Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Zuid van 15 april 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)
Grond en Ontwikkeling (22)

Agendapunt: B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Definitieve Nota van Uitgangspunten t.b.v. het wijzigingsbesluit Omgevingsplan, Deelgebied Prinses Irenebuurt

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van de inspraakreacties die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van de concept Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit Omgevingsplan, deelgebied Prinses Irenebuurt;
2. Kennis te nemen van het advies van de stadsdeelcommissie om af te zien van het maken van inhoudelijke opmerkingen;
3. De inspraakreacties als bedoeld onder beslispunt 1 te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in het bijgevoegde verslag participatieproces;
4. De Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit Omgevingsplan deelgebied Prinses Irenebuurt gewijzigd vast te stellen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stemt in met het verslag participatieproces en stelt de definitieve Nota van Uitgangspunten van het wijzigingsbesluit Omgevingsplan, Deelgebied Prinses Irenebuurt vast. Deze Nota maakt onderdeel uit van de opgave om de bestemmingsplanregels te vervangen door actuele omgevingsplanregels zodat wordt voldaan aan de Omgevingswet. Bij deze tranche wordt stadsbreed aan verschillende deelgebieden tegelijkertijd gewerkt. Deze zullen samenkomen in één ontwerp-wijzigingsbesluit.

Bestuurlijke achtergrond

De bevoegdheid om een wijziging van het omgevingsplan vast te stellen ligt bij de gemeenteraad. De voorbereiding wordt in de stadsdelen, mits geen sprake is van grootstedelijk gebied, door het dagelijks bestuur gedaan tot het moment van terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit. De stadsdeelcommissie heeft hierbij een adviesrol.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet, artikel 2.4 en Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan

De gemeenteraad is bevoegd tot het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan. Het

omzetten van bestemmingsplannen naar omgevingsplanregels valt niet onder het Delegatie- en mandaatbesluit Omgevingsplan van de raad van 17 juli 2024, waarbij voor bepaalde onderwerpen de wijziging van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college. Van het voornemen om het omgevingsplan te wijzigen, moet kennisgeving worden gedaan.

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022, artikel 9 lid 2 in samenhang met bijlage 2, onder 24.1

De voorbereiding van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan voor wat dit deelgebied betreft, ligt bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel, tot het moment dat het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan door het college wordt vrijgegeven voor terinzagelegging.

Participatieverordening gemeente Amsterdam, artikel 7

Ter afronding van een participatieproces stelt het verantwoordelijk bestuursorgaan een verslag vast.

Onderbouwing besluit

Aanpak vervangen bestemmingsplannen door omgevingsplanregels

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Vooruitlopend op de tranches waarbij omzetting van bestemmingsplannen aan de orde is, is een zogenoemde basisregeling opgesteld. De basisregeling vervangt de meeste van de rijksregels die in het omgevingsplan van rechtswege zijn 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. 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, gaan de ruimtelijke regels van de basisregeling ook gelden voor die deelgebieden.

De basisregeling is reeds door de gemeenteraad vastgesteld. Het dagelijks bestuur heeft, na advies van de stadsdeelcommissie, in maart 2023 positief advies uitgebracht aan het college, waarbij zij onder het maken van een aantal opmerkingen, positief heeft geadviseerd over de basisregeling.

Het vervangen van alle bestemmingsplannen uit het tijdelijk deel door omgevingsplanregels in het omgevingsplan zal gefaseerd gebeuren. Het tegelijkertijd werken aan meerdere wijzigingen van het omgevingsplan is (voorlopig) technisch niet mogelijk. Een nieuwe wijziging kan pas in ontwerp in de plansoftware worden aangemaakt, wanneer de vorige wijziging is vastgesteld door de gemeenteraad. 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.

Het vervangen van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt maakt onderdeel uit van een tranche waarbij verschillende bestemmingsplannen uit verschillende stadsdelen gelijktijdig worden omgezet. Het deelgebied waarop deze nota betrekking heeft, vormt daarmee een deelgebied van het uiteindelijke wijzigingsbesluit. Dit betekent dat elk stadsdeel, voor zover een deelgebied niet binnen grootstedelijk gebied is gelegen, de voorbereiding verzorgt en alle deelgebieden samen in één ontwerpwijzigingsbesluit zullen landen.

