Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 17juli 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W 11 juni 2024

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan 'H-buurt Midden'

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
   a. de twee ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan H-buurt Midden;
   b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost van 15 november 2022 inzake het ontwerpbestemmingsplan 'H-buurt Midden';

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het collegebesluit van 11 juni 2024 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan H-buurt Midden';

4. Het bestemmingsplan 'H-buurt Midden', bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit onderdeel uitmakende Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 10 september 2021.

5. Geen exploitatieplan vast te stellen.

6. Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstel wet van toepassing is.

Wettelijke grondslag

- *Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, tweede lid, sub a onder 2*
  Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 september 2023 met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. Doordat het ontwerpbestemmingsplan vóór 1 januari 2024 ter inzage is gelegd dient het bestemmingsplan te worden afgehandeld volgens het oude, voorheen geldende, recht.
- *Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6, derde lid, sub b.*
  Het oude recht blijft van toepassing op een beroep tegen een bestemmingsplan tot dit plan onherroepelijk is.
- *Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid*

De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

- *Crisis- en herstelwet, artikel 1.1, eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1*
  Het plan ziet op de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

Het bestemmingsplan voorziet in een actueel juridisch-planologisch kader met het Investeringsbesluit H-buurt Midden als basis. Het plan is gericht op de herontwikkeling van de locatie van de parkeergarages Hakfort en Huigenbos en de bebouwing aan Bullewijkpad 51.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te kunnen verlenen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt aan de noordkant begrensd door de Karspeldreef, aan de oostkant door de Huntumdreef, aan de westkant door Heesterveld, metrohalte Bullewijk en Amstel III en aan de zuidkant door de flats Hakfort en Huigenbos.

Eerdere besluitvorming

- Vaststellen Investeringsbesluit H-buurt Midden met het bijbehorende stedenbouwkundig plan.
  Voorafgaand aan het bestemmingsplan is een stedenbouwkundig plan opgesteld, dat vanaf 12 juli tot en met 5 september 2021 als ontwerp ter inzage heeft gelegen en op 20 april 2022, samen met de Investeringsnota H-buurt Midden, door de gemeenteraad is vastgesteld als onderdeel van het Investeringsbesluit.

- Participatie/inspraak
  Er is afgezien van participatie/inspraak omdat de wettelijke procedure voor een bestemmingsplan voorziet in het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit voor een ieder. Bovendien zijn bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp naast overlegpartners en verschillende toetscommissies, ook bewoners en bedrijven in de buurt geïnformeerd over, en betrokken bij, de nieuwe plannen. Er is gebruik gemaakt van verschillende manieren om de buurt op de hoogte te brengen van nieuws over het project en van de mogelijkheden om geïnteresseerden mee te laten denken.
  Aanvullend kan nog worden vermeld dat in het kader van de vaststelling van het Investeringsbesluit door een inspreker is verzocht om actief betrokken te worden bij het ontwerp van de openbare ruimte. De raad heeft daar toen mee ingestemd. In navolging daarvan worden inmiddels, samen met het buurtplatform, gesprekken gevoerd met de buurt en hebben er twee sessies plaatsgevonden. Doel is om eind dit jaar over een VO openbare ruimte te beschikken dat aansluit bij de wensen en behoeften van de buurt.

- Wettelijk vooroverleg
  Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1. van het Bro en het ambtelijk vooroverleg toegezonden aan de overlegpartners en overige instanties. De reacties van Rijkswaterstaat en de provincie zijn voor kennisgeving aangenomen. De reacties van de veiligheidsregio heeft geleid tot het aanpassen van hoofdstuk 12 van de toelichting. De reactie van Waternet heeft geleid tot een

aanscherping van de watertoets in paragraaf 17.3 van de toelichting.

- Ontwerpbestemmingsplan
  Het ontwerpbestemmingsplan 'H-buurt Midden' is op 5 september 2023 vrijgegeven en vanaf 14 september 2023 met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van de verbeelding en/of regels van het vast te stellen bestemmingsplan. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van beantwoording Zienswijzen.
  Tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit 'hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan H-buurt Midden, Amsterdam Zuidoost' ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennis te nemen van de twee ingebrachte zienswijzen naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'H-buurt Midden'
Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er 2 zienswijzen ingediend bij de gemeenteraad. De zienswijzen hebben onder meer betrekking op het toestaan van detailhandel, onderwijs en andere voorzieningen, het realiseren van voldoende parkeerplaatsen, het bieden van ruimte voor een (buurtgedreven) wooncoöperatie en behoud van de middensegment koopwoningen. Voor de samenvatting van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording.

