Annotatie

Wijziging bestemmingsplan

Bestemmingsplannen hebben vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de verplichting om een keer in de 10 jaar te actualiseren. Dit betekent niet dat nieuwe ontwikkelingen slechts een keer per 10 jaar mogelijk worden gemaakt. Dat zou onwenselijk zijn en de ontwikkeling van Nederland aanzienlijk belemmeren. Om die reden is het mogelijk om bestemmingsplannen te herzien voor nieuwe projecten. Dat kan door het wijzigen van het bestaande bestemmingsplan door een nieuw bestemmingsplan, maar dat kan ook door het afwijken van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning.

Beide manieren worden in Amsterdam veelvuldig toegepast, omdat er veel projecten zijn die niet passen in de huidige bestemmingsplannen. Dat is niet vreemd, want bij het actualiseren van bestemmingsplannen zijn nieuwe projecten meestal (nog) niet bekend. Soms zijn ze wel bekend, maar nog niet voldoende concreet. Het wijzigen van bestemmingsplannen of het afwijken van bestemmingsplannen is daarmee dagelijks werk. Binnen Amsterdam zijn er ruim 100 juristen of juridisch-planologen bezig met adviseren over of begeleiden van dit soort wijzigingen van de bestemmingsplannen.

De wijzigingen en afwijkingen kunnen voor alle soorten projecten worden gerealiseerd, voor kleine ingrepen zoals dakopbouwen, dakterrassen etc. en voor grote projecten als nieuwbouw en/of transformatie van kantoren, woningen, scholen, bedrijfsgebouwen etc. De aanvrager is vrij om te kiezen voor een wijziging of voor een afwijking, maar vaak wordt die keuze in overleg met de medewerkers van de gemeente gemaakt.

De wijzigingen van bestemmingsplannen door middel van een nieuw bestemmingsplan kunnen alleen door de gemeenteraad worden vastgesteld. Dit is wettelijk bepaald in de Wro waardoor delegatie niet mogelijk is. Omgevingsvergunningen worden afgegeven door het College van B&W en kunnen wel gedelegeerd worden. Onder andere door de veelvoud aan afwijkingen door middel van omgevingsvergunningen in Amsterdam is er gekozen om de afgifte te delegeren naar de stadsdeelbesturen en vaak ook weer naar afdelingshoofden en/of teamleiders. Een andere reden hiervoor is dat deze besturen dicht bij de burger staan in de diverse gebieden en daardoor goed in staat zijn een afweging te maken.

Procedure vergunningsverlening

De realisatie van het SDK-MIX-project is opgesplitst in twee omgevingsvergunningen. Momenteel loopt de procedure voor de eerste omgevingsvergunning die uitsluitend ziet op de afwijking van het geldende bestemmingsplan (bestemmingsplan Osdorpplein e.o uit 2013). Het gaat daarbij om de uitgebreide Wabo-procedure (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Voor deze eerste omgevingsvergunning is recentelijk de zienswijzentermijn verlopen. Er is 1 zienswijze ingediend namens een aantal bewoners van de nabijgelegen Anslijnflat. De eerstvolgende stap is verlening van de definitieve omgevingsvergunning ter afwijking van het bestemmingsplan, inclusief de beantwoording van de zienswijze. Na verlening van deze eerste

omgevingsvergunning zal deze gedurende zes weken ter inzage liggen voor beroep bij de rechtbank.

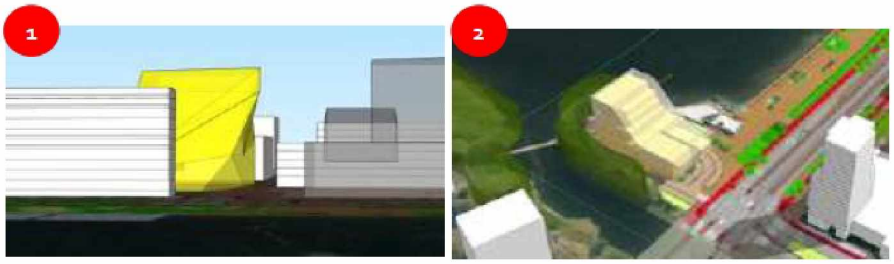
Zodra de eerste omgevingsvergunning in werking is getreden (na de beroepstermijn en indien geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd) zal de tweede omgevingsvergunning worden aangevraagd die ziet op de activiteit 'bouwen'. Hierbij gaat het om de reguliere Wabo-procedure, waarvoor 8 weken staat. Na verlening van deze omgevingsvergunning wordt deze gedurende zes weken ter inzage gelegd voor bezwaar.

Tijdlijn communicatie en besluitvorming omtrent stadsdeelkantoorlocatie (SDK) in relatie tot Nieuwe Meervaart locatie

- 27 september 2016
  Dagelijks bestuur Nieuw West stemt in met bouwenvelopovereenkomst met MRP voor Stadsdeelkantoorlocatie CNW vast.
- 11 oktober 2016
  WoonWest publiceert artikel dat gemeente en MRP realisatieovereenkomst tekenen: https://www.woonwest.nl/gemeente-amsterdam-en-mrp-development-tekenen-realisatieovereenkomst-osdorpplein/
- 8 februari 2017
  Locatieonderzoek Nieuwbouw De Meervaart CNW door Ruimte en duurzaamheid. Waarin vijf locaties worden onderzocht en vergeleken, waaronder de stadsdeelkantoorlocatie. Hierin benoemd dat op deze locatie al een kavelpaspoort is afgesloten en dat contracten met lopende projecten moeten open worden gebroken. Dit locatieonderzoek is ook meegenomen gedeeld met raadsbesluit van juli 2020: https://amsterdam.raadsinformatie.nl/document/8937118/1/Bijlage_Locatievergelijking%20nieuwbouw%20De%20Meervaart%20CNW%20concept%20februari%202017
- 5 maart 2019
  Dagelijks bestuur stemt in met overname Bouwenvelop-overeenkomst Stadsdeelkantoorlocatie door MRP SDK B.V
- 1 juli 2020
  Behandeling Meervaart Voorbereidingskrediet en locatie in gemeenteraad. bij het besluit in 2020 zijn de locaties Hoek Lelylaan en Huidige Meervaartlocatie beschouwd. Op basis daarvan is ook een inschatting gemaakt voor de SDK-locatie en de Landtong.

- 14 december 2020
  Themabijeenkomst 1: Ontwikkeling Osdorpplein en locaties de nieuwe Meervaart. Hierin ook sheet getoond met waarom stadsdeelkantoor is afgevallen.

2 locaties afgevallen



Locatie Stadsdeelkantoor
- Op locatie komt woongebouw met 500 woningen, horeca en vrijetijdsvoorzieningen
- Afspraak nu uitgewerkt door architect
- Te ver gevorderd om nog te veranderen

Locatie Landtong
- Recent vernieuwd: 2 horeca-paviljoens, fietsbrug, herinrichting openbare ruimte
- Uitkopen en/of verplaatsen horeca schaadt vertrouwen partners en is kapitaalvernietiging

- 20 januari 2021
  Bewonersbijeenkomst Osdorpplein
  Projectmanager licht plannen voor stadsdeelkantoorlocatie toe aan bewoners omgeving.
- 28 januari 2021
  Informatiebijeenkomst MIX, georganiseerd door MRP. Tijdens bijeenkomst zijn de deelnemers geïnformeerd over het ontwerp en de planning voor de komende tijd. Ook wordt verteld dat er een bestemmingsplanwijziging plaatsvindt en dat iedereen zienswijzen tegen dit ontwerp besluit kan indienen.

- 29 maart 2021
  Informatieve bespreking met de raad. Onderdeel van deze presentatie was een kort en bondige samenvatting, met de sheet van voor- en nadelen van de 5 locaties:

Stadsdeelkantoor	Landtong	Huidige locatie	Zuidwestoever, in Sloterplas	Hoek Lelylaan/ Meer en Vaart
Optie voor veel participanten + enkele studies: op Osdorpplein, nabijheid van andere voorzieningen en ruimte Afspraken en voorbereiding in ver gevorderd stadium: – Contractuele afspraken met ontwikkelaar: start bouw medio 2022 – Voorlopig ontwerp af – Aanvraag omgevingsvergunning gedaan	Optie voor CRK/Kwaliteitsteam: dichtbij Osdorpplein, weids uitzicht over Sloterplas, goed bezond terras aan water Geen optie voor veel participanten: – Herinrichting voldoet – Uitkoop/verplaatsing ongewenst en kapitaalvernietiging	Optie voor CRK/Kwaliteitsteam (ligging), bewust van nadelen Optie in eerdere locatieonderzoeken, met kanttekeningen Optie voor veel participanten: op Osdorpplein, vrij houden van oever en plas Geen optie voor de Meervaart en deel participanten ivm continuïteit cultuur en gebrek aan buitenruimte	Onderzoeken: iconische plek, nabijheid, vrijhouden Hoofdgroenstructuur Geen optie CRK/Kwaliteitsteam: aantasting Enquête: verdeeld beeld Geen optie voor veel participanten: – Aantasting Sloterplas – Aantasting zichtlijnen en weids uitzicht – Beperkte openbaarheid van gebouw – Impact logistiek op omgeving	CRK/Kwaliteitsteam: kansrijk (eisen aan ontwerp) TAC: ten koste van groen, onder voorwaarden mogelijk Geen optie participanten: – Hoofdgroenstructuur – Verbetering groen+water Optie participanten: – Niet bouwen in plas – Groen beperkte kwaliteit – Buitenprogrammering – Sleutelproject – Mits: Rondje Sloterplas + groencompensatie