Vervolg

Bij aanvang van deze wijziging van het omgevingsplan was de verwachting dat het nieuwe horecabeleid voor Amsterdam in 2024 zou worden vastgesteld. Dit blijkt echter niet het geval. Omdat de vaststelling van het horecabeleid is vertraagd en de daaruit volgende wijziging van de hoofdregeling van het omgevingsplan nog niet heeft kunnen plaatsvinden, is een omzetting van bestemmingsplangebieden met horecafuncties naar de nieuwe systematiek van het omgevingsplan (waarin het nieuwe horecabeleid is verwerkt) nog niet mogelijk.

In dit deelgebied is op verschillende locaties horeca aanwezig, die moet worden verwerkt in het omgevingsplan. Daarom gaat dit deelgebied niet mee in deze wijziging van het omgevingsplan, maar gaat mee in een volgende wijziging. Zodra het nieuwe horecabeleid is vastgesteld en door een aparte wijzigingsprocedure is opgenomen in de basisregeling het omgevingsplan, kan de wijziging van dit deelgebied verder. De volgende stap is dan de tervisielegging van de ontwerpwijziging waarvan dit deelgebied deel vanuit maakt. Volgens de huidige planning zal dat eind van dit jaar zijn.

Op een later moment zal de stadsdeelcommissie worden verzocht te adviseren over het ontwerp-wijzigingsbesluit en zal het dagelijks bestuur de voorbereiding officieel afronden door een en ander over te dragen aan het college van burgemeester en wethouders. Zij zullen dan één ontwerp-wijzigingsbesluit, voor alle deelgebieden gezamenlijk, ter inzage leggen. Bewoners, ondernemers, (belangen)organisaties en maatschappelijke instellingen kunnen dan hun zienswijze over dit ontwerp-wijzigingsbesluit naar voren brengen. Het college zal deze zienswijzen beantwoorden en het ontwerp-wijzigingsbesluit vervolgens aanbieden aan de gemeenteraad. Na vaststelling door de gemeenteraad is beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

1. Kennis te nemen en bij de besluitvorming te betrekken van de inspraakreacties die zijn ingebracht naar aanleiding van de terinzagelegging van de concept Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit Omgevingsplan, deelgebied Prinses Irenebuurt.

Overeenkomstig de Participatieverordening gemeente Amsterdam (hierna: participatieverordening) heeft het dagelijks bestuur voor deze opgave op 10 september 2024 een participatieplan vastgesteld. Dit participatieplan is opgenomen in hoofdstuk 3 van de concept Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit Omgevingsplan deelgebied Prinses Irenebuurt. Het dagelijks bestuur heeft tegelijkertijd besloten de concept nota van uitgangspunten vrij te geven voor participatie.

Voor de "1e tranche vervangen bestemmingsplannen" is voor de hele stad hetzelfde participatieplan opgesteld. De opgave betreft het vervangen van bestemmingsplanregels door actuele omgevingsplanregels. Het is hierbij niet op voorhand 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 van de Nota van Uitgangspunten geïnformeerd over de opgave zelf en de uitgangspunten daarvoor en wordt de mogelijkheid geboden om hierop te reageren. Dit laatste in navolging van de eerste kolom 'Reageren' in het schema in de bijlage 'Mate van invloed' van de Participatieverordening. Omdat in het participatieplan gekozen is voor 'reageren', is overeenkomstig artikel 6 van de Participatieverordening, inspraak georganiseerd.

De concept Nota van Uitgangspunten heeft met ingang van 19 september 2024 tot en met 30 oktober 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om hierover een reactie te geven. Om dit voldoende kenbaar te maken, is hierover gecommuniceerd door:

- een bewonersbrief te verspreiden in het hele deelgebied;
- een bericht hierover te plaatsen op de website van de gemeente bij inspraaktrajecten;
- een bericht hierover te plaatsen op de website van het stadsdeel;
- een (wettelijk vereiste) kennisgeving te doen in het gemeenteblad dat een wijziging van het omgevingsplan voor dit deelgebied wordt voorbereid;
- de provincie Noord-Holland, Waternet en de Brandweer hierover te informeren.

