Toelichting bestemmingsplan Buiksloterham i.r.t. Mariadistelkade 25

De aanvraag voor een dakopbouw op een woongebouw met meerdere appartementen aan de Mariadistelkade ligt in het bestemmingsplan Buiksloterham. Het woongebouw is onderdeel van het project ‘De Vrije Kade’, dat eind 2013 in ontwikkeling kwam en tussen 2016 en 2023 fasegewijs is gerealiseerd. Als stedenbouwkundig ontwerper heb ik dit project begeleid, vanaf de eerste schetsen van het architectenbureau tot en met het DO van de bouwfase die recent is opgeleverd. In alle ontwerp- en bouwfasen is door opdrachtgever en architect intensief samengewerkt met de gemeente om dit plan mogelijk te maken.

Als stedenbouwkundig ontwerper heb ik geen juridische achtergrond, maar heb vrijwel dagelijks te maken met projecten waarvoor herzieningen of buitenplanse afwijkingen nodig zijn t.o.v. het bestemmingsplan en met het opstellen van stedenbouwkundige adviezen voor aanvragen omgevingsvergunning die afwijken van een bestemmingsplan. Als zodanig ben ik ook betrokken geweest bij de benodigde procedures die nodig waren om De Vrije Kade te kunnen realiseren. Vanuit deze ervaring weet ik dat Buiksloterham een complex bestemmingsplan is waarvan de inhoud niet altijd direct zichtbaar is.

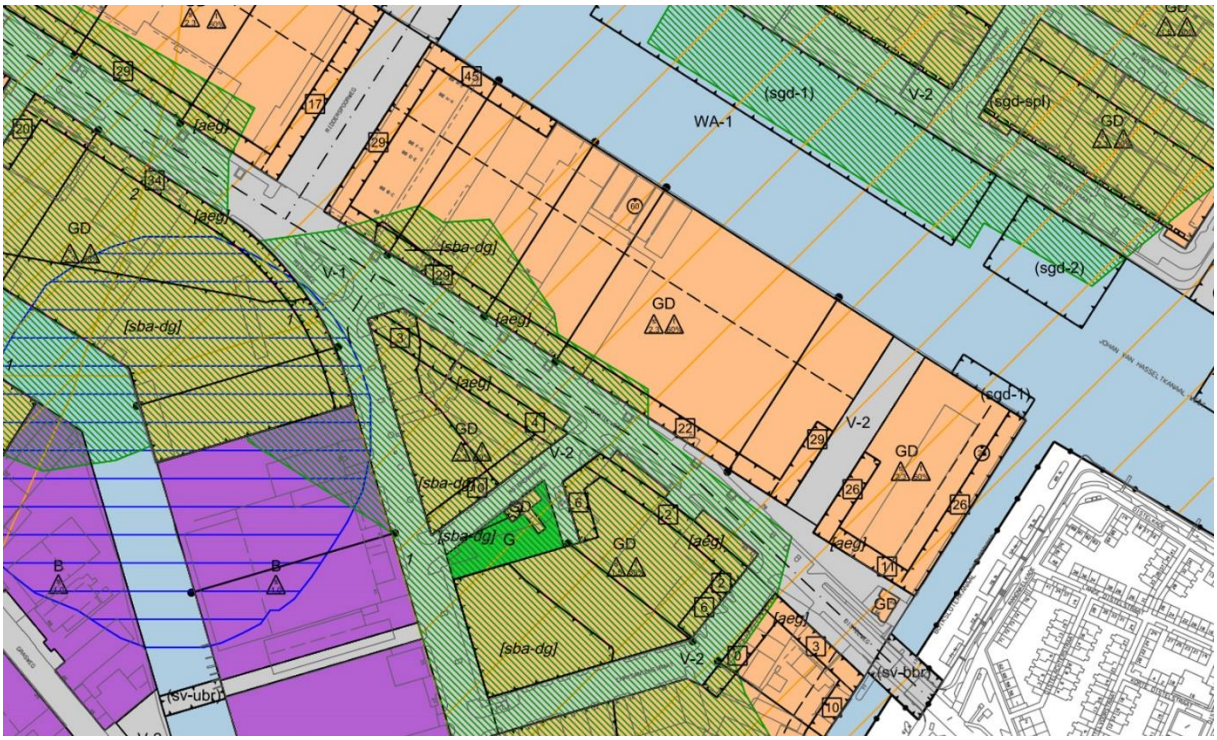
Sinds 1 januari 2010 zijn overheden vanuit de Wet ruimtelijke ordening verplicht om ruimtelijke plannen te digitaliseren en toegankelijk te maken via ruimtelijkeplannen.nl, zodat in één oogopslag zichtbaar is welke ruimtelijke plannen voor een bepaalde locatie gelden. Ook het bestemmingsplan Buiksloterham kan via ruimtelijkeplannen.nl worden ingezien. Echter, door een samenloop van omstandigheden is de vigerende plansituatie in dit bestemmingsplan tot op heden niet in één oogopslag zichtbaar. Aan de hand van een aantal screenshots uit ruimtelijkeplannen.nl zal ik dit op de volgende bladzijden stap voor stap toelichten voor het projectgebied De Vrije Kade.