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels) wordt niet aangepast naar aanleiding van de zienswijzen.

Ad 1b – Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuidoost van 15 november 2022 inzake het ontwerpbestemmingsplan 'H-buurt Midden'
Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 is het concept van het ontwerpbestemmingsplan ter bespreking en ter advisering voorgelegd aan de stadsdeelcommissie Zuidoost. De stadsdeelcommissie heeft het plan op 27 september, 11 oktober en 25 oktober 2022 besproken. De stadsdeelcommissie heeft bijgevoegd advies uitgebracht als reactie op de adviesaanvraag van het Dagelijks Bestuur inzake vrijgave van het ontwerpbestemmingsplan 'H-buurt Midden'.

In verband met de vaststelling van het bestemmingsplan 'H-buurt Midden' is niet opnieuw advies gevraagd van het Dagelijks Bestuur en de stadsdeelcommissie, aangezien er geen wezenlijke wijzigingen zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 - De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1a te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit
Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn binnen de wettelijke termijn twee zienswijzen ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen' zijn de zienswijzen beantwoord.

De zienswijzen hebben onder meer betrekking op de voorzieningen (o.a. detailhandel en onderwijs), voldoende parkeergelegenheid, participatie, ruimte voor een (buurtgedreven) wooncoöperatie, bouwen voor de buurt, het woonsegment en het uitvoeren van een

bewoners effect rapportage (BER).

Voor de samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording wordt verwezen naar de bijgevoegde nota van beantwoording zienswijzen.

Ad 3 –Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het collegebesluit van 11 juni 2024 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan H-buurt Midden'
Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelastingen in het plangebied ten gevolge van wegverkeersgeluid en spoorweglawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat voor een deel van de woningen een hogere waarde nodig is.

Conform het Amsterdamse geluidbeleid is in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit hogere waarden ter inzage gelegen. Er zijn op dit ontwerpbesluit geen zienswijzen naar voren gebracht. Het besluit 'Besluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan H-buurt Midden' is als bijlage aan deze voordracht gevoegd.

Ad 4 - Het bestemmingsplan 'H-buurt Midden' bestaande uit de verbeelding en regels en vergezeld van een toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.T2101BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm, gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 15 november 2022
De zienswijzen gaven geen aanleiding tot het aanbrengen van wijzigingen in het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (verbeelding en regels). De verbeelding en regels zijn wel naar aanleiding enkele ambtelijke wijzigingen op enkele onderdelen gewijzigd. Voor het volledige overzicht wordt verwezen naar de bijgevoegde Staat van Wijzigingen.
De Wro bepaalt dat de vaststelling van een bestemmingsplan binnen 12 weken na afloop van de terinzagelegging moet plaatsvinden. De termijn van terinzagelegging eindigde op 25 oktober 2023. Met de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan op 17juli 2024 wordt niet voldaan aan deze wettelijke termijn. Deze termijn is niet gehaald, mede vanwege aanpassingen van het bestemmingsplan.

Inhoud van bestemmingsplan
- Planopzet

Aanleiding voor de gebiedsontwikkeling is de sloop van de garages Hakfort en Huigenbos en de daaruit volgende wens om de vrijgekomen ruimte kwalitatief beter te benutten door verdichting. Hierdoor kan een bijdrage geleverd worden aan de grote woningbouwopgave die Amsterdam heeft. Door toevoegen van voorzieningen kan tegelijkertijd worden voorzien in een aantrekkelijk woon- en werkmilieu. In de H-buurt zijn momenteel weinig voorzieningen aanwezig. Door de voorgenomen sloop verdwijnen de bedrijfsruimtes in de plint van garage Hakfort. Voor zowel de bestaande als de nieuwe bewoners is het van belang dat er ook in de nieuwe situatie voldoende ruimte is voor voorzieningen, aangezien dit de levendigheid in de buurt ten goede komt. Vanwege de ligging vormt het plangebied de schakel in het realiseren van een hoogstedelijke buurt nabij metrostation Bullewijk.