Gedurende de periode van terinzagelegging zijn vier inspraakreacties ontvangen, afkomstig van bewoners uit het gebied. De inspraakreacties hebben -kort samengevat- betrekking op het niet overal mogelijk maken van dakopbouwen boven de nokhoogte, vergunningvrije dakkapellen aan de voorzijde die vergunningvrij blijven, een bebouwingsregeling voor tuinen en het invoeren van een verhardingsregeling voor deze tuinen, het (illegaal) parkeren in tuinen, onduidelijkheid of er horeca in het Poortgebouw aan de Parnassusweg wordt mogelijk gemaakt, het ontbreken van een Cultuurhistorische verkenning en enkele technische opmerkingen over het Stedenbouwkundig onderzoek.

De Brandweer heeft laten weten geen opmerkingen te hebben op de concept Nota van Uitgangspunten. De overige bestuurlijke partners hebben geen reactie gegeven.

2. Kennis te nemen van het advies van de stadsdeelcommissie om af te zien van het maken van inhoudelijke opmerkingen

Op basis van artikel 19 van de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 wordt de stadsdeelcommissie in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen op het concept Nota van Uitgangspunten. Op 10 september 2024 heeft het dagelijks bestuur een adviesverzoek als hiervoor bedoeld verzonden aan de stadsdeelcommissie. Op 16 oktober 2024 heeft de stadsdeelcommissie de adviesaanvraag besproken in haar vergadering en besloten geen inhoudelijke opmerkingen te plaatsen. Dit tezamen heeft niet tot wijzigingen in het nu voorliggende Nota van Uitgangspunten geleid.

3. De inspraakreacties als bedoeld onder beslispunt 1 te beantwoorden overeenkomstig hetgeen gesteld is in het verslag participatie.

Volgens artikel 7 van de Participatieverordening stelt het dagelijks bestuur ter afronding van een participatieproces een eindverslag vast. In dit geval bevat het verslag in ieder geval:

• een overzicht van de gevolgde participatieprocedure;

• een weergave op hoofdlijnen van de inbreng die tijdens het participatieproces naar voren is gebracht;

• een reactie van het bestuursorgaan op de hiervoor genoemde inbreng, waarbij gemotiveerd wordt aangegeven welke punten al dan niet worden overgenomen;

• een reflectie of de doelen van het participatieplan zijn bereikt en wat hier wel en niet aan heeft bijgedragen.

In het bijgevoegde verslag participatie zijn de hiervoor opgesomde punten beschreven.

Indien een reactie aanleiding heeft gegeven tot een aanpassing van de concept Nota van Uitgangspunten staat dit in het verslag beschreven. De belangrijkste wijziging -mede naar aanleiding van inspraakreacties- is het aanscherpen van de bebouwingsregeling voor tuinen en het invoeren van een verhardingsregeling voor deze tuinen. Ambtelijk is de paragraaf over Horeca aangepast naar aanleiding van de vaststelling van het nieuwe Horecabeleid. Een Cultuurhistorische Verkenning wordt momenteel uitgevoerd en zal als bijlage bij het ontwerp-besluit worden gevoegd.

Bij de uitoefening van taken en bevoegdheden moet de gemeente rekening houden met de taken en bevoegdheden van andere bestuursorganen. Om die reden heeft aan de hand van de concept Nota van Uitgangpunten afstemming plaats gevonden met andere bestuursorganen. Het betreft de provincie Noord-Holland, Waternet en de Brandweer. Van enkel de Brandweer is een reactie ontvangen. Deze omhelst dat zij geen inhoudelijke opmerkingen hebben.

4. De Nota van Uitgangspunten wijzigingsbesluit Omgevingsplan deelgebied Prinses Irenebuurt gewijzigd vast te stellen.

Algemene uitgangspunten voor het vervangen van het bestemmingsplan Prinses Irenebuurt

Voor het gebied worden beleidsarm en het respecteren van bestaande rechten als algemene uitgangspunten gehanteerd. Bij het omzetten van bestemmingsplannen moet echter wel de huidige wet- en regelgeving in acht worden genomen en wordt gebruik gemaakt van de hoofdregeling van het Omgevingsplan. Verder wordt het volgende meegenomen en verwerkt: vastgesteld (stedelijk of

lokaal) beleid, verleende (afwijkings-)vergunningen, ontwikkelingen/initiatieven die helemaal uitgekristalliseerd zijn, vaste gedragslijnen c.q. praktijken. Onder vaste gedragslijnen c.q. parktijken 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.

