gebied, project of belang in de zin van de *Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022*.
Dit betekent dat de voorbereiding van voorliggende wijziging van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bij het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost ligt tot het moment van vrijgave van het ontwerp wijzigingsbesluit door het college in het kader van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Voorafgaand aan de doorgeleiding van het onderdeel dat betrekking heeft op dit deelgebied, zal het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost zich laten adviseren door de stadsdeelcommissie Oost. De gemeenteraad zal het wijzigingsbesluit uiteindelijk vaststellen.

2 Transitie naar één omgevingsplan

2.1 Waarom 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. 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, waarmee beter en sneller kan worden ingespeeld op het reguleren van ontwikkelingen ontwikkelingen met als doel een goed ingerichte, veilige en gezonde stad.

2.2 Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan

Vanaf inwerkingtreding van de Omgevingswet dienen alle gemeenten direct over een omgevingsplan te beschikken. Via het overgangsrecht heeft het Rijk daarvoor gezorgd: alle gemeenten beschikken direct vanaf 1 januari 2024 over een ‘omgevingsplan van rechtswege’. Onder andere alle bestemmingsplannen maken sinds 1 januari 2024 in juridisch opzicht 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 als ‘bestemmingsplan’ vindbaar via het omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/). Daarnaast zijn ook allerlei regels over onderwerpen die voorheen door het Rijk werden geregeld, direct opgenomen in het omgevingsplan van rechtswege (de Bruidsschat).

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, bestaande uit vooral losse bestemmingsplanregelingen, nog geen integraal geheel. Al oude (bestemmingsplan)regels moeten daarom worden vervangen door nieuwe omgevingsplanregels die voldoen aan de nieuwe wettelijke vereisten, waarbij wettelijk is aangegeven dat dit uiterlijk 1 januari 2032 moet zijn uitgevoerd.

De nieuwe regels komen in wat de ‘hoofdregeling’ wordt genoemd. Deze hoofdregeling vormt het nieuwe deel van het Omgevingsplan Amsterdam. Het wordt hoofdregeling genoemd, omdat er nog andere, tijdelijke delen van het omgevingsplan bestaan, zoals bestemmingsplannen die ook onderdeel uitmaken van het Omgevingsplan Amsterdam .

De hoofdregeling is vindbaar in de viewer van het Omgevingsloket door naar *Omgevingsplan gemeente Amsterdam* te gaan en dan naar tabblad 'overzicht'. Deze hoofdregeling wordt de komende jaren steeds verder uitgebreid.

2.3 OPBOUW VAN DE HOOFDREGELING

Een eerste stap die is gezet in dit proces is het vaststellen van de zogenoemde Basisregeling. De Basisregeling is de werktitel van het eerste besluit tot wijziging van het 'omgevingsplan van rechtswege' en 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.
Verder staan in de Basisregeling 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. De Basisregeling is op 31 oktober 2024 in werking getreden.

2.4 VERVANGEN VAN BESTEMMINGSPLANNEN

Het vervangen van de meer dan 480 bestemmingsplannen die nu gelden in 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 in de plansoftware 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). Amsterdam gaat daarom voorlopig werken met een aanpak waarbij in opeenvolgende tranches meerdere bestemmingsplannen per wijzigingsbesluit worden vervangen.

Elke tranche vormt een wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam. Per wijziging wordt één wijzigingsprocedure doorlopen. Onderdelen van deze procedure zijn:

- de vaststelling van een NvU inclusief een participatieplan per deelgebied;
- de terinzagelegging van één ontwerp-besluit met de beoogde omgevingsplanwijziging voor zienswijzen,
- de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan door de gemeenteraad, en
- de publicatie en ter inzagelegging van het wijzigingsbesluit waarmee de beroepsfase aanvangt.

Deze NvU en het participatieplan hebben slechts specifiek betrekking op *Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster*, als een van de deelbesluiten binnen het wijzigingsbesluit.

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.

3 Algemene uitgangspunten

3.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*. Hiermee wordt bedoeld dat de juiste functies op de juiste locaties moeten zitten. Deze opdracht volgt uit artikel 4.2, eerste lid van de Omgevingswet. Deze taak is een vervolg op het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de voormalige Wet ruimtelijke ordening, maar dan in de bredere strekking van de fysieke leefomgeving.

