Stroomschema herontwikkeling kavels Zeeburgerpad

Stappenplan voor initiatiefnemers

Gemeente Amsterdam

Datum: 26-06-2024
R. Dincer / J. Ockers
Versie: 0.4 (concept)

Start: Initiatiefnemende partij

Vastgesteld beleidskader voor ontwikkeling

Het Zeeburgerpad (ZBP) ligt in zowel Stadsdeel Oost (SDO) als in Stadsdeel Centrum, met de scheidslijn ter hoogte van de spoorbaan. Als kader voor ontwikkelingen in het SDO-deel van het ZBP is in 2020 het bestemmingsplan vastgesteld. Voor het deel van het ZBP dat in SDC ligt is in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Beide bestemmingsplannen zijn op 1 januari 2024 ongewijzigd opgegaan in Omgevingsplan Amsterdam.
Het deel van het omgevingsplan dat het SDC-deel van ZBP betreft heeft een conserverende status.
Voor dit deel van het ZBP is in 2020 als kader voor ontwikkelingen een van het omgevingsplan afwijkend Stedenbouwkundig Plan van Eisen (SPvE) vastgesteld. Dit kader biedt mogelijkheden tot afwijkende ontwikkeling ten opzichte van het omgevingsplan.

Verkennen transformatie-initiatief

- Gemeente en initiatiefnemer gaan in gesprek over ambities en mogelijkheden.
- Toelichting op de juridisch planologische situatie.
- Er wordt bepaald of het initiatief conform omgevingsplan of SPvE/afwijkend wordt ontwikkeld. Als relevant meegeven SPvE.
- Gemeente bespreekt dit stroomschema en geeft aan de initiatiefnemer mee.
- Meegeven initiatiefdocument (ID).
- Meegeven 'Handreiking K&L' (van IB), wijzen op (voor)aanmelding project bij coördinatiestelsel tbv K&L. Vroegtijdige afstemming met netbeheerders voorkomt vertraging, ook al de info nog niet compleet.
- Gemeente geeft aan dat initiatiefnemer de omgeving dmv participatie dient te betrekken bij opstellen van ID en Schetsontwerp (SO).
- Bevestiging van afspraken d.m.v brief/Letter of Intent is optioneel.

Legenda

- Gemeente leidende rol
- Initiatief leidende rol
- Gezamenlijk proces

Globale tijds doorloop

Opstellen initiatiefdocument en schetsontwerp

Initiatiefnemer:
- Werkt het initiatiefdocument (ID) uit;
- Maakt een schetsontwerp (SO) inclusief programma;
- Organiseert participatie voor de omgeving en maakt hier verslag van;
- Denkt in dit stadium na over saneren van de ondergrond en kadeherstel;
- Dient alle stukken in bij gemeente ter beoordeling;
- Denkt aan vooraanmelding coördinatenstelsel.

Beoordeling door gemeente

- De gemeente beoordeelt het ID, SO en programma en toetst aan het geldend beleid en wanneer van toepassing aan SPvE.
- Bij afwijking van het omgevingsplan worden ID en SO inclusief programma na bovenstaande ambtelijke beoordeling ter goedkeuring voorgelegd aan het Dagelijks bestuur van het betreffende stadsdeel (SDO of SDC).
- De ambtelijke beoordelingstermijn is 6 weken, met uitzondering van het zomer- en kerstreces. Het eventuele proces van bestuurlijke goedkeuring wordt hierna ingezet.
- Bij afwijking van omgevingsplan wordt een vroegtijdige concept-aanvraag omgevingsvergunning geadviseerd.

Opstellen grondprijsadvies

Op aangeven van de projectleider Grondzaken wordt door Erfpacht & Uitgifte wordt de grondprijs, indicatieve canon en/of afkoopsom vastgesteld en afgegeven aan initiatiefnemer. Deze is een jaar geldig. Binnen deze periode van geldigheid dient de afsprakenbrief getekend te worden.

Opstellen afsprakenbrief

Afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer over toetsingskader en proces, grondprijs, indicatieve canon/ afkoopsom, programma, proces na ondertekening, doorlooptijden, ontbindende voorwaarden, aanpassingen in de openbare ruimte, communicatie/participatie-eisen, afstemming K&L bedrijven, saneren, kadeherstel (evt), etc.
Bijlage: specifieke BLVC eisen.
Bij afwijking van bestaand beleid: raadplegen Regie en Advies + afwijkingsbesluit directeur G&O

Integriteits-screening

Gemeente doet een screening. Positieve uitslag is voorwaarde voor ondertekening van de afsprakenbrief. (Bij omgevings-vergunning volgt nog screening ihkv de wet Bibob)

Bepalen juridisch planologische strategie

Na akkoord op het ID en SO overleggen initiatiefnemer en gemeente bij afwijking omgevingsplan over de te volgen juridisch planologische procedure en de onderbouwing ten behoeve daarvan. Het gaat om het opstellen van een goede onderbouwing voor de fysieke leefomgeving waaruit moet blijken dat de van omgevingsplan afwijkende activiteit(en) in overeenstemming is/zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locatie(s).