Bij de planvorming voor het plangebied zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Levendige en actieve plinten door het realiseren van een boulevard aan het Bullewijkpad. De boulevard vormt de verbinding met metrostation Bullewijk en zorgt voor levendigheid op straat;
2. Een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor zowel nieuwe als bestaande bewoners in de buurt;
3. Het versterken van de langzaam verkeer verbinding, waarbij de woningen en voorzieningen goed bereikbaar zijn, maar de auto's te gast en minder dominant aanwezig;
4. Alle bestaande openbare parkeerplaatsen komen terug in het nieuwe plan en blijven openbaar;
5. Het plangebied heeft potentie om de kenmerkende, groene Bijlmerlandschappen in de omgeving met elkaar te verbinden, waarbij de focus ligt op versterking en vernieuwing van het groen en behoud van bestaande kwaliteiten.

Deze uitgangspunten hebben geleid tot een ontwerp bestaande uit 3 bouwblokken (A, B en C) met verschillende volumes, waarbij het aanwezige hoogteverschil tussen de Karspeldreef en het Bullewijkpad maximaal wordt benut. Alle bouwblokken hebben een hoge plint van circa 5 meter, waarin (deels) niet-woonfuncties komen. Aan de zijde van de Karspeldreef staat deze plint op gelijke hoogte als de rijbaan van de dreef. De bouwhoogte varieert van 18 tot 27 meter, waarbij de bouwhoogtes van 27 meter zijn voorzien langs de Karspeldreef en Huntumdreef. Aan het Bullewijkpad wordt de bebouwing circa 18 meter zodat er een betere overgang is tussen de nieuwbouw en de bestaande flatgebouwen Hakfort en Huigenbos. Ook zorgt dit voor een betere ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte tussen deze gebouwen.

Zowel blok A als blok B krijgt in het midden een binnentuin die omringd wordt door de woonbebouwing van het betreffende blok. De beide binnentuinen worden op de nieuw te bouwen parkeergarages gerealiseerd en zullen via verschillende trappen vanaf de boulevard en het centrale plein (openbaar) toegankelijk zijn. De nieuwe parkeergarages worden door de ontwikkelaars gebouwd en beheerd en bieden plek aan de auto's van bewoners/bezoekers van de nieuwbouw en voorzieningen.

- Programma

Door de sloop van de (huidige) parkeergarages Hakfort en Huigenbos ontstaat ruimte voor een nieuw woon- werk- en voorzieningenprogramma dat bestaat uit:

- 500 woningen, waarvan 24% sociale huur, 30% middensegment huur, 30% middensegment koop en 16% vrije sector koop;
- 1.550 m² commerciële ruimten, waaronder horeca, dienstverlening en een buurtsupermarkt;
- 1.700 m² kleinschalige bedrijfsruimten;
- 1.350 m² maatschappelijke voorzieningen, waaronder een huis-voor-de-wijk.

Met de herontwikkeling wil de gemeente voorzien in de ruimtebehoefte van lokale bewoners en ondernemers, en tegelijkertijd ruimte bieden aan nieuwe initiatieven.

De bestaande carwash ten noorden van garage Hakfort blijft behouden. Gebleken is dat behoud van deze carwash niet tot relevante ruimtelijke beperkingen (zoals geluid) leidt waardoor er geen noodzaak is om de bedrijfsactiviteiten als carwash te beëindigen. De bestaande carwash is geïntegreerd in de totale ontwikkeling van H-buurt Midden. Door

middel van een dove gevel en/of maatwerkvoorschriften is een goed woon- en leefklimaat mogelijk en wordt de bestaande bedrijfsvoering niet beperkt. De voorkeur van de gemeente gaat daarbij uit naar maatwerkvoorschriften. Daarvoor vindt overleg met de ondernemer plaats.

Aandachtspunten

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld (ook voor wat betreft de Hoofdgroenstructuur) en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt.