Alle regels in het omgevingsplan samen moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente moet daarbij rekening houden met alle betrokken belangen. Verder gelden de instructieregels uit het *Besluit kwaliteit leefomgeving* (Bkl).

3.2 Beleidsarm

Voor de meerjarige transitie is een '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 bewerkstelligen.

Bij elk om te zetten bestemmingsplan in het kader van de transitie gelden verder de volgende uitgangspunten naast de wettelijke taak die uit de Omgevingswet volgt.
Elk bestemmingsplan wordt zoveel mogelijk beleidsarm omgezet. Daaronder wordt begrepen dat bij de omzetting geen nieuw (nog niet geldend) beleid wordt doorgevoerd. Bij het omzetten van een bestemmingsplan wordt het volgende wel meegenomen c.q. verwerkt:

- vastgesteld stedelijk of lokaal beleid;
- in werking getreden omgevingsvergunningen met relevante permanente afwijkingen op het planologisch regime.

3.3 Participatie

Bij elk om te zetten bestemmingsplan wordt er geparticipeerd conform de werkwijze bij (actualisatie) bestemmingsplannen. Die werkwijze sluit namelijk aan bij het Beleidskader participatie uit 2021 en de Participatieverordening Amsterdam.

Per deelgebied wordt aangeven hoe wordt omgegaan met participatie door het participatieplan te verwerken in de Nota van Uitgangspunten.

In de volgende gevallen vindt er geen of minimale participatie plaats:

- Technisch juridische aanpassingen (inclusief corrigeren van omissies);
- Uitvoeren van gerechtelijke uitspraken;
- Opstellen van voorbereidingsbesluiten.

Er kan geparticipeerd worden over de Nota van Uitgangspunten, maar niet over het Participatieplan zelf.
In Hoofdstuk 5 van deze NvU staat beschreven hoe we met de participatie voor deze specifieke wijziging omgaan (Participatieplan).

3.4 PLANNING EN PROCES

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, vormt het vervangen van de bestemmingsplannen voor het Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster, een onderdeel van de opgave om uiterlijk in 2032 over één integraal omgevingsplan te beschikken dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Als algemeen uitgangspunt geldt daarom ook dat alle deelgebieden behorende tot een tranche tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam dezelfde planning op hoofdlijnen volgen. Voorbereidingshandelingen per deelgebied kunnen wel op verschillende momenten plaatsvinden.

De in de 1e tranche opgenomen deelgebieden worden gezamenlijk in één ontwerp wijzigingsbesluit 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 2024 – 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

Door vertraging in de totstandkoming van het nieuwe horecabeleid en de daaropvolgende wijziging van de hoofdregeling van het Omgevingsplan Amsterdam maakt Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster echter niet langer deel uit de 1e tranche die bovenstaande planning doorloopt.
De procedure van de terinzagelegging van het ontwerp wijzigingsbesluit met mogelijkheid van zienswijzen, wordt naar verwachting eind 2025 hervat.

4 Specifieke uitgangspunten voor het deelgebied

Een algemeen uitgangspunt voor de gebiedsgewijze uitrol van het omgevingsplan is dat dit zo beleidsarm mogelijk plaatsvindt. In de basis gaat het dus om een technische omzetting van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het eerbiedigen van bestaande rechten is het ook noodzakelijk het juridisch-planologisch kader voor het plangebied te actualiseren.

Tegen deze achtergrond worden de volgende inhoudelijke uitgangspunten gehanteerd voor de wijziging van het omgevingsplan voor *Deelgebied Tuindorp Frankendael en De Nieuwe Ooster.*

A. Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden worden zo veel mogelijk *behouden*;

Toelichting
Het gaat in de basis om een juridisch-technische omzetting van de bestemmingsplannen in het omgevingsplan. Het zo veel mogelijk behouden van bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden zorgt ervoor dat bestaande rechten zoveel mogelijk worden geëerbiedigd. Het kan gaan om gebruiks- en bouwmogelijkheden die niet of juist volledig zijn benut. Gebleken is dat de bestaande bouwmogelijkheden in het deelgebied over het algemeen volledig zijn benut. Te denken valt aan de maximale bouwhoogten voor gebouwen en het te bebouwen bouwvlak. Met de bouwmogelijkheden wordt daarom de huidige stedenbouwkundige structuur van het deelgebied in stand gehouden. We gaan er hierbij vanuit dat de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan overeenkomt met de feitelijk gerealiseerde bouwhoogte.