Bij vertaling van de keuzes die gemaakt worden in de Nota van Uitgangspunten naar het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt bekeken welke invloed nadeelcompensatie heeft. Dit kan betekenen dat de uitgangspunten, op onderdelen, worden bijgesteld.

Begrenzing deelgebied Prinses Irenebuurt

De plangrenzen van dit deelgebied wordt begrensd door het Zuider Amstelkanaal in het westen en noorden, het Beatrixpark in het Noordoosten, de Boerenwetering in het oosten en de Prinses Irenestraat en de Fred Roeskestraat in het zuiden.

Specifieke uitgangspunten deelgebied Prinses Irenebuurt

***Uitgangspunten woningen**:*

- Woningen krijgen het gebruiksdoel wonen en zijn in beginsel voor iedere doelgroep te gebruiken. Regels over woonruimteverdeling staan in de Huisvestigingsverordening.
- Het aantal woningen wordt niet vastgelegd. De Huisvestingsverordening bevat regels voor het splitsen, samenvoegen of toevoegen van woningen binnen een bestaande bebouwing.
- Short stay is niet toegestaan.
- Bed & Breakfast en kamerverhuur zijn alleen toegestaan als er vergunning is op grond van de Huisvestingsverordening.
- Beroep of bedrijf aan huis blijft mogelijk als het gebruik als woonruimte overheersend blijft.
- Indien een naastgelegen autobox (legaal) als deel van de naastgelegen woning wordt gebruikt blijft dit zo.
- Autoboxen worden opgenomen binnen het gebruiksdoel wonen met de aanduiding ‘garagebox’.

Uitgangspunten voor de bouwregels van grondgebonden woningen:

Hoofdbebouwing

- Het bestaande daklandschap bestaande uit zadeldaken en platte daken wordt beschermd.
- Bij zadeldaken blijven vergunningvrije dakkapellen aan de achterzijde mogelijk.
- Dakuitbouwen boven de nokhoogte zijn alleen toegestaan daar waar dit nu al in het bouwblok gerealiseerd is.
- Het dichtzetten van balkons aan de achterzijde is niet langer mogelijk.
- Bij rijwoningen bestaande uit 2 bouwlagen met een plat dak blijft een extra bouwlaag onder voorwaarden mogelijk.
- Bij de bouweenheden Henriette Bosmansstraat 25-35 en Henriette Bosmansstraat 26-36 ligt de bovenste bouwlaag terug. Dit blijft zo.
- Voor de villa's en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat als het bestemmingsplan een extra bouwlaag mogelijk maakt dit zo blijft onder voorwaarde dat wat betreft vormgeving en materialisatie aangesloten wordt bij de gerealiseerde bouwlagen van naastgelegen panden.
- Het realiseren van een 4e daklaag wordt voor de woningen binnen de bouweenheid Willem Pijperstraat 48-74 mogelijk gemaakt zodat een éénduidig bouwblok ontstaat.

Bestaande aan-, bij en uitbouwen

- Voor de villa's en twee-onder-een-kapwoningen geldt dat extra bouwlagen op aan- en uitbouwen niet langer mogelijk zullen zijn.
- Op bestaande aan- en uitbouwen bij hoekwoningen mag geen tweede bouwlaag worden gerealiseerd.

Nieuwe aan-, bij en uitbouwen

- Het vergunningvrij bouwen zal in het gehele plangebied als volgt worden beperkt:
- Nieuwe aan-, bij en uitbouwen dienen te worden voorzien van een groen dak en voldoende waterbergend vermogen.
- Nieuwe aan-, bij en uitbouwen aan de zijkant worden niet mogelijk gemaakt bij hoekwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en villa's.
- De diepte van (vergunningvrije) aan- en uitbouwen aan de achterzijde van rijwoningen, twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen bedraagt in beginsel maximaal 4 m ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel die uit meerlaagse bebouwing bestaat en dient qua hoogte aan te sluiten op de verdiepingsvloer van de 1e verdieping. De oppervlakte en hoogte van bergingen (ten dienste van de tuin) verder dan 4 m van het hoofdgebouw bedragen maximaal 9 m2 en ten hoogste 3 m. Legaal aanwezige bebouwing op het moment van ter visie legging van het ontwerp-besluit mogen blijven bestaan en ook worden vernieuwd. Daarnaast mag de verharding, inclusief bebouwing, niet meer dan 50% van de tuin bedragen.
- De eerder beschreven bouwmogelijkheden gelden ook bij de bouweenheid Willem Pijperstraat 48-74/Prinses Irenestraat 60. Met dien verstande dat hier voor aan- en uitbouwen een maximale diepte van 2,5 m zal gelden. De oppervlakte en hoogte van bergingen verder dan 2,5 m van het hoofdgebouw bedragen maximaal 6 m2 en ten hoogste 2,5 m.
- De bouwregels, met inbegrip voor de maximale bouwhoogte, voor de autoboxen en andere aan-, bij en uitbouwen zullen worden afgestemd op de bestaande feitelijke, legaal aanwezige, situatie.