Akkoord op ID, SO en Programma

Ondertekenen afsprakenbrief

Risicoanalyse nadeelcompensatie

Initiatiefnemer dient binnen 6 weken risico-analyse nadeelcompensatie in bij gemeente. Gemeente toetst.

Opstellen voorlopig ontwerp

Initiatiefnemer maakt een voorlopig ontwerp en dient in ter beoordeling bij de gemeente.
- Houdt ook in deze fase een particapieronde en voeg verslag toe bij de stukken.
- Nutsvoorzieningen/aansluitingen: bereidt in deze fase het project voor in afstemming met de K&L bedrijven.

Onderzoeken en opstellen onderbouwing

In geval van afwijking van Omgevingsplan kan door initiatiefnemer obv ID en SO gestart worden met de onderzoeken voor onderbouwing voor de fysieke leefomgeving die duidelijk maakt dat de activiteit in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling door gemeente

De gemeente toetst het voorlopig ontwerp aan het ID, de afsprakenbrief, beleid en wanneer van toepassing aan het SPvE. De beoordelingstermijn is ca. 6 weken, met uitzondering van het zomer- en kerstreces.

Voorlopig Ontwerp goedgekeurd

Opstellen definitief ontwerp

Initiatiefnemer maakt een definitief ontwerp, inclusief een BLVC-plan en dient ter beoordeling in bij de gemeente.

Bepalen juridisch planologische procedure

De gemeente en initiatiefnemer overleggen op basis van een goedgekeurd VO en de afsprakenbrief over de juridisch planologisch procedure. Omdat initiatief afhankelijke wijzigingen van het Omgevingsplan Amsterdam de komende jaren niet mogelijk zijn, zal bij afwijking van het omgevingsplan de weg van de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) uitkomst moeten bieden. Bij aanvragen conform omgevingsplan spreekt men van een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplan activiteit (OPA)

Beoordeling door gemeente

De gemeente beoordeelt het definitief ontwerp, incl. het BLVC-plan aan het ID, de afsprakenbrief, beleid en wanneer van toepassing aan het SPvE. De beoordelingstermijn is ca. 6 weken, met uitzondering van het zomer- en kerstreces.

Optioneel: realisatieovereenkomst

Soms is het nodig om de in de afsprakenbrief gemaakte afspraken gedurende het verdere traject te herbevestigen, uit te werken of aan te passen.

Concept aanvraag omgevingsvergunning

Bij afwijking van omgevingsplan wordt geadviseerd zo vroeg mogelijk een concept aanvraag omgevingsvergunning te doen.

Optioneel: realisatieovereenkomst

Definitief ontwerp goedgekeurd

Aanvraag huisaansluitingen

Na de ontwerpfase, zodra de benodigde werkzaamheden aan kabels en leidingen precies bekend zijn, en in voorgaande fase in afgestemd met K&L bedrijven, doet u de aanvraag via het reguliere aanvraagproces op mijnaansluiting.nl. De netbeheerder (of aannemer) plant de werkzaamheden in overleg met de ontwikkelaar in.

Aanvraag omgevingsvergunning

Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure (8 weken) het uitgangspunt, ook bij afwijking van het omgevingsplan. Voor de uitgebreide procedure kan in gevallen wel gekozen worden. (26 wk)
De aanvrager moet goed inventariseren welke activiteiten moeten worden aangevraagd met een omgevingsvergunning, welke vergunningsvrij kunnen of met een melding moeten worden afgedaan. Zo kent het bestemmingsplan Zeeburgerpad bijvoorbeeld ook een sloopvergunningsplicht ingevolge het Omgevingsplan. Deze dient tegelijk met de overige activiteiten bij aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Erfpacht voorbereidingen

Op basis van een goedgekeurd DO worden erfpacht-voorbereidingen gestart en de definitieve canon en/of afkoopsom bepaald.

Omgevingsvergunning onherroepelijk

Aanbieding erfpacht

De gemeente doet de aanbieding wanneer omgevings-vergunning definitief is. De acceptatie en ondertekening van aanbieding dient binnen drie maanden te geschieden.

WIOR-vergunning

Initiatiefnemer vraag een WIOR vergunning aan.

Acceptatie van de erfpachtaanbieding / ondertekening overeenkomst

Juridische levering

Passeren akte bij notaris (binnen zes maanden).

Start bouw

0,5 jaar
1 jaar
1,5 jaar
2 jaar
2,5 jaar
3 jaar

Disclaimer: Dit schema dient uitsluitend als algemene informatie en als voorbeeld. Aan dit schema kunnen geen rechten worden ontleend.