Verder komen de bestaande gebruiksmogelijkheden overeen met het bestaand legaal gebruik, ofwel de functionele structuur van het deelgebied. Waar mogelijk bieden de gebruiksmogelijkheden enige ruimte om het gebruik van de gronden te wijzigen. Bij gronden met een gemengde bestemming is bijvoorbeeld de wijziging van zakelijke dienstverlening naar detailhandel bij recht toegestaan.

Slechts bij hoge uitzondering worden de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden ingeperkt. Dit gebeurt als het evident is dat in een concreet geval geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de huidige gebruiks- en bouwmogelijkheden. In die zin kan ook worden gesproken van een reparatie van de bestemmingsplannen.

Concreet
- Uitgangspunt is de continuering van de huidige bouwvlakken voor hoofdgebouwen met de daarbij geldende bouwregels.

- Reparatie qua gebruiksmogelijkheden is noodzakelijk bij de zeer ruime bestemming 'Cultuur en ontspanning' in het bestemmingsplan 'Tuindorp Frankendael'. Als gevolg van deze bestemming zijn bijvoorbeeld een casino en een dierentuin midden in een woonblok toegestaan. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies op locaties dient dit te worden aangepast.

- De bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden kunnen ook worden gewijzigd als duidelijk is dat een beoogde herontwikkeling waar het bestemmingsplan rekening mee had gehouden, niet meer door zal gaan. Dit is het geval bij de bouwblokken gelegen tussen de Pekelharingstraat en Maxwellstraat en het blok tussen de Pekelharingstraat en de Von Humboldtstraat. Hier zal de planologische situatie in overeenstemming worden teruggebracht met de feitelijk bestaande situatie.

B. Bestaand legaal gebruik en bebouwing wordt voor zover nodig *ingepast;*

Toelichting
In het deelgebied komen momenteel gebruik en bebouwing voor die niet in de bestemmingsplannen passen. Voor deze functies en bouwwerken zijn na vaststelling van de bestemmingsplannen de benodigde omgevingsvergunning verleend. Voor zover nodig worden deze functies en bouwwerken in het omgevingsplan ingepast. Daarmee worden de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden aangepast.

Concreet
- Vergunningsvrije bouwwerken worden niet ingepast in het omgevingsplan: het inpassen is niet nodig en raakt de rechtsgeldige status van de bouwwerken niet.
- Inpassing van omgevingsvergunningen die in het verleden verleend zijn, maar nog niet verwerkt waren in het bestemmingsplan, o.a.:
  - woonzorgcentrum Ingenhouszhof (2, 4-90) en Ritzema Bosstraat (12 t/m 18) inclusief parkeervoorzieningen;
  - tuinhuis Darwinplantsoen (14A);

C. Geldend beleid en regelgeving worden *doorgevoerd*;

Toelichting
Sinds de vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen in 2010 respectievelijk 2012 is er nieuw beleid en regelgeving tot stand gekomen. Dit moet in het omgevingsplan verwerkt worden ten aanzien van het deelgebied. Het kan gaan om beleid en/of regelgeving die afkomstig is van het stadsdeel, de gemeente, provincie of het Rijk.
Niet concrete beleidsvoornemens, bijvoorbeeld gebaseerd op lange termijn visies worden niet doorgevoerd.

Concreet

- Het gewijzigde short stay beleid zal ertoe leiden dat de mogelijkheid om rechtstreeks short stay toe te staan via de regels in het omgevingsplan wordt geschrapt.
- Ook nieuwe kelderbouw, als bedoeld in het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, wordt gelet op de ligging van dit deelgebied in *zone-1* niet toegestaan. Begravingen vallen hier niet onder.
- Er wordt geen rekening gehouden met de *Afwaardering Gooiseweg*, in overeenstemming met de Ontwikkelstrategie 2035.