1. Na enkele jaren van voorbereiding en procedures is het bestemmingsplan Buiksloterham vastgesteld op 16 december 2009, nipt twee weken vóór de verplichting om plannen te digitaliseren, maar trad pas in werking op 18 november 2011. Evenals alle overige plannen die vóór 1 januari 2010 in procedure zijn gegaan en/of zijn vastgesteld is op Ruimtelijkeplannen.nl van dit bestemmingsplan alleen de plangrens zichtbaar en niet de plankaart met de bijbehorende voorschriften. Deze informatie wordt pas zichtbaar door de pdf-links te openen onder het tabblad ‘documenten’.



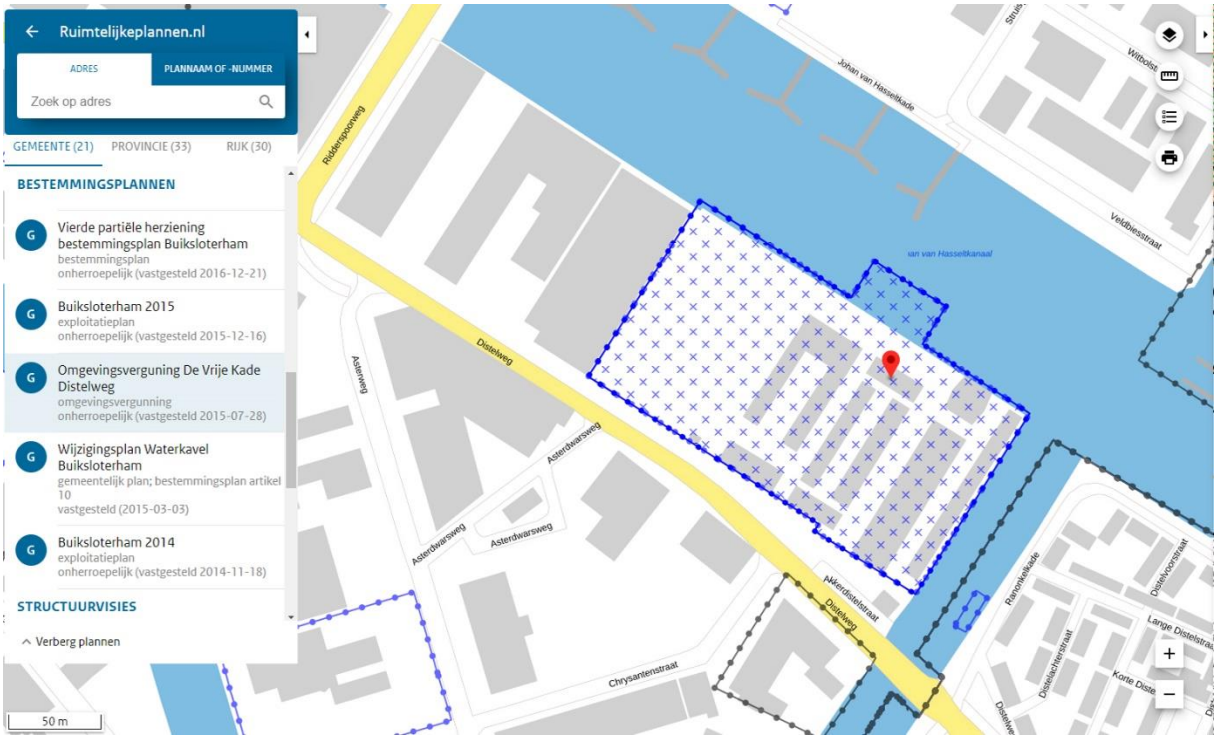
Als het Bp Buiksloterham wordt aangeklikt worden alleen de contouren zichtbaar van dit plan. Doordat is ingezoomd op het plangebied De Vrije Kade is alleen een fragment van deze lijn zichtbaar (donkere bolletjeslijn in Buiksloterkanaal).