- 29 april 2021
  Raadsbrief over locatie van de nieuwe Meervaart. De voor- en nadelen van de 5 locaties op en rond het Osdorpplein op een rij gezet, waaronder die van locatie stadsdeelkantoor. Elke locatie is vergeleken op dezelfde consequenties: ruimtelijk, cultureel en financieel. Bij locatie stadsdeelkantoor zijn de volgende financiële consequenties benoemd in de raadsvoordracht:

  Financiële consequenties
  De effecten voor de grondexploitatie zijn:
  - Grondopbrengsten voor een nieuw theater (voordeel)
  - Extra opbrengsten herontwikkeling huidige locatie (voordeel)
  - Kosten bouwrijp maken en inrichten openbare ruimte (nadeel)
  - Extra kosten openbreken bouwenvelop en erfpachtaanbieding voor vigerend plan en compensatie ontwikkelrecht (nadeel)
  - Realiseren parkeergarage (nadeel)
  - Bijdrage aan investering nieuw theatergebouw (nadeel)
  - Per saldo is het effect op de grondexploitatie een nadeel (> 5.1,2,b).
  - Aandachtspunt is dat er contracten zijn gesloten op deze locatie. Vanwege de bestaande rechten die op deze locatie liggen, zal realisatie van een nieuw theater langer op zich laten wachten. Dat betekent dat investeringen in het huidige theater noodzakelijk zijn.

- 9 juni 2021
  In Raadscommissie RO locatie Meervaart ter bespreking.
  https://amsterdam.raadsinformatie.nl/vergadering/774919/Raadscommissie%20Ruimtelijke%20ordening%2009-06-2021
  In de bijlage " Over locaties gesproken - Overzicht van recente en eerdere uitspraken uit studies, adviezen en participatiemomenten" wordt aangegeven dat er ruimtelijke consequenties zijn:

  - Als voordeel zijn aan de orde gekomen: de nabijheid van de overige voorzieningen op het Osdorpplein (winkels, niet commerciële voorzieningen en parkeervoorzieningen) en redelijke nabijheid van het openbaar vervoer. De logistiek is te organiseren op deze locatie.
  - Door op deze locatie nieuwbouw te realiseren, blijven de oever (inclusief Rondje Sloterplas) en de Sloterplas onbebouwd. Hiermee blijft het huidige weidse uitzicht over de Sloterplas behouden. Dit is door veel participanten, zeker waar het het niet bouwen in het water betreft, als voordeel benoemd. Door op deze locatie nieuwbouw te realiseren, hoeft men niet de Meer en Vaart over te steken. Sommige participanten vinden dit een voordeel, omdat de huidige Meer en Vaart als barrière ervaren worden. Andere participanten vinden dit een nadeel, omdat met een trekker aan de oever een extra impuls ontstaat tot een betere oversteekbaarheid van de Meer en Vaart.
  - De nieuwbouw zal een gebouw van zo'n 14.000 m2 zijn, waarbij de footprint (exclusief de aangrenzende openbare ruimte) varieert van 6.600 tot 8.400 m2. Voordeel is dat zowel de minimale als maximale footprint passen op de locatie. Nadeel is dat een buitenprogrammering, aangrenzend aan de nieuwbouw, op deze locatie niet past.

- Nadeel is tevens dat een gemengde ontwikkeling (wonen, winkels, Verhalenhuis) al in een vergevorderd stadium is: voorlopig ontwerp af, aanvraag omgevingsvergunning gedaan en start bouw op basis van contractuele afspraken met de ontwikkelaar medio 2022.

- 27 september 2021
  B&W gemeente Amsterdam neemt kennis van en heeft geen bedenkingen op het ontwerpbesluit voor het verlenen van een omgevingsvergunning en daarmee af te wijken van het bestemmingsplanafwijking, ten behoeve van de realisatie van bouwblok project SDK-MIX.
- 30 september 2021
  Publicatie ontwerpbesluit in gemeenteblad 2021, 339462
- 1 oktober 2021
  Ontwerpbesluit wordt 6 weken ter inzage gelegd, tot en met 12 november 2021
- 10 november 2021
  Zienswijze VVE Anslijnflat wordt ingediend
- 2 december 2021
  Telegraaf publicatie: 'Meervaart toch ergens anders'
- 7 / 8 december 2021
  Beantwoording zienswijze VVE Anslijnflat
- 15 december 2021
  Digitale bijeenkomst voor bewoners Anslijnflat en Bladergroen en andere belangstellenden