D. De ruimtelijke regels worden met de basisregeling *geharmoniseerd*.

Toelichting

Het streven van het college is om met het omgevingsplan een zo hoog mogelijke graad van regelharmonisatie te bereiken. Ondanks dat onder het oude recht enige mate van uniformiteit werd nagestreefd, heeft elk bestemmingsplan nog een eigen systematiek. Na de transitie van bestemmingsplannen naar één integraal omgevingsplan zullen alle regels over de fysieke leefomgeving in Amsterdam te vinden zijn in één instrument. Hiervoor is het ook nodig dat de regels inhoudelijk op elkaar zijn afgestemd. Regelharmonisatie vergt het loslaten van de systematiek van de nu nog geldende bestemmingsplannen. Het nieuwe juridisch-planologische kader voor dit deelgebied zal, als onderdeel van het omgevingsplan, aansluiten bij de systematiek van de Basisregeling.

Concreet

- Wijziging van de begripsbepalingen en wijze van meten conform de systematiek van de Basisregeling
- *Bestaande bouwhoogte* is in beginsel de *maximum bouwhoogte* conform de systematiek van de Basisregeling (Dit ziet op bestaande bouwhoogte van elk afzonderlijk punt van het legaal gebouwd bestaand gebouw).
- *Bestemming Wonen* gaat op in *gebruiksdoel: Wonen*
- Geen zelfstandige Tuin-bestemmingen meer. De functie valt als erf onder gebruiksdoel Wonen.
- Geen specifieke aanduidingen (op de Verbeelding) ten behoeve van parkeren op Tuin-bestemming, maar een regeling via algemene regels.
- Geen bestemming *Cultuur en Ontspanning*. De functie gaat op in *Maatschappelijke dienstverlening* al dan niet gecombineerd met aan specifieke aanduiding.
- Wijziging van de bestemming Horeca conform de systematiek van de Basisregeling.

E. Nieuwe ruimtelijke initiatieven dienen een eigen ruimtelijke procedure te doorlopen

Toelichting

Gelet op de algemene doelstellingen in deze NvU ligt het niet voor de hand om nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook mogelijk te maken via deze wijziging van het omgevingsplan. Amsterdam staat immers voor de enorme opgave om alle bestemmingsplannen tijdig technisch om te zetten naar het omgevingsplan. Het

zorgvuldig inpassen van nieuwe ontwikkelingen staat haaks op die doelstelling en zal tot onwenselijke vertraging kunnen leiden gelet op de noodzakelijke onderzoeken en toetsing van de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Concreet
Voor de locatie Robert Kochplantsoen 19 is in 2018 een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik van een gezondheidsfunctie naar een woonfunctie met broedplaatsen (3197565/HZ_WABO-2017-011275). Dit gebouw en de gronden zijn in eigendom van de gemeente Amsterdam en in die rol heeft het college aangegeven een voorstander te zijn van een gewijzigd bouwprogramma op deze locatie. De planvorming voor de nieuwe ontwikkeling loopt nog en zal een eigen ruimtelijke procedure doorlopen.

5 Participatieplan Deelgebied Oost 1

5.1 Inleiding

Wij vinden het belangrijk dat het voor iedereen vanaf het begin duidelijk is of, wanneer, waarover en hoe men kan meedenken, meepraten of meedoen bij onze plannen voor Amsterdam. Dat blijkt onder meer uit de Participatieverordening gemeente Amsterdam. In die verordening 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.

5.2 Regelgeving en beleid

Met de invoering van de Omgevingswet is wettelijk vastgelegd in het Omgevingsbesluit dat bij de kennisgeving van het voornemen om een omgevingsplan te wijzigen, aangegeven wordt hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zullen worden betrokken. Vervolgens moet ook de raad bij het vaststellen van het wijzigingsbesluit aangeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. De wetgever laat het aan de gemeente zelf over hoe hier invulling aan wordt gegeven.

In het geval van Amsterdam is het participatiebeleid neergelegd in het *Beleidskader participatie* uit 2021 en de *Participatieverordening gemeente Amsterdam*. Op grond van dit beleid wordt een participatieplan vastgesteld. In een participatieplan worden de uitgangspunten voor het participatietraject uiteengezet. Het niveau van participatie is mede afhankelijk van het doel waarvoor geparticipeerd wordt.

De wijziging omgevingsplan en de daarbij behorende nota van uitgangspunten zijn onderdeel van hetzelfde traject, maar vormen verschillende stappen. Daardoor wordt er per stap een afzonderlijke afweging gemaakt over de wijze waarop invulling wordt gegeven aan participatie.

Voor deze NvU is het participatieniveau informeren en reageren passend. De in de nota neergelegde uitgangspunten vormen slechts een gebiedspecifieke uitwerking van de transitiestrategie die het college voor deze fase heeft bepaald. De boodschap van de NvU is dat de bestemmingsplannen beleidsarm worden omgezet in het omgevingsplan. Een beleidsarme omzetting is vanwege de transitieopgave noodzakelijk. Hierdoor is er geen beleidsruimte om andere uitgangspunten te hanteren voor de beoogde wijziging omgevingsplan. Bovendien is de impact van deze omzetting op belanghebbenden zeer klein, omdat beoogd wordt de bestaande rechten zo veel mogelijk te eerbiedigen.

Voor de wijziging omgevingsplan is het participatieniveau *meedenken* passend. De participatiedoelen van de wijziging omgevingsplan zijn het in beeld brengen van de belangen. Dit sluit ook het beste aan bij de verplichte zienswijzeprocedure die van toepassing is op het omgevingsplan. Door input te vergaren kunnen het beste alle betrokken belangen in beeld worden gebracht en worden afgewogen.

5.3 PARTICIPATIEPLAN

Dit participatieplan bestaat uit de volgende vraaggerichte onderdelen.

Wat gaan we doen?

We gaan voor meerdere gebieden in Amsterdam de huidige bestemmingsplannen omzetten naar 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 bouwen we om volgens de eisen van de nieuwe Omgevingswet, die vanaf 1 januari 2024 geldt. Hiervoor moeten we het omgevingsplan wijzigen.

Het omzetten van de bestemmingsplannen doen we in tranches, dat willen zeggen in verschillende fasen en per gebied. De bestemmingsplannen *Tuindorp Frankendael* en *De Nieuwe Ooster* zijn nu aan de beurt om te worden omgezet als een van de deelgebieden binnen de eerste tranche. Het gebied van deze twee bestemmingsplannen noemen we *Deelgebied Oost 1*. Deze omzetting van bestemmingsplannen (lees: *de opgave*) 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.

Met de Nota van Uitgangspunten starten we de opgave. De Nota van Uitgangspunten geeft de hoofdlijnen van het te wijzigen omgevingsplan voor het Deelgebied Oost 1 weer. Aan de hand van de Nota van Uitgangspunten vindt participatie plaats.

De hoofdlijnen uit de Nota van Uitgangspunten zullen we vervolgens uitwerken in 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.

Wie doen er mee?

Alle belangstellenden kunnen meedoen. We richten ons vooral op bewoners, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen die te maken hebben met Deelgebied Oost 1. Zij kunnen gevolgen ondervinden van de regels over de fysieke leefomgeving voor dit deelgebied.

Waarom kunt u meedoen en wat is uw invloed?

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

Vanwege de omvang van deze opgave is ervoor gekozen om de bestemmingsplannen zo beleidsarm mogelijk om te zetten. Dit betekent dat we geen nieuw beleid zullen voorstellen. Aan de ene kant zal er daarom niet veel veranderen voor belangstellenden. Aan de andere kant is het gevolg van die keuze dat de ruimte voor invloed beperkt is.

Ondanks de beperkte ruimte van invloed, willen we dat belangstellenden kunnen participeren. Participatie heeft voor deze opgave als doel *bewustwording* te creëren en de *belangen in beeld* te krijgen. We bieden belangstellenden de mogelijkheid om invloed uit te oefenen door hen te *informeren* over de opgave, en vervolgens de mogelijkheid te bieden om te *reageren* op de stukken (zie hierna).

Op deze wijze kunnen we enerzijds rekening houden met de signalen en meningen van belangstellenden, en anderzijds de planning, omvang, en noodzaak van de opgave uitleggen.

Wat staat al vast?	Wat is de participatievraag? Met andere woorden: Waar kunt u over meedenken?
Het gaat hier om de omzetting van twee bestemmingsplannen in Oost naar het omgevingsplan. Er wordt geen nieuw beleid voorgesteld. Wel zijn wij wettelijk verplicht om te onderzoeken of de juiste functies nog op de juiste locaties zitten (‘evenwichtige toedeling van functies op locaties’). Dit betekent onder andere dat wij bestaand beleid zullen doorvoeren. Wat al is vergund aan gebruik en bebouwing, zullen we zo nodig ook in het omgevingsplan verwerken. Tevens zullen wij de bestaande regels van de bestemmingsplannen harmoniseren met de basisregeling. Bij de omzetting zullen wij de bestaande rechten zo veel mogelijk eerbiedigen. De algemene uitgangspunten in Hoofdstuk 3 van de Nota van Uitgangspunten staan al vast.	*Participatievraag aan inwoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties:* 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? Zijn er omgevingsvergunningen voor gewijzigd gebruik of bebouwing verleend die we in het omgevingsplan moeten verwerken? Welke gevolgen zou het doorvoeren van bestaand beleid kunnen hebben voor bestaande rechten? Welke gevolgen zou het harmoniseren van de bestemmingsplannen met de basisregeling kunnen hebben voor bestaande rechten? *Participatievraag aan bestuursorganen, zoals het waterschap en de provincie:* Heeft het omzetten van de bestaande bestemmingsplannen met inachtneming van

	de wettelijke vereisten, gevolgen voor de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen?

Hoe en wanneer kunt u meedoen?

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;
2. Ontwerpbesluit omgevingsplan, als start van de formele wettelijke procedure;

In deze fasen kunt u op de volgende wijze meedoen:

Fase Nota van Uitgangspunten:

De Nota van Uitgangspunten wordt bekend gemaakt en beschikbaar gesteld op de gemeentelijke website. In de officiële bekendmaking wordt aangegeven wanneer en hoe u een participatiereactie kunt inzenden met betrekking tot de uitgangspunten. Participatiereacties kunnen eenvoudig via internet worden ingediend. De reactietermijn bedraagt zes weken vanaf de datum van bekendmaking.

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 ter inzage leggen. Op het ontwerp kan een ieder 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 ter inzage is gelegd. Tijdens deze fase zal ook een informatiebijeenkomst worden georganiseerd. Doel is het informeren van belangstellenden. Belangstellenden kunnen tijdens deze informatiebijeenkomst vragen stellen over de ontwerp-wijziging en de mogelijke consequenties daarvan. Tijdens deze bijeenkomst kunt u ook een zienswijze inleveren.

Wat gaat ermee gebeuren?

Alle reacties worden verzameld. Door/namens het college wordt bekeken hoe de reacties op de Nota van Uitgangspunten en de zienswijzen op het ontwerpbesluit mee kunnen worden genomen.

In de Toelichting op het wijzigingsbesluit wordt aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat met de uitkomsten is gedaan.
In de Nota van Beantwoording en de Nota van Wijzigingen staat aangegeven welke zienswijzen tot aanpassing hebben geleid en welke niet, en waarom niet.

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

Alle persoonsgegevens worden geanonimiseerd.

Vooruitblik

Diegene die een zienswijze indient krijgt een bevestiging van ontvangst en wordt op de hoogte gehouden van de verdere besluitvorming.
Iedereen kan het besluitvormingsproces volgen via de gemeentelijke bekendmakingen in het Gemeenteblad.
Bij de behandeling van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan door de raadscommissie bestaat de mogelijkheid voor een ieder om in te spreken.
Vervolgens zal de gemeenteraad van Amsterdam het besluit nemen tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam.
Na vaststelling en bekendmaking van het besluit tot wijziging van het Omgevingsplan Amsterdam bestaat de mogelijkheid voor belanghebbenden om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.