Het woningbouwprogramma voor het plangebied van H-buurt Midden voorziet in maximaal 500 woningen, waarvan 24% sociale huurwoning, 60% middensegment (50% huur en 50% koop) en 16% vrije sector koop. Het plan voldoet daarmee niet aan de 40-40-20 regel. Het bestaande woningbouwaanbod in de H-buurt bestaat echter hoofdzakelijk uit sociale huur (87%). Vanwege de doelstellingen die voor de Bijlmer gesteld zijn (Blik op de Bijlmer 2019-2040, zie ook paragraaf 3.4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan), is het wenselijk om een meer gemengde woningvoorraad te hebben. Daarom is, in afwijking van de 40/40/20-regeling, gekozen voor een hoger aandeel in het middensegment. Op 20 april 2022 heeft de raad ingestemd met deze segmentering door vaststelling van het Investeringsbesluit voor H-buurt Midden.

- Parkeren

Door de sloop van parkeergarages Hakfort en Huigenbos verdwijnen de huidige bebouwde openbare parkeerplaatsen. Alle 238 (openbare) parkeerplaatsen voor de huidige bewoners en bezoekers worden teruggebracht in de openbare ruimte van het plangebied. De groene velden worden zoveel mogelijk vrijgehouden van parkeerplaatsen.

De nieuwe bewoners van de blokken A en B kunnen inpandig parkeren in de collectieve parkeergarages in deze blokken. Hier kunnen eventueel ook de bezoekers van de woningen en het personeel en bezoekers van de voorzieningen parkeren. In de parkeergarages is ruimte voor circa 300 parkeerplaatsen. Een dergelijk aantal parkeerplaatsen voldoet aan de Nota Parkeernormen Auto.

De beide parkeergarages in de blokken A en B worden op maaiveld in één bouwlaag, en deels in twee bouwlagen, opgelost. Ook komen er voorzieningen rondom (in de plint). Er wordt daarbij gebruik gemaakt van het aanwezige hoogteverschil: de parkeergarage loopt door tot aan de bouwgrens aan de kant van de hoger gelegen Karspeldreef. Bovenop de parkeergarage wordt hier een plint met voorzieningen (dienstverlening en bedrijven) aan de Karspeldreef gerealiseerd.

- Stikstof

Met behulp van het voorgeschreven rekenprogramma AERIUS is het plan doorberekend

voor zowel de bouwfase als de gebruiksfase. De stikstofdepositie bedraagt in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk.

Het onderzoek is onlangs geactualiseerd naar aanleiding van de meest recente Aerius-calculator. Deze actualisatie heeft niet geleid tot een andere conclusie.

- Bomen

Bij de herinrichting van de openbare ruimte zal het plein tussen de blokken A en B worden vergroend en er zullen extra bomen worden geplant. Ook is het de bedoeling om extra bomen te planten langs de Karspeldreef. In de straat tussen het noordelijke blok van Heesterveld (buiten het plangebied) en blok A van H-midden, blijven alle bestaande bomen behouden. Om het groene profiel van de straat te versterken worden hier ook extra bomen geplant.

- Duurzaamheid

Voor de herontwikkeling worden de volgende duurzaamheidsdoelen gesteld:

- Voor het plangebied wordt gestreefd naar energieneutraal bouwen (BENG).
- Door het toevoegen van groen in de openbare ruimte en het realiseren van groene daken op de parkeergarages en de bebouwing, wordt regenwater langer vastgehouden. Dit verlaagt de hittestress, waardoor de leefbaarheid in het gebied verbetert en de energiebehoefte van gebouwen op zomerse dagen vermindert.
- De openbare ruimte is een habitat voor mens, plant en dier. Bij de inrichting en het beheer wordt rekening gehouden met de huidige en potentiële biodiversiteit in het gebied. De stadsecoloog wordt betrokken bij de keuze van bestratingsmaterialen en beplanting zodat deze bijdragen aan een grotere soortendiversiteit in de stad.
- Om uitvoering te geven aan een circulaire stad is de Stadsdonut voor Amsterdam ontwikkeld. Een raamwerk dat gestoeld is op de ecologische en sociale thema's in de stad. Voor H-buurt Midden wordt de circulaire - en betaalbare ontwikkeling verder vorm gegeven via participatie en coöperatieve vormen. Dit leidt tot een kansrijk behoud en verbreding van waardes voor de buurt aan de hand van het Amsterdamse donut-model.