2. Het bestemmingsplan Buiksloterham is geen gedetailleerd bestemmingsplan, waarin een bestaande situatie exact is vastgelegd en de bijbehorende regels nauwkeurig zijn omschreven (zoals bijvoorbeeld het aangrenzende bestemmingsplan Oud Noord), maar een flexibel en globaal 'eindplan' met een beperkt aantal regels dat enerzijds de rechten van bestaande bedrijven borgt, maar anderzijds ruimte biedt voor een flexibele transformatie naar een gemengd woon/werkgebied. In plaats van bouwblokken met rooilijnen, hoogte en functie zijn in het bestemmingsplan Buiksloterham slechts enkele bouwvlakken aangegeven met een beperkt aantal aanduidingen. Zo is geldt voor heel Buiksloterham een maximale bouwhoogte van 30 meter, tenzij anders aangegeven. Om te voorkomen dat overal tot 30 meter hoogte wordt gebouwd is per bestemmingsvlak een 'Floor Space Index' (fsi) aangegeven. Deze index geeft aan hoeveel m^2 bvo mag worden gerealiseerd per m^2 kaveloppervlak. Voor het bestemmingsvlak waar de Vrije Kade onderdeel van is geldt een fsi van 2,3, wat betekent dat voor elke vierkante meter kaveloppervlak maximaal 2,3 m^2 bvo mag worden gerealiseerd. De manier waarop dit metrage wordt verdeeld is grotendeels vrij zolang de maximale bouwhoogte niet wordt overschreden. Door de fsi staat in het plangebied De Vrije Kade slechts één toren van ca. 30 meter en is de overige bebouwing veel lager. Met deze blokken is het maximum metrage bvo dat op basis van de fsi hier kan worden gerealiseerd volledig benut. Het voordeel van deze planvorm is dat deze veel flexibiliteit biedt voor de ontwikkeling van bouwplannen en ook ruimte biedt voor wijzigingen in het ontwerpproces. Het nadeel van deze planvorm is dat deze na voltooiing van een bouwplan weinig tot geen aanknopingspunten biedt voor een toetsing van individuele aanvragen van bewoners omdat het daarvoor benodigde detailniveau (zoals in Oud Noord) ontbreekt.