Overige uitgangspunten voor de grondgebonden woningen:

- Indien sprake is van een garage mag maximaal 1 auto op eigen terrein worden geparkeerd.
- Nieuwe zwembaden en nieuwe kelders worden niet mogelijk gemaakt.

Uitgangspunten voor gestapelde woongebouwen:

- Uitgangspunt voor de regels zal zijn de bestaande situatie. Dat geldt zowel het gebruik als de bebouwing.

Uitgangspunten detailhandel en dienstverlening:

- Er wordt een maximale vestigingsgrote van 300 m2 bvo per vestiging van toepassing voor dienstverlening en detailhandel.
- Voor reeds aanwezige vestigingen met meer dan 300m2 bvo wordt maatwerk toegepast.
- Additionele horeca wordt onder voorwaarden, bij recht toegestaan binnen het gebruiksdoel detailhandel. Hierbij wordt aangesloten bij het Horecabeleid.
- Er wordt geen ruimte meer geboden voor de vestiging van (nieuwe) supermarkten.
- De volgende vormen van detailhandel en dienstverlening worden uitgesloten: toeristische voorzieningen, automatenhallen, belwinkels, geldwisselkantoren, seksinrichtingen, smartshops, shisha-lounges, darkstores en massagesalons.
- Voor de vaste kiosk aan de Beethovenstraat zal een specifiek gebruiksdoel worden opgenomen.
- Consumentgerichte dienstverlening blijft mogelijk, waaronder ook begrepen wordt kantoren met een baliefunctie.
- Uitwisseling van functies tussen detailhandel en consumentgerichte dienstverlening onderling alsmede naar maatschappelijke functies blijft mogelijk.

Uitgangspunten maatschappelijke functies:

- Maatschappelijke voorzieningen krijgen in beginsel het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening en kunnen niet worden omgezet naar een ander gebruiksdoel.
- Andere niet-woonfuncties kunnen omgezet worden naar maatschappelijke dienstverlening omdat nog altijd veel behoefte is aan locaties voor maatschappelijke dienstverlening.
- De school krijgt het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening met een specifieke aanduiding voor onderwijs.
- De kerk krijgt het gebruiksdoel maatschappelijke dienstverlening.
- Kinderopvang wordt alleen mogelijk gemaakt bij de kerk en de school. Ook de aangrenzende buitenruimte mag hiervoor gebruikt worden.

Uitgangspunten kantoren en hotel:

• Uitgangspunt voor de regels zal zijn de bestaande situatie. Dat geldt zowel het gebruik als de bebouwing.

Uitgangspunten horeca:

- Horeca is een van de gebruiksdoelen die mogelijk blijft. Alleen de legaal aanwezige horecavestigingen krijgen een gebruiksdoel Horeca.
- Momenteel is er een horecavestiging aan de Parnassusweg 218 en de Beethovenstraat 180. Deze zullen het gebruiksdoel reguliere horeca krijgen. Bij reguliere horeca zal fastfood worden uitgesloten. De in het Beatrixpark gevestigde kiosk zal het gebruiksdoel lichte horeca krijgen.
- Er worden regels voor terrassen bij horeca opgenomen in het gebruiksdoel Verkeer.
- Bij de Thomaskerk zal additionele horeca in overeenstemming met het Horecabeleid worden toegestaan.
- Additionele horeca bij detailhandel (winkels) noemen we ook wel een mengformule. Hiervoor wordt aangesloten bij het Horecabeleid.

Uitgangspunten Beatrixpark:

- Het park zal het gebruiksdoel groen krijgen.
- Vanwege de monumentenstatus is voor wijziging van het park een omgevingsvergunning nodig, met uitzondering voor regulier onderhoud. Het zwembad en de speeltuin krijgen een op de functie afgestemde regeling.
- Hetzelfde geldt voor de kiosk.
- Er zullen eisen worden opgenomen voor het maximale aantal evenementen, het aantal dagen dat een evenement mag duren, het maximumaantal bezoekers per evenement en het maximale geluidsniveau overeenkomstig het op dat moment geldende Evenementenbeleid.

Uitgangspunten cultuurhistorie en archeologie:

- Nagegaan zal worden of de bruggen en de bruggebouwtjes uit Plan Zuid een specifieke regelingen behoeven.
- Voor de monumenten is er een specifieke regeling. Voor wijziging van het monument is een (sloop)vergunning nodig.
- In het omgevingsplan wordt voor de panden die als beeldbepalend zijn aangewezen een specifieke sloopvergunningsregeling opgenomen. In principe zijn dit de orde 1 en 2 panden en 3 panden met een beeldbepalende gevel of dakvlakken.
- Er wordt nagegaan of er archeologische waarden in het gebied zijn die beschermd moeten worden.

Advies, afstemming en Participatie

De stadsdeelcommissie is al om advies gevraagd.

Inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en instellingen in het gebied zullen een bewonersbrief ontvangen. Hierin worden zij geïnformeerd over de vertraging van het vaststellen van het ontwerp-wijzigingsbesluit en over hoe de vervolgprocedure er thans uit ziet.

De indieners van een reactie op de concept Nota van Uitgangspunten krijgen ook separaat bericht waarbij tevens het Eindverslag participatie en de definitieve Nota van Uitgangspunten worden toegestuurd.

Ook zal er een nieuwe actuele kennisgeving van het voornemen tot wijziging worden gepubliceerd in het Gemeenteblad.

Er heeft afstemming plaatsgevonden met team Zuid van Ruimte en Duurzaamheid, team VTH, de gebiedsmakelaar, EZ, M&A en communicatie Zuid.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De ambtelijke inzet van Ruimte & Duurzaamheid voor het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en het ontwerp-wijzigingsbesluit wordt gedekt uit het Opdrachtgeversbudget van stadsdeel Zuid. Indien dit budget ontoereikend blijkt te zijn wordt het meerdere gedekt uit het budget van Ruimte en Duurzaamheid.
Inzet na het vaststellen van de definitieve Nota van Uitgangspunten wordt gedekt uit het budget van Ruimte en Duurzaamheid.
Bouwrechten kunnen in het nieuwe omgevingsplan wijzigen. Als deze rechten worden ingeperkt kan er eventueel nadeelcompensatie ontstaan. De vastgoedprijzen in de betreffende buurt is hoog. Daarom kan het uit te keren bedrag erg snel oplopen. Het is daarom van belang dat er tijdig voorzienbaarheid wordt gecreëerd.
Voorzienbaarheid wordt gecreëerd door tussen de bekendmaking van het voornemen tot het voorbereiden van een ontwerp-wijzigingsbesluit van het omgevingsplan én het vaststellen daarvan, een bepaalde termijn te hanteren. Indien eigenaren in die periode geen aanvraag indienen is er sprake van passieve risicoaanvaarding. Door niets te doen, verspelen zij hun recht op nadeelcompensatie. Door een kennisgeving te publiceren wordt hieraan voldaan. Voor gebruiksrechten die niet langer ruimtelijk wenselijk zijn wordt een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen in het omgevingsplan.
Overigens zal in het vervolgtraject ook een planschaderisicoanalyse worden opgesteld. Die analyse kan aanleiding vormen tot het aanpassen van regels en/of uitgangspunten.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst van het dagelijks bestuur.

Buiten de gemeente

De indieners van een reactie worden persoonlijk bericht.
Er wordt een brief verstuurd naar bewoners van en ondernemers in het gebied.
De stukken worden tevens digitaal beschikbaar gesteld op de pagina van het stadsdeel Zuid én pagina lopende inspraaktrajecten.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-022944	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-022955	03 bijlage 3 bij NvU afbeeldingen ter verduidelijking van bouwkundige begrippen.pdf (pdf)
AD2025-022956	02 Bijlage 2 Stedenbouwkundig onderzoek Prinses Irenebuurt-webtoegankelijk.pdf (pdf)
AD2025-022957	01 definitieve Nota van Uