Gemeente Amsterdam

Participatieversie, versie nummer: -
26 februari 2025

Nota van Uitgangspunten

Wijzigingsbesluit Omgevingsplan: Deelgebied Amstelkwartier fase 1

Onderdeel van tranche wijziging Omgevingsplan gemeente Amsterdam

Voorwoord

Voor u ligt de participatieversie van de Nota van Uitgangspunten, Wijzigingsbesluit Omgevingsplan: Deelgebied Amstelkwartier fase 1.

Met dit document start de voorbereidingsprocedure om per deelgebied de regels van de geldende bestemmingsplannen te vervangen en om te zetten naar de systematiek van het omgevingsplan die voldoet aan de vereisten 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 op een bepaalde locatie regels gewijzigd worden. In de Nota van Uitgangspunten worden de belangrijkste voorgenomen wijzigingen beschreven. Dit vormt de inhoudelijke basis voor het participatieproces per deelgebied.

In het Participatieplan (Hoofdstuk 5) kunt u lezen hoe het participatieproces wordt vormgegeven.

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Doel 5
1.3 Afbakening van de (deel)opgave 6
1.4 Gebiedsbegrenzing en algemene gebiedstypering 6
1.5 Vigerend juridisch-planologisch kader 9
1.6 Bevoegdheidsverdeling 13

2 Transitieproces van het omgevingsplan 14
2.1 Waarom één omgevingsplan? 14
2.2 Stap 0: Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan 14
2.3 Stap 1: eerste stap voor het nieuwe deel omgevingsplan 15
2.4 Stap 2: vertalen van horecabeleid naar omgevingsplanregels 16
2.5 Vervolgstappen: Vervangen van bestemmingsplannen in tranches 16

3 Algemene uitgangspunten voor het vervangen van bestemmingsplannen 17
3.1 De basis – Bestuurlijk uitvoeringskader 17
3.2 Algemeen uitgangspunt 1: Beleidsarm, tenzij. 17
3.3 Algemeen uitgangspunt 2: Respecteren bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, tenzij 18
3.4 Algemeen uitgangspunt 3: Participatie 19

4 Specifieke uitgangspunten Deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' 20
4.1 Inleiding 20
4.2 Specifieke uitgangspunten onderdeel "Beleidsarm, tenzij" 20
4.3 Specifieke uitgangspunten onderdeel "Respecteren bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, tenzij" 22

5 Participatieplan Deelgebied Amstelkwartier fase 1 25
5.1 Inleiding 25
5.2 De opgave – Wat gaan we doen? 25
5.3 Inschatting vooraf, mogelijke impact en wensen of belangen 26
5.4 Wat staat al vast en wat is het doel? 27
5.4.1 Wat staat al vast? 27
5.4.2 Doel van de participatie en mate van invloed 28
5.5 Bij reageren, wat is de participatievraag aan wie? 28
5.6 Hoe en wanneer kunt u meedoen en reageren? 29
5.7 Wat gaat ermee gebeuren? 29
5.8 Vooruitblik 30

6 Planning 31

Bijlage: Mate van invloed 32

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 document 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 ook wel 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 is Deelgebied 'Amstelkwartier fase 1'. De wijziging van het omgevingsplan voor dit deelgebied maakt onderdeel uit van een van de eerste tranches van het vervangen en omzetten van de bestemmingsplannen naar omgevingsplanregels. Met de tranche waarin het deelgebied meelift worden bestemmingsplannen van meerdere deelgebieden in Amsterdam gelijktijdig omgezet naar de nieuwe systematiek van het omgevingsplan (zie hierover paragraaf 2.5).

1.2 Doel

Het omzetten van de regels van een bestemmingsplan naar omgevingsplanregels is een proces. Het vaststellen van voorliggende Nota van Uitgangspunten is de start van de omzetting van de bestemmingsplannen in Deelgebied 'Amstelkwartier fase 1'. De nota beschrijft welke uitgangspunten van toepassing zijn op de omzetting in het deelgebied. In Deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' wordt onder meer het onder oud recht vastgestelde bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (uit 2008) omgezet.

Eerder heeft het college van burgemeester en wethouders met de uitgangspunten voor het omgevingsplan voor Amsterdam van 2019 al besloten dat de omzetting van de

bestemmingsplanregels naar omgevingsplanregels 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 hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen participatieproces beschreven.

1.3 Afbakening van de (deel)opgave

Nota van uitgangspunten deelopgave gebied 'Amstelkwartier fase 1'
Het vervangen van de bestemmingsplannen van het gebied 'Amstelkwartier fase 1' maakt onderdeel uit van een besluitvormingstraject waarmee voor meerdere gebieden in Amsterdam gelijktijdig het bestemmingsplan wordt vervangen. Dit wordt de '1e tranche vervangen bestemmingsplannen' genoemd. De omgevingsplanwijziging voor deze verschillende gebieden worden in één (ontwerp) wijzigingsbesluit gegoten. Het gebied waarop de voorliggende nota van uitgangspunten betrekking heeft, is dus een *deel*gebied van het uiteindelijke wijzigingsbesluit. In hoofdstuk 2 van voorliggende nota wordt uitgelegd waarom dit is, en hoe dit procedureel wordt aangepakt.

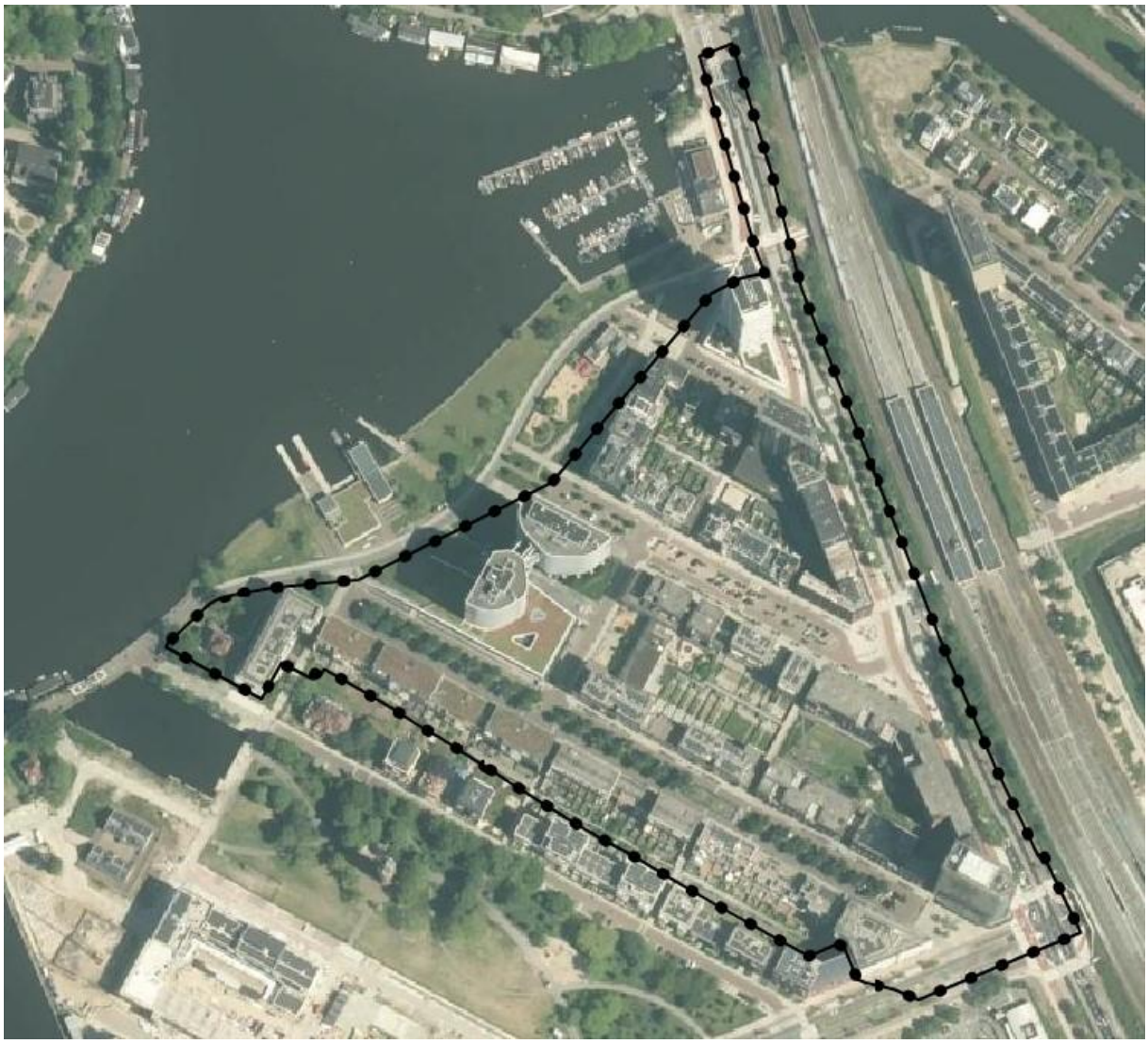
Tranches vervangen bestemmingsplannen Amsterdam
Volgens de Omgevingswet bevat het omgevingsplan regels over activiteiten die gevolgen (kunnen) hebben voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving omvat méér dan alleen de ruimtelijke ordening waarover onder de vorige wetgeving regels waren opgenomen in het bestemmingsplan. Maar bij de nu voorliggende opgave gaat het alleen om het vervangen van de geldende bestemmingsplanregels. Regels over allerlei andere onderwerpen, zoals regels over het kappen van een boom, blijven bij deze omzetting buiten beschouwing. 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. Daarnaast zijn er bestemmingsplannen die sloopregelingen bevatten, of regels over aanlegactiviteiten. Ook die regels worden vervangen.

1.4 Gebiedsbegrenzing en algemene gebiedstypering

Gebiedsbegrenzing
Het deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' wordt aan de noordzijde begrensd door de Korte Ouderkerkerdijk, aan de oostzijde door de Spaklerweg, aan de zuidzijde door de Amstelstroomlaan en aan de west-zuidwestzijde door achtertuinen van bebouwing aan de oneven zijde van de Amstelvlietstraat.



Figuur 1: gebiedsgrens

Algemene gebiedstypering

Het gebied 'Amstelkwartier fase 1' is te typeren als een woongebied met werkfuncties en voorzieningen. De gebouwen en de inrichting van het gebied zijn gerealiseerd in de periode 2003-2024. Voordien was het gebied lange tijd onderdeel van een bedrijventerrein. Vanaf begin 20e eeuw tot de jaren '70 bevond zich in deze omgeving onder meer de Zuidergasfabriek. En in de periode "midden jaren '30 van de 20e eeuw– begin van deze eeuw" de Rioolwaterzuivering Zuid.

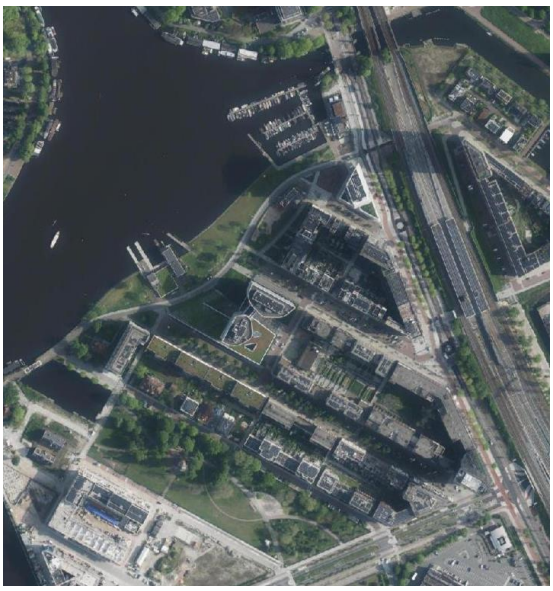
Over het bedrijventerrein van weleer werd in 2003 in gemeentelijk beleid vastgelegd dat de functie en inrichting van het gebied zou gaan veranderen. Dit vanwege de vraag van destijds naar meer ruimte voor gemengde stedelijke milieus in Amsterdam en in het bijzonder ruimte voor wonen. Het transformatieproces van bedrijventerrein naar het huidige woon- en werkgebied, is daarna gefaseerd tot ontwikkeling gekomen en gerealiseerd. Met de realisatie van de bebouwing op de laatste transformatiekavel van die opgave en de laatste herinrichtingen van het openbaar gebied

in 2024, zijn er geen "lege ontwikkelkavels" meer en is de verwachting dat het gebied voor relatief langere tijd is "uitontwikkeld".

Functionele en ruimtelijke beschrijving van het gebied
Kenmerkend voor het gebied zijn onder meer de hoogbouw van een hotel (Amstelvlietstraat 4), woontoren '@Home' (hoek Amstelbeststraat - Spaklerweg), woontoren Haut (Amstelbeststraat 9) en het kantoorgebouw van Waternet (Korte Ouderkerkerdijk 7). Daarnaast kent het gebied, naast diverse appartementencomplexen, een brede school De Amstel en kinderdagverblijf, commerciële functies en gezondheidscentrum in de plint van gebouwen aan de Spaklerweg en horeca in het rijks monumentale gebouw van de voormalige directeurswoning van de Zuidergasfabriek (tHuis aan de Amstel aan de Korte Ouderkerkerdijk 45, Rijks Monumentnummer 526954).