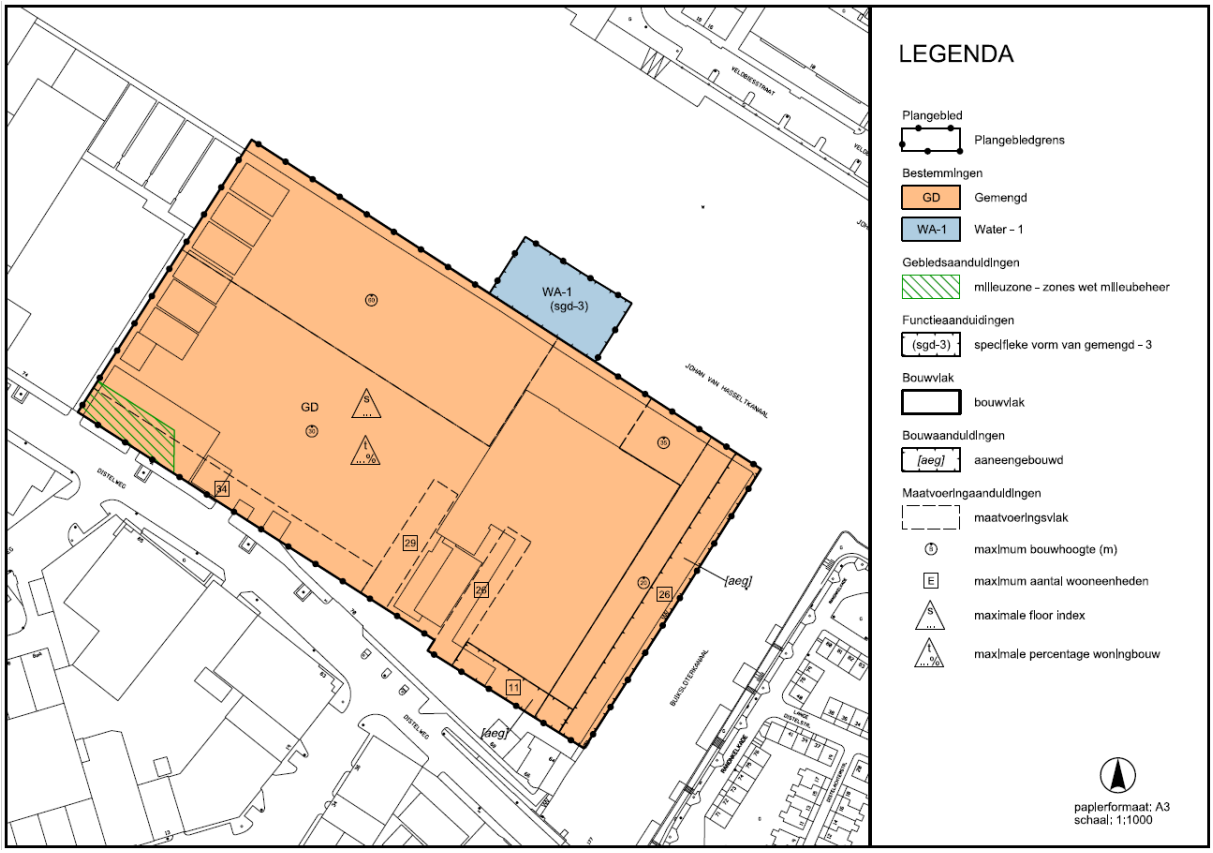
De plankaart van het bestemmingsplan Buiksloterham is alleen zichtbaar via de pdf-link. Omdat dit document statisch is geeft de kaart nog steeds de plansituatie weer ten tijde van de vaststelling in 2011. De driehoekjes in de bestemming GD geven de fsi weer en het maximum percentage woningbouw per bestemmingsvlak (om te voorkomen dat de werkfunctie volledig verdwijnt).

3. Het bestemmingsplan Buiksloterham trad eind 2011 in werking, midden in de nasleep van de kredietcrisis waarin de bouw was gestagneerd en nieuwe initiatieven uitbleven, met uitzondering van zelfbouw. Om particuliere zelfbouw mogelijk te maken moest een aantal restrictieve regels in het bestemmingsplan worden gewijzigd d.m.v. een partiële herziening. Deze en latere herzieningen hadden vooral betrekking op een verhoging van het maximum percentage woningbouw per kavel en een versoepeling van de parkeernormering. Naast herzieningen zijn ook veel bouwprojecten vergund in combinatie met buitenplanse afwijkingen, zoals bij De Vrije Kade. Voor het verkrijgen van deze afwijkingen is een ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt uitgelegd waarom een bepaalde nieuwe ontwikkeling, die op onderdelen strijdig is met het bestemmingsplan, toch kan worden toegestaan. Het verschil met een herziening is dat de onderliggende bestemming met een buitenplanse afwijking niet verandert. Op de bestemmingsplankaart wordt met een raster aangegeven dat een omgevingsvergunning is verleend om af te wijken van het bestemmingsplan:



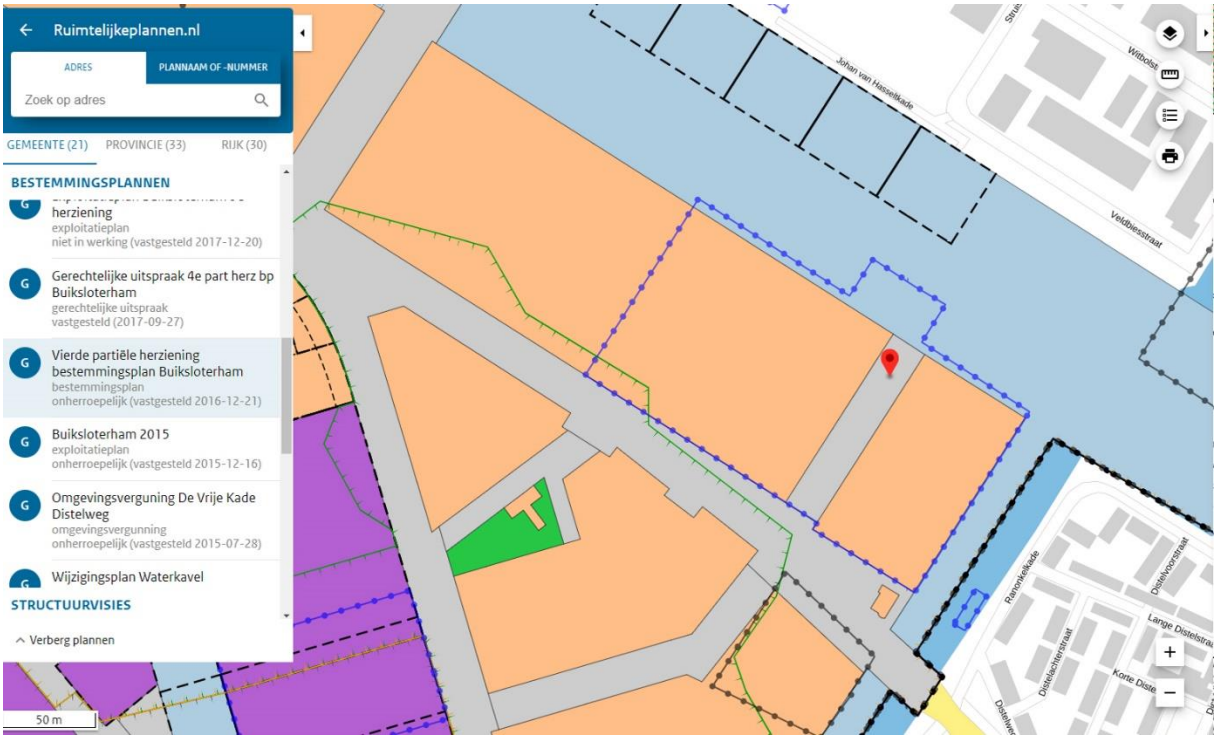
Als de 'Omgevingsvergunning De Vrije Kade Distelweg' wordt aangeklikt worden de contouren zichtbaar van het gebied waarvoor een omgevingsvergunning is verleend die op onderdelen afwijkt van de bepalingen in het bestemmingsplan Buiksloterham (blauwe bolletjeslijn met kruisjesarcering).

4. De Ruimtelijke onderbouwing van de ‘Omgevingsvergunning De Vrije Kade Distelweg’, vastgesteld 2015-07-28, kan worden ingezien via de pdf-link naar de toelichting onder het tabblad ‘documenten’. De genoemde afwijkingen in deze ruimtelijke onderbouwing hebben net als de partiële herzieningen vooral betrekking op een verhoging van het maximum percentage woningbouw per kavel en een versoepeling van de parkeernormering. Daarnaast mag in de ‘Omgevingsvergunning De Vrije Kade Distelweg’ ook worden afgeweken van de bestemming ‘Verkeer’ V-2. In de pdf-link naar de bijlage is o.a. deze afwijkingen t.o.v. de plankaart van het bestemmingsplan aangegeven:



Naast de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning kan via de pdf-link ook de bijlage worden geopend met daarin bovenstaande verbeelding van de afwijkingen t.o.v. de plankaart van het bestemmingsplan Buiksloterham. De belangrijkste afwijking t.o.v. het bestemmingsplan Buiksloterham is de verruiming van het bestemmingsvlak GD.

5. Een deel van de partiële herzieningen en buitenplanse afwijkingen overlapt elkaar. Voor een compleet inzicht in de vigerende plansituatie op één locatie moeten alle betreffende herzieningen, en/of buitenplanse afwijkingen worden gecombineerd met de plankaart en de voorschriften van het bestemmingsplan Buiksloterham. Dit is geen sinecure omdat de inhoud van het bestemmingsplan, de 1e t/m de 3e partiële herziening en de buitenplanse afwijkingen alleen kunnen worden ingezien via de pdf-link naar de betreffende plandocumenten. Daarnaast maakt het projectgebied De Vrije Kade ook onderdeel uit van de 'Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham', vastgesteld 2016-12-21. In tegenstelling tot het bestemmingsplan en 1e t/m de 3e partiële herziening is de vierde herziening wel volledig gedigitaliseerd en direct zichtbaar als deze wordt aangeklikt in ruimtelijkeplannen.nl. Met betrekking tot De Vrije Kade heeft onderstaande weergave alleen betrekking op de gewijzigde contour van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer' ten opzichte van het bestemmingsplan en geen betrekking op de eerder vastgestelde omgevingsvergunning De Vrije Kade Distelweg.



Als de Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham wordt aangeklikt worden niet alleen de contouren zichtbaar maar ook de wijzigingen t.o.v. het bestemmingsplan Buiksloterham. De groene lijn in bovenstaande weergave is de contour van de gebiedsaanduiding 'milieuzone – zones wet milieubeheer', die hier een ander verloop heeft gekregen t.o.v. het groen gearceerde gebied met dezelfde betekenis op de plankaart van het bestemmingsplan Buiksloterham.

Zoals aangegeven is de dakopbouw in de aanvraag strijdig met de fsi. In De Vrije Kade -en elders in Buiksloterham- worden regelmatig woningen aan de achterzijde uitgebreid, waardoor het metrage bvo uiteraard ook toeneemt. Het grote verschil met de aanvraag voor een dakopbouw is dat deze uitbreidingen aan de achterzijde zijn gelegen en daardoor -net als elders in Nederland- volledig vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Zie https://open.overheid.nl/documenten/ronl-3c17819f-e444-492b-87ba-ed24860ccfb6/pdf. Vanuit deze achtergrond zijn de bepalingen in het bestemmingsplan Buiksloterham -en alle andere bestemmingsplannen- niet van toepassing op vergunningsvrije uitbreidingen.