Vattenfall en de gemeente Amsterdam hebben een duurzaamheidsambitie om woningen voor 2030 aardgasvrij te maken. Het vernieuwen en het uitbreiden van het leidingtracé voor het warmtenet is daarbij van belang. Het tracé voor het warmtenet loopt van zuid naar noord, vanaf A9 Gaasperdam naar de Amsterdamse Poort, door het plangebied van H-midden. De werkzaamheden aan het leidingtracé zijn in 2023 door Vattenfall afgerond.

- (Water

In de huidige situatie is een oppervlakte van 40.296 m² verharding aanwezig (inclusief bestaande bebouwing en de reeds gesloopte parkeergarage). In de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een toename aan verharding van 3.504 m² (in totaal een verhard oppervlakte van 43.800 m²). Dit betekent dat, op grond van de richtlijnen van de Waterschapsverordening (voorheen Keur), 350 m² aan water gecompenseerd moet worden. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig dat gedempt wordt of dat gerealiseerd wordt. De toename aan verharding wordt verrekend met de waterbalans voor de polder Bijlmer.

De ontwikkelaars zullen bij het indienen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten aantonen dat er op eigen kavel wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in de gemeentelijke hemelwaterverordening. Op de beide parkeergarages wordt een binnentuin gerealiseerd (blokken A en B). Indien mogelijk worden de daken van de bebouwing (blokken A, B en/of C) voorzien van een groen dak. Daarmee wordt uitvoering gegeven aan het bergen en vertraagd afvoeren van hemelwater, conform de hemelwaterverordening.

De grondwatersituatie is momenteel onvoldoende in beeld. Uit de huidige metingen komt naar voren dat enkele locaties een minimale ontwatering hebben, waardoor grondwateroverlast mogelijk is. Hier moet zorgvuldig naar worden gekeken wanneer het plangebied doorgang krijgt als ontwikkellocatie. Een uitbreiding van het grondwatermeetnet wordt momenteel (voorjaar 2024) uitgevoerd.

Een denkbare uitkomst is dat het plangebied (deels) opgehoogd moet gaan worden om te kunnen voldoen aan de ontwateringsdiepte (= diepte grondwater) van minimaal 90 cm onder maaiveld van het Omgevingsprogramma riolering van de gemeente. In dat geval wordt in een maaiveldonderwerp een concreet voorstel gedaan voor de ophoging. Daarbij wordt ook gekeken hoe water te kunnen lozen op de sloot naast het spoor.

De ontwikkeling moet grondwaterneutraal ontwikkeld te worden. Het onderzoek is ook nodig om de 'nul-situatie' van het grondwater in beeld te brengen en vervolgens te kunnen monitoren.

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met het in 2021 vastgestelde parapluplan 'Grondwaterneutrale kelders' doordat er een verbod is opgenomen voor de bouw van ondergrondse bouwwerken en de uitbreiding van bestaande ondergrondse bouwwerken. Er geldt alleen een uitzondering voor afvalinzamelpunten, liftschachten (met een maximale bouwdiepte van 3,5 meter) en voorzieningen voor warmte-koude-opslag.

- Wegbestemmen garage Hakfort en maatschappelijke voorziening

Zowel de Hakfort garage met de daarin gevestigde bedrijven als de maatschappelijke voorziening op Bullewijkpad 51 worden wegbestemd. De gemeente is eigenaar van de parkeeropstallen en gronden onder de bedrijvenplint, maar had het eigendom van de bedrijvenplint in het verleden aan een exploitant in erfpacht uitgegeven.

De garage Hakfort verkeert in bouwkundig slechte staat, is daarom inmiddels afgesloten voor de parkeerfunctie en zal worden gesloopt. De raad heeft hier eerder, in 2017, al een besluit over genomen. Door de sloop van de garage en de al eerder uitgevoerde sloop van garage Huigenbos komt er ruimte vrij om het plangebied te herontwikkelen.

Op 19 juni 2023 is de koopovereenkomst tussen de voormalige eigenaar van de bedrijvenplint in garage Hakfort en de gemeente ondertekend. Per augustus 2023 heeft de gemeente het erfpachtrecht van de bedrijfsruimten in de plint weer verkregen en is daarmee eigenaar/erfpachter van alle opstallen van de parkeergarage. De gemeente is daarmee volledig eigenaar van alle gronden in het plangebied waar ontwikkelingen plaatsvinden.

Met de ondernemers van de bestaande bedrijfsruimten, die gehuisvest zijn in de plint van garage Hakfort, worden gesprekken gevoerd. De gemeente spant zich in om de

ondernemers te herhuisvesten. Als dat niet lukt dan zullen de betreffende ondernemers schadeloos worden gesteld op basis van de onteigeningswetgeving. Hiervoor is budget gereserveerd in de grondexploitatie. Het is niet mogelijk om de garage te slopen en de bestaande bedrijfsruimten te behouden, omdat deze onderdeel uitmaken van hetzelfde gebouw (constructie).

Met de huurder van het voormalige crèchegebouw Bullewijkpad 51 heeft de gemeente een tijdelijke huurovereenkomst. Deze tijdelijke huurovereenkomst eindigt op het moment dat het gebouw gesloopt dient te worden. De tijdelijke huurder is hier van op de hoogte en de gemeente heeft bij opzegging van de huur geen verplichtingen naar de tijdelijke huurder.

- Planschade

Uit de planologische vergelijking van de oude en nieuwe situatie blijkt dat er geen relevante negatieve effecten te verwachten zijn. De kans op planschaderisico is daarom nihil.

Ad 5 – Geen exploitatieplan vast te stellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan vastgesteld worden. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins zijn verzekerd.

In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan, omdat de gemeente Amsterdam eigenaar is van de gronden en de reeds ontwikkelde gronden verpacht heeft. Bovendien is het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, verzekerd via het erfpachtstelsel, waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Ad. 6 – Kennis te nemen dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is
Het voorliggende bestemmingsplan 'H-buurt Midden' heeft betrekking op een project als bedoeld in bijlage I van de Crisis- en herstelwet aangezien er meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied mogelijk worden gemaakt. Het bestemmingsplan valt daarmee onder de werking van de Crisis- en herstelwet. Als gevolg daarvan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing en wordt een eventueel beroep tegen het bestemmingsplan 'H-buurt Midden' versneld behandeld.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Ja **Consequenties gedekt?** Ja
De gemeente Amsterdam is eigenaar van de gronden en heeft de reeds ontwikkelde gronden in erfpacht uitgegeven. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel, waardoor kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan.

Overige toelichting:
Op 20 april 2022heeft de gemeenteraad het Investeringsbesluit vastgesteld. De ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn gebaseerd op het Investeringsbesluit en het daarbij behorende stedenbouwkundige plan. De Investeringsnota bij het Investeringsbesluit bevat een ontwerp, het programma en financiële doorrekeningen. Het verwachte saldo van de grondexploitatie is positief. De

inzet op dit bestemmingsplan is gedekt binnen de grondexploitatie.

Conclusie:
Er zijn geen ongedekte financiële consequenties.

Geheimhouding
Niet van toepassing

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	**Naam**
< *automatisch* >	Bijlage 1: Bestemmingsplan H-buurt Midden: verbeelding
< *automatisch* >	Bijlage 2: Bestemmingsplan H-buurt Midden: regels
automatisch	Bijlage 3: Bestemmingsplan H-buurt Midden: bijlagen bij regels
automatisch	Bijlage 4: Bestemmingsplan H-buurt Midden: toelichting
automatisch	Bijlage 5: Bestemmingsplan H-buurt Midden: bijlagen bij toelichting
automatisch	Bijlage 6: Advies Stadsdeelcommissie Zuidoost
automatisch	Bijlage 7: DB advies 15 november 2022 ontwerpbestemmingsplan H-buurt Midden
automatisch	Bijlage 8: Zienswijzen geanonimiseerd
automatisch	Bijlage 9: Nota van Beantwoording Zienswijzen Bestemmingsplan H-buurt Midden
automatisch	Bijlage 10: Nota van Wijzigingen Bestemmingsplan H-buurt Midden
automatisch	Bijlage 11: Hogere waarden besluit Wet geluidhinder

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Mark van Otterlo, 06 3176 6019, m.van.otterlo@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	N.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	N.v.t.
4	Einddatum	N.v.t.
5	Uiterlijke einddatum	N.v.t.
6	Grondslag	N.v.t.
7	Motivatie	N.v.t.