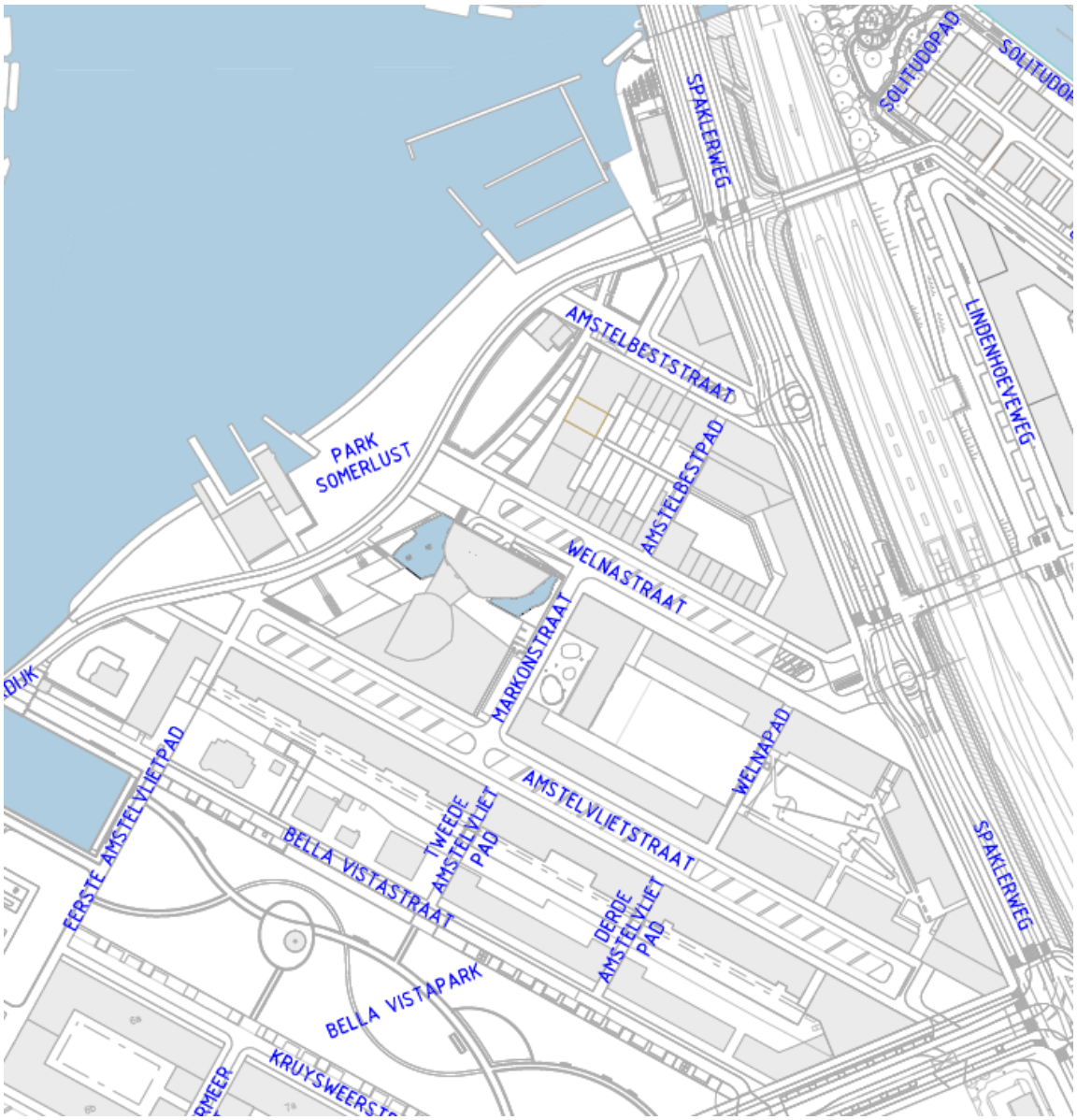
Luchtfoto 2003



Luchtfoto 2023

Figuur 2: Luchtfoto 2003 en luchtfoto 2023 van het plangebied

Het Amstelkwartier heeft als gebied een statige uitstraling met grote gesloten bouwblokken van baksteen en ruime straten. De hoofdstructuur volgt grotendeels de oude polderstructuur gericht op de Amstel en de Spaklerweg als grens van dit gebied. Vanaf de stadsstraten, Spaklerweg en de Amstelstroomlaan, zijn brede woon- binnenstraten gesitueerd richting de Amstel. Tussen de woonstraten liggen stegen voor voetgangers en fietsers. De gesloten bouwblokken hebben twee verschillende zijden. Een harde rooilijn aan de straat en een vrije rooilijn met veel plasticiteit aan de groene binnentuinen. Op plekken langs de Spaklerweg en de Amstel staat hoogbouw.



Figuur 3: Kaartje plangebied met straatnamen

1.5 Vigerend juridisch-planologisch kader

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Bestaande bestemmingsplannen zijn op grond van overgangsrecht tijdelijk onderdeel geworden van het omgevingsplan. In het gebied 'Amstelkwartier fase 1' zijn de volgende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het tijdelijke omgevingsplan:

1. Bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks, vastgesteld op 04 juni 2008.
2. 1e partiële herziening bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks, vastgesteld op 02 oktober 2010.
3. Bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, vastgesteld 07-10-2021.

4. Bestemmingsplan Darkstores, vastgesteld 10-05-2023.

Op moment van opstellen van voorliggende nota van uitgangspunten, is er een bestemmingsplan dat nog niet is vastgesteld, maar die voor 1-1-2024 als ontwerp ter inzage is gelegd. Nadat dat bestemmingsplan in werking is getreden, gaat deze deel uit maken van het omgevingsplan. Op moment van opstellen van voorliggende nota is nog niet bekend wanneer dat het geval zal zijn. Het gaat om het volgende ontwerp bestemmingsplan:

5. Ontwerp bestemmingsplan Datacenters, ontwerp ter inzage met ingang van 28-12-2023.

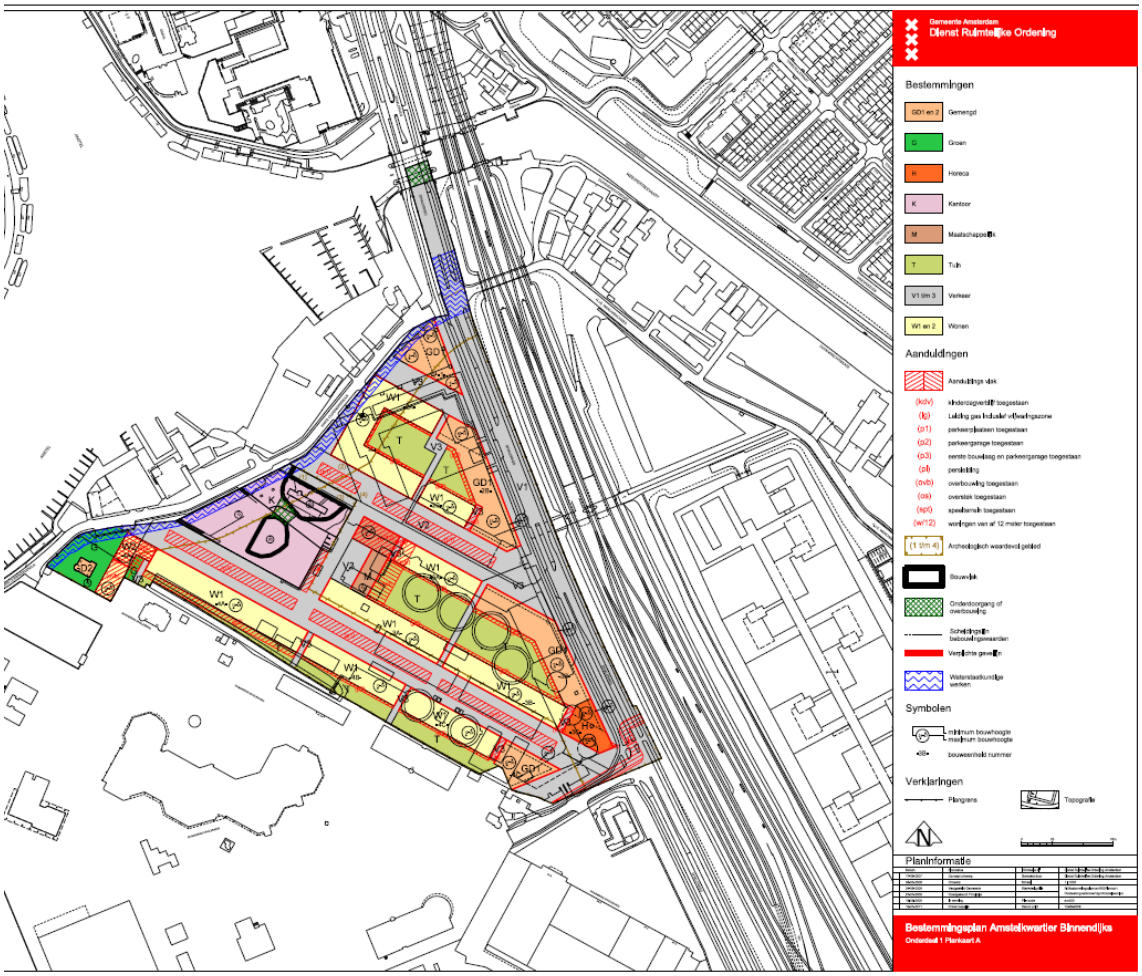
Hieronder wordt een toelichting gegeven op de inhoud van de bestemmingsplannen.

Ad 1. Bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks, vastgesteld op 04 juni 2008

Het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks dat destijds in 2008 werd vastgesteld, was een op 'ontwikkeling' gericht bestemmingsplan. Hoofddoelstelling was het mogelijk maken van de bouw van ongeveer 1100 tot 1500 nieuwe woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen, een onderwijsvoorziening, kinderdagverblijf en mogelijkheden voor nieuwe kleinschalige bedrijvigheid en verschillende voorzieningen, zoals onder meer een hotel en detailhandel. Daarnaast werden een aantal bestaande gebouwen en functies opnieuw vastgelegd in bestemmingsplanregels. Dit betrof onder meer een kantoor, aardgasleiding, waterkering en monumentale bebouwing. Ook werd een beschermingsregime opgenomen met het oog op de mogelijkheid van de aanwezigheid van archeologische waarden.

Het bestemmingsplan voor de destijds nog nieuw beoogde, maar inmiddels gerealiseerde gebouwen is wat regelgeving betreft, relatief globaal van aard. Dat wil zeggen dat met relatief ruime bestemmingsvlakken en relatief eensluidende hoogtebepalingen is aangegeven waar en met welke hoogten destijds nieuwbouw mogelijk werd geacht. De toegestane gebruiksfuncties werden in omvang gemaximeerd per zogeheten 'bouweenheid'. Een bouweenheid behelsde meerdere bouwpercelen waarvoor een gezamenlijk maximum brutovloeroppervlak werd vastgesteld van de toegestane functies. Voorts was voor de functies bedrijven, dienstverlening en kantoren een maximum gesteld aan de maximale vestigingsgrootte.

Zoals hiervoor gesteld, waren de gebruiks- en bouwregels van het op ontwikkeling gerichte bestemmingsplan, relatief globaal van aard. Nadat het bestemmingsplan was vastgesteld is daarna de nieuwbouwontwikkeling gefaseerd door de gemeente aanbesteed op grond van zogeheten 'bouwenveloppen'. In de betreffende bouwenveloppen zijn het programma van de ter plaatse toegestane omvang van de gebruiksmogelijkheden en de bouwmogelijkheden, per tender op onderdelen nader gedetailleerd ten opzichte van de bestemmingsplanregels. Op grond daarvan zijn vervolgens per bouwperceel de omgevingsvergunningen voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' aangevraagd, door hetzij zogeheten zelfbouwers (particulier initiatief), hetzij projectontwikkelaars. Hierbij was in een aantal gevallen ook een verzoek aan de orde om af te wijken van het bestemmingsplan. Dergelijke afwijkingen zijn vergund met omgevingsvergunningen voor de activiteit 'gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een planologische regeling'.



Figuur 4: Bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks (04-06-2008)

Ad 2. De 1e partiële herziening bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks, vastgesteld op 02 oktober 2010

In 2010 heeft de gemeenteraad besloten om het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks gedeeltelijk te herzien. De herziening in 2010 bestond onder meer uit:

- Het op basis van het beleid destijds mogelijk maken van short stay binnen de bestemming Wonen en Gemengd-1.
- Het op enkele locaties, op de verbeelding aangeduid met aanduiding sba-2, toevoegen van bouwregels voor balkons.
- Met betrekking tot de bestemming Gemengd-1 en Tuin:
    - Het bieden van meer mogelijkheden voor de realisatie van parkeervoorzieningen voor een deel van het destijds in de planvorming zo geheten "bouweenheid 2b" (Amstelbestpad 1-7, Amstelbeststraat 54-58, Spaklerweg 12C-D).
- Het verleggen van het Amstelbestpad tussen het destijds in de planvorming zo geheten "bouweenheid 2a" en "bouweenheid 2b" (aanduiding 'st' in de bestemming Tuin en aanduiding 'w' in de bestemming Wonen-1).
- Het veranderen van de maximaal toegestane m2 bvo voor woningen van het destijds in de planvorming zo geheten "bouweenheid 2a" en "bouweenheid 2b".

- Het toestaan van een kinderdagverblijf ter plaatse van de aanduiding 'kdv' in de bestemming Wonen-1.
- Het aanpassen van de regels voor de speeltuin bij het kinderdagverblijf en de school (betreft aanduiding 'spt' in de bestemming Tuin).
- Met betrekking tot de bestemming Gemengd-2: Het toestaan van de functie horeca V (hotel en Bed & Breakfast) in tweede en derde bouwlaag van het pand dat destijds in de planvorming werd aangeduid als "ingenieurswoning", alsmede het toestaan van wonen ten dienste van de daar aanwezige functies op 1/3 deel van de tweede bouwlaag en geheel op de derde bouwlaag.

Ad 3. Bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, vastgesteld 07-10-2021
Het parapluplan Grondwaterneutrale kelders is vastgesteld op 7 oktober 2021 en heeft betrekking op de op dat moment vigerende bestemmingsplannen binnen het gehele grondgebied van de gemeente Amsterdam. De grens van het parapluplan valt samen met de gemeentegrens. Het parapluplan is een vertaling van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam in een juridisch planologisch kader. Het doel van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam is het voorkomen van negatieve effecten van (cumulatieve) aanleg van kelders op de stand en de stroom van het grondwater. In aansluiting hierop is het paraplubestemmingsplan vastgesteld met als doel om via dat instrument te zorgen dat alle kelderbouwaanvragen in Amsterdam moeten voldoen aan de eis van grondwaterneutraliteit. Op basis van de bodemgesteldheid is daarbij onderscheid gemaakt in verschillende op beheer gerichte regels. En wat dat betreft gelden voor het gebied 'Amstelkwartier fase 1' de regels behorende bij de gebiedsaanduiding 'overige zone -2'.

Ad 4. Bestemmingsplan Darkstores, vastgesteld 10-05-2023
Het bestemmingsplan Darkstores heeft tot doel te voorzien in een juridisch-planologisch kader voor flitsbezorging vanuit een darkstore. Een darkstore is daarin gedefinieerd als vorm van bedrijfsvoering die in hoofdzaak is gericht op de verkoop en bezorging binnen zeer korte termijn (flitsbezorging) van online aangeboden producten, overwegend dagelijkse goederen, vanuit een opslagruimte, al dan niet met uitstalling ten verkoop, al dan niet met een afhaalloket of afhaalbalie en die al dan niet toegankelijk is voor winkelend publiek. In het bestemmingsplan is voor alle in het plan betrokken gronden bepaald dat deze niet mogen worden gebruikt als darkstore.

Ad 5. Ontwerp bestemmingsplan Datacenters, ontwerp ter inzage met ingang van 28-12-2023
Het bestemmingsplan Datacenters heeft tot doel te voorzien in een juridisch-planologisch kader voor alle in het plan betrokken gronden. Doelstelling is te bepalen dat het realiseren van een datacenter, of de uitbreiding van een bestaand datacenter (al dan niet geclusterd) met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 2.000 m2 en een maximaal aansluitvermogen van meer dan 5 MVA niet is toegestaan.

1.6 Bevoegdheidsverdeling

Het gebied 'Amstelkwartier fase 1' is aangewezen als zogeheten '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 dit gebied bij het college ligt. En dat het dagelijks bestuur van stadsdeel/stadsgebied in de voorbereiding door het college om advies zal worden gevraagd. Het college, zal met in achtneming van de adviezen, de ontwerpwijziging van het omgevingsplan ter inzage leggen voor zienswijzen. De gemeenteraad zal de wijziging van het omgevingsplan uiteindelijk vaststellen.

2 Transitieproces van het 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 invoering 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, in vergelijking met de situatie waarin sprake is van honderden bestemmingsplannen, tientallen gemeentelijke verordeningen én regels van het Rijk, overzichtelijker en beter vindbaar. Onbedoelde verschillen tussen de honderden bestemmingsplannen kunnen worden gelijkgetrokken. En nieuw beleid kan, als dat nodig is, in één keer 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.

Gemeenten moeten ervoor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*. Vrij vertaald wordt hiermee bedoeld dat de inspanning gericht is op het hebben, streven of bereiken van regelgeving die past bij het doel van "de juiste functie op de juiste locatie". 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 die gold voor bestemmingsplannen, 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 moet met het opstellen of van toepassing verklaren van omgevingsplanregels rekening worden gehouden met de instructieregels die daarvoor zijn gesteld in het *Besluit kwaliteit leefomgeving* (Bkl).

Het proces om te komen tot één integraal omgevingsplan dat voldoet aan de vereisten van de Omgevingswet vindt stapsgewijs plaats. In navolgende paragrafen wordt dit nader toegelicht.

2.2 Stap 0: Een tijdelijk en nieuw deel van het omgevingsplan

Op het moment dat de Omgevingswet in werking is getreden, 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 sinds 1 januari 2024 al opgenomen in het 'omgevingsplan van rechtswege'.

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. In paragraaf 2.3 wordt kort de opzet van de hoofdregeling beschreven.

2.3 Stap 1: eerste stap voor het nieuwe deel omgevingsplan

Een eerste stap die is gezet in het transitieproces om te komen tot een omgevingsplan die voldoet aan de wettelijke vereisten van de Omgevingswet, 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. Zodra de basisregeling is vastgesteld en in werking is getreden, vormt dat de nieuwe *hoofdregeling*.

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.

Zoals hiervoor al is aangegeven, vormt de basisregeling de nieuwe hoofdregeling van het omgevingsplan zodra die is vastgesteld en in werking getreden (*basisregeling = hoofdregeling*).

2.4 Stap 2: vertalen van horecabeleid naar omgevingsplanregels

Op moment van opstellen van voorliggende nota van uitgangspunten wordt gewerkt aan nieuw horecabeleid voor heel Amsterdam. Naar eerdere verwachting zou dit kort na het zomerreces van 2024 worden vastgesteld. De verwachting is bijgesteld naar 2025. Het horecabeleid heeft de nodige gevolgen voor de wijze waarop horeca in het omgevingsplan wordt gereguleerd. Hiervoor zal na het vaststellen van het horecabeleid een tweede wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Die tweede wijziging voorziet in regels die dan overal gaan gelden, maar ook in regels die nodig zijn om bestemmingsplannen te vervangen.

2.5 Vervolgstappen: Vervangen van bestemmingsplannen in tranches

Op moment van in werking treden van de Omgevingswet gelden er in de gemeente Amsterdam meer dan 480 bestemmingsplannen. Het vervangen van de meer dan 480 bestemmingsplannen 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 per deelgebied opstellen van een nota van uitgangspunten (voorliggend document) inclusief een participatieplan (hoofdstuk 5 van deze nota), 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.

Per deelgebied van een tranche wordt een aparte nota van uitgangspunten opgesteld. Dit zodat aan de hand daarvan, per deelgebied, participatie kan worden georganiseerd. De voorliggende nota van uitgangspunten en het participatieplan (hoofdstuk 5 van deze nota) hebben betrekking op specifiek het gebied 'Amstelkwartier fase 1'. Vanaf het moment dat het ontwerpwijzigingsbesluit in procedure gaat, wordt alles van alle te onderscheiden deelgebieden van een tranche 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 voor het vervangen van bestemmingsplannen

3.1 De basis – Bestuurlijk uitvoeringskader

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 volgens 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" van 16 april 2024 gelden bij elk om te zetten bestemmingsplan in het kader van deze transitie de hiernavolgende algemene uitgangspunten:

- Algemeen uitgangspunt 1: Beleidsarm, tenzij.
- Algemeen uitgangspunt 2: Respecteren bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, tenzij.
- Algemeen uitgangspunt 3: Participatie

Deze algemene uitgangspunten worden hierna nader toegelicht.

3.2 Algemeen uitgangspunt 1: Beleidsarm, tenzij.

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. Nieuwe ontwikkelingen kunnen worden mogelijk gemaakt via 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 er wordt aangesloten op de eerder beschreven *hoofdregeling* van het omgevingsplan (zie paragraaf 2.3). Verder wordt het volgende meegenomen cq. verwerkt:

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

(*) Onder vaste gedragslijnen cq. 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.

3.3 Algemeen uitgangspunt 2: Respecteren bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, tenzij

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. Dit zogeheten '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 nieuw 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 volgens 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. 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 particuliere kavels worden gerealiseerd.
- Regel harmonisatie: 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, op een manier die blijvend is. 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 basisregeling/ hoofdregeling.

3.4 Algemeen uitgangspunt 3: Participatie

Bij elk om te zetten bestemmingsplan wordt er geparticipeerd volgens de werkwijze bij de actualisatie van bestemmingsplannen, zoals dat voorheen gebeurde. Die werkwijze sluit namelijk aan bij de Participatieverordening gemeente 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 staat beschreven hoe we met de participatie voor dit gebied omgaan (het zogenaamde "participatieplan").

4 Specifieke uitgangspunten Deelgebied 'Amstelkwartier fase 1'

4.1 Inleiding

Een algemeen uitgangspunt voor de gebiedsgewijze uitrol van het omgevingsplan is dat dit zo beleidsarm mogelijk plaatsvindt (zie paragraaf 3.2). In de basis gaat het dus om een technische omzetting van de bestemmingsplannen die onder voorgaand recht tot stand zijn gekomen. Uit oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het ook noodzakelijk het juridisch-planologisch kader voor het plangebied te actualiseren. Tegen deze achtergrond worden de in paragraaf 4.2 en paragraaf 4.3 inhoudelijke specifieke uitgangspunten gehanteerd voor de wijziging van het omgevingsplan voor gebied 'Amstelkwartier fase 1', met onderscheid in de volgende onderdelen:

- Onderdeel "Geldend beleid- en regelgeving: beleidsarm, tenzij".
- Onderdeel "Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden: respecteren bestaande rechten, tenzij".

4.2 Specifieke uitgangspunten onderdeel "Beleidsarm, tenzij"

Sinds de vaststelling van de betreffende bestemmingsplannen van deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' in 2008 respectievelijk 2010 is er nieuw beleid en regelgeving tot stand gekomen en vastgesteld. 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 betekent dit voor dit deelgebied de volgende uitgangspunten:

- 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 of vergroten van bestaande kelders als bedoeld in het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, wordt gelet op de ligging van het deelgebied in 'zone-2' niet toegestaan.
- Vastgesteld horecabeleid **(*)** wordt toegepast op het plangebied. In het gebied 'Amstelkwartier fase 1' zit op moment van opstellen van voorliggende nota van uitgangspunten, de volgende horeca:
    - tHuis aan de Amstel aan de Korte Ouderkerkerdijk 45, dat volgens huidige bestemming en op grond van het meest recent vastgestelde horecabeleid (*) wordt gekwalificeerd als gebruiksdoel 'reguliere' horeca en gebruiksdoel 'hotel' met inachtneming van de specifieke bepalingen zoals die in de 1e herziening van

het bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijks waren opgenomen (zie paragraaf 1.5 onder ad 2);
- Hotel Ruby Emma aan de Amstelvlietstraat 4, dat volgens huidige bestemming en op grond van het meest recent vastgestelde horecabeleid wordt gekwalificeerd als 'hotel' waarbij bijbehorende hotelfaciliteiten, zoals bar en restaurant, ook voor niet-hotelgasten toegankelijk zijn.

(*) horecabeleid
Op moment van opstellen van voorliggende nota van uitgangspunten wordt gewerkt aan nieuw horecabeleid voor heel Amsterdam. Naar verwachting wordt dit kort na het zomerreces van 2024 vastgesteld. Het horecabeleid heeft de nodige gevolgen voor de wijze waarop horeca in het omgevingsplan wordt gereguleerd. Hiervoor zal na het vaststellen van het horecabeleid een tweede wijziging van het omgevingsplan in procedure worden gebracht. Die tweede wijziging voorziet in regels die overal gaan gelden, maar ook in regels die nodig zijn om bestemmingsplannen te vervangen. Als het gaat om het vervangen van het bestemmingsplan, is met name van belang dat er een andere categorisering van horeca zal worden gehanteerd dan dat in bestemmingsplannen het geval was.

In het bestemmingsplan werd aan de hand van horecacategorieën bepaald welke type horecabedrijf was toegestaan. Bijvoorbeeld binnen horeca I: fastfood (waaronder begrepen automatiek, snackbar, loketverkoop, fastfoodrestaurant en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), binnen horeca III: café (café, bar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven), en binnen horeca IV: restaurant (restaurant, koffie- en theehuis, lunchroom, juicebar en naar de aard daarmee te vergelijken bedrijven). Waar zowel een café als een restaurant mochten komen, werden beide categorieën toegestaan. Overigens werden in bestemmingsplannen allerlei verschillende indelingen gehanteerd.

In het omgevingsplan zal dit anders gaan. Er wordt uitgegaan van vier zwaartecategorieën: lichte horeca, reguliere horeca, middelzware horeca en zware horeca. Per horecalocatie wordt bepaald welke zwaartecategorie daar is toegestaan. Per zwaartecategorie wordt bepaald welke horeca-activiteiten daar zijn toegestaan. Bijvoorbeeld of wel of geen alcoholische dranken mogen worden verstrekt, of muziek met een bepaald geluidsniveau mag worden gespeeld, en of gelegenheid mag worden geboden tot dansen. Per zwaartecategorie gaan ook aanvullende voorwaarden gelden, zoals welke openingstijden gelden. Het gaat om activiteiten en aanvullende voorwaarden die bepalend zijn voor de impact die de horeca heeft op de omgeving.

Binnen een zwaardere horecacategorie is het lichtere wel toegestaan, andersom niet. Dus activiteiten die op een locatie voor reguliere horeca zijn toegestaan, zijn ook toegestaan op een locatie voor middelzware horeca. Wel kunnen daaraan beperkingen worden gesteld.
De horecacategorieën in het bestemmingsplan laten zich niet klakkeloos omzetten naar zwaartecategorieën in het omgevingsplan. Zo valt in veel bestemmingsplannen onder de horecacategorie IV (restaurant) zowel een restaurant als een lunchroom. Dat moet worden omgezet naar een zwaartecategorie. Binnen lichte horeca is het serveren van eten en drinken wel toegestaan, maar het schenken van alcohol niet. Binnen de zwaartecategorieën is dus een lunchroom waar geen alcoholische dranken worden verstrekt, wel mogelijk op een locatie voor

lichte horeca. Maar een restaurant is niet mogelijk op een locatie voor lichte horeca, tenminste, *aangenomen* dat daar alcoholische dranken worden verstrekt. Worden er echter géén alcoholische dranken verstrekt, dan is een restaurant daar wel degelijk toegestaan.

Bij het omzetten van het bestemmingsplan moet dus extra goed gekeken worden naar wat het bestemmingsplan toestond, en naar wat daarvoor in de plaats zou moeten komen. Daarbij moet per gebied de keuze worden gemaakt of bestaande rechten worden teruggebracht, of dat wordt uitgegaan van wat er daadwerkelijk aanwezig is.

- Was horecacategorie IV (restaurant) toegestaan, dan zou er dus op grond van die juridische mogelijkheid voor kunnen worden gekozen om dat juridisch te bestendigen, door de zwaartecategorie reguliere horeca aan die locatie te geven.
- Was horecacategorie IV (restaurant) toegestaan, en zit er een lunchroom of een juicebar of een restaurant waar geen alcoholische dranken worden verstrekt, dan kan er ook voor worden gekozen die feitelijke situatie te bestendigen, door de zwaartecategorie lichte horeca aan die locatie te geven. In dat geval moet uiteraard wel worden gemotiveerd waarom de juridische rechten ten opzichte van het bestemmingsplan worden beperkt.

Voor de omzetting kan de volgende tabel als uitgangspunt worden gehanteerd:

Waar op grond van het bestemmingsplan is toegestaan:	**Wordt het:**
lunchroom, ijssalon, koffiehuis, theehuis, broodjeszaak of daarmee vergelijkbare vormen van horeca:	Gebruiksdoel lichte horeca
bistro, restaurant, grillroom, snackbar, fastfood, kebab, cafetaria, shoarmatent of daarmee vergelijkbare vormen van horeca	Gebruiksdoel reguliere horeca 1. Al het lichtere is toegestaan
café, bar, eetcafé, cocktailbar, shishalounge of daarmee vergelijkbare vormen van horeca:	Gebruiksdoel middelzware horeca 2. Al het lichtere is toegestaan
nachtzaak, discotheek, club, zaalverhuur, partycentrum en daarmee vergelijkbare vormen van horeca:	Gebruiksdoel zware horeca 3. Al het lichtere is toegestaan

4.3 Specifieke uitgangspunten onderdeel "Respecteren bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, tenzij"

De gebouwen en de inrichting van het gebied 'Amstelkwartier fase 1' zijn gerealiseerd in de periode 2003-2024 als uitwerking van gemeentelijk beleid waarin was vastgelegd dat de functie en inrichting van het gebied zou gaan veranderen. Dit vanwege de vraag van destijds naar meer ruimte voor gemengde stedelijke milieus in Amsterdam en in het bijzonder ruimte voor wonen. Het transformatieproces van bedrijventerrein naar het huidige woon- en werkgebied, is daarna gefaseerd tot ontwikkeling gekomen en gerealiseerd. Daarvoor was eerst een bestemmingsplan vastgesteld dat zich kenmerkt door enige mate van globaliteit ten aanzien van maximale bouwhoogten en de te bebouwen ruimten. Dit om enige vrijheid te geven bij het tot stand komen

van de meerjarige gefaseerde gebiedsontwikkeling. Via aanbesteding van deelopgaven is door de gemeente daarna gefaseerd gestuurd op onder meer situering van gebouwen, omvang van de gebouwen en hoogten van de gebouwen. Met de realisatie van de bebouwing op de laatste transformatiekavel van die opgave en de laatste herinrichtingen van het openbaar gebied in 2024, zijn er geen "lege ontwikkelkavels" meer en is de verwachting dat het gebied voor relatief langere tijd is "uitontwikkeld". De noodzaak voor globaliteit in de regels om redenen die verband houden met een toekomstige transformatieopgave, is daarmee niet meer aanwezig. Dit betekent dat de globaliteit uit de regels vervangen kunnen worden door regels die toezien op het beheer van het bestaande. Dat wil zeggen, dat met de regels de bestaande ruimtelijke situatie van de gebouwen worden vastgelegd. Het uitgangspunt daarvoor is om dit als volgt te regelen:

- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte wordt de bestaande goot- en bouwhoogte van het betreffende vergunde en legaal gerealiseerde gebouw.
- De breedte en horizontale diepte van een gebouw wordt die van het bestaande vergunde en legaal gerealiseerde gebouw.
- Dit betekent dat er voor eventuele initiatieven voor dakopbouwen (binnen de huidige planologische ruimte van het bestemmingsplan) een omgevingsvergunning voor een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit moet worden aangevraagd.
- Dakterrassen vallen niet meer binnen de toegelaten overschrijdingen, maar kunnen via een omgevingsvergunning voor een (binnenplanse) omgevingsplanactiviteit worden vergund.
- Een van de doelen die met het omgevingsplan wordt beoogd, is het komen tot meer regelharmonisatie in de gemeente Amsterdam. Dit uitgangspunt betekent onder meer dat met het vaststellen van de basisregeling (zie paragraaf 2.3) het volgende voor voorliggend deelgebied:
    - De regeling voor vergunningvrije omgevingsplanactiviteit bouwwerken volgens de systematiek van de Basisregeling/ hoofdregeling. Dit is onder meer van belang voor de bestaande bijbehorende bebouwing. Deze bestaande bijbehorende bebouwing in het deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' valt naar verwachting veelal binnen die betreffende regeling.
    - De parkeernormering volgens de systematiek van de Basisregeling/ hoofdregeling.
    - Wijziging van de *begripsbepalingen* volgens de systematiek van de Basisregeling/ hoofdregeling.
    - Wijziging van de *wijze van meten* volgens de systematiek van de Basisregeling/ hoofdregeling.
- Aan locaties waar volgens de bestemming Wonen-1 en Gemengd-1 van het bestemmingsplan Amstelkwartier fase 1 het gebruik voor wonen is toegestaan, wordt in navolging van de systematiek van de Basisregeling/ hoofdregeling het 'gebruiksdoel: wonen' toegekend
- Aan locaties waar volgens de bestemming Gemengd-1 van het bestemmingsplan Amstelkwartier fase 1 het gebruik voor bedrijven, detailhandel, dienstverlening en kantoren is toegestaan, worden de volgende gebruiksdoelen toegekend: 'gebruiksdoel: bedrijf', 'gebruiksdoel: detailhandel', 'gebruiksdoel: consumentgerichte dienstverlening' en 'gebruiksdoel: zakelijke dienstverlening'.

- Geen zelfstandige Tuin-bestemmingen meer. De functie valt als erf onder ‘gebruiksdoel: wonen’.

5 Participatieplan Deelgebied Amstelkwartier fase 1

5.1 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 ontwerp plan. 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.

5.2 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 'Amstelkwartier fase 1'* zijn nu mede aan de beurt om te worden omgezet. 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 (zie paragraaf 2.3 en 2.4 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 'Amstelkwartier fase 1' weer. Aan de hand van de Nota van Uitgangspunten vindt burgerparticipatie plaats.

Na de burgerparticipatiefase 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 ter inzagelegging 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.

5.3 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.

Zoals in hoofdstuk 3 en 4 is aangegeven, is vanwege de omvang van deze opgave als uitgangspunt 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 'Amstelkwartier fase 1', vooraf 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 met voorliggende Nota van Uitgangspunten *geïnformeerd* over de opgave zelf en de uitgangspunten daarvoor en wordt de mogelijkheid geboden om hierop in de burgerparticipatiefase 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 3.2 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 bereiken van het primaire doel van deze opgave (*lees: 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. Als 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.

5.4 Wat staat al vast en wat is het doel?

5.4.1 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. Ook zullen wij de bestaande regels van de bestemmingsplannen harmoniseren met de basisregeling die als hoofdregeling eerder al is vastgesteld (zie paragraaf 2.3).

De algemene uitgangspunten die voor deze opgave al vaststaan, staan in paragraaf 3.2 en 3.3 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.

5.4.2 Doel van de participatie en mate van invloed

Burgerparticipatie
Doel
In deze nota is onderscheid gemaakt in algemenen uitgangspunten die al vastliggen (hoofdstuk 3) en gebied specifieke uitgangspunten (hoofdstuk 4). Uit de impactanalyse van paragraaf 5.3 en uit datgeen dat al min of meer vastligt (zie paragraaf 5.4.1) wordt afgeleid dat het primaire doel van de participatie is het informeren van bewoners, ondernemers, (belangen)organisaties, eigenaren 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, eigenaren, 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. En voor deelgebieden die 'stedelijk' worden voorbereid (zie paragraaf 1.6), wordt aan de hand van de Nota van Uitgangspunten ***advies*** gevraagd aan het Dagelijks Bestuur van betreffende stadsdeel waarin het deelgebied ligt.

5.5 Bij reageren, wat is de participatievraag aan wie?

Op basis van de inschatting van de mogelijke impact op bewoners, ondernemers, eigenaren en andere bestuursorganen van paragraaf 5.3 is onderscheid gemaakt in de volgende vraagstelling en doelgroep:

1. Aan bewoners, bedrijven, eigenaren en maatschappelijke organisaties in het deelgebied Amstelkwartier fase 1:
   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 wijziging 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. Dagelijks bestuur en stadsdeelcommissie van betreffende stadsdeel:
Advies op de uitgangspunten voor de opgave.

5.6 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 de voorbereidingsfase (1) en ontwerpfase (2) kunt u op de volgende wijze meedoen en reageren:

1. Voorbereidingsfase: Burgerparticipatie.
2. Ontwerpfase: Zienswijzen.

Ad 1. Voorbereidingsfase: Burgerparticipatie in de fase van de Nota van Uitgangspunten
Voor de nota van uitgangspunten zal een inloopbijeenkomst worden georganiseerd. Doel van de inloop is het informeren van belangstellenden. Belangstellenden kunnen tijdens deze inloopbijeenkomst vragen stellen over de opgave en de mogelijke consequenties van de opgave. Er is een gemeentelijke inspraakwebsite voor lopende inspraaktrajecten. Inspraaktrajecten - Gemeente Amsterdam. Via die gemeentelijke inspraakwebsite kunnen belangstellenden ons hun participatiereacties op de Nota van Uitgangspunten Amstelkwartier fase 1 bekendmaken.

Ad 2. Ontwerpfase: 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.

5.7 Wat gaat ermee gebeuren?

Alle participatiereacties op de Nota van Uitgangspunten worden verzameld. Het college bekijkt hoe de participatiereacties op de Nota van Uitgangspunten (voorbereidingsfase) en daarna, de zienswijzen op het ontwerpbesluit van de wijziging (ontwerpfase), mee kunnen worden genomen. Afweging daarover wordt als volgt inzichtelijk gemaakt:

- Burgerparticipatie Nota van Uitgangspunten: In een eindverslag worden de resultaten beschreven van het participatieproces en een reflectie op het participatieproces. En in de toelichting op het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan wordt aangegeven op welke wijze participatie heeft plaatsgevonden en wat met de uitkomsten is gedaan.
- Zienswijzen ontwerp wijziging omgevingsplan: In de Nota van Beantwoording Zienswijzen en de Nota van Wijzigingen wordt aangegeven welke zienswijzen bij vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan tot aanpassing hebben geleid en welke niet, en waarom niet.

Het college 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.

5.8 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.

6 Planning

Zoals in hoofdstuk 1 is aangegeven, vormt het vervangen van het bestemmingsplan voor het deelgebied 'Amstelkwartier fase 1' 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 ontwerp wijzigingsbesluit in procedure gebracht. De beoogde planning hiervoor ziet er als volgt uit:

September-okt 2024:	kennisgeving en terinzagelegging Nota van Uitgangspunten, participatie en bestuurlijk vooroverleg
November 2024:	verwerking reacties uit participatie en bestuurlijk vooroverleg
Nov 24 – maart 2025:	opstellen ontwerpwijziging omgevingsplan
April-mei 2025:	kennisgeving en terinzagelegging ontwerpwijziging omgevingsplan met mogelijkheid van zienswijzen
Juni – aug. 2025:	verwerking zienswijzen
Sept. e.v. 2025:	vaststellen wijziging omgevingsplan met mogelijkheid van beroep

Voortschrijdend inzicht – onderdeel van andere tranche
Er zijn voor de gehele stad tien deelgebieden geselecteerd waar de eerste bestemmingsplannen worden vervangen door omgevingsplanregels. Amstelkwartier fase 1 was een van die eerste tien gebieden voor de 1e tranche, maar lift vanwege het nog niet vastgesteld zijn van het nieuwe horecabeleid, mee in een volgende tranche. Dit laatste heeft geen invloed op uitgangspunten in deze Nota van Uitgangspunten.

Bijlage: Mate van invloed

Bijlage: Mate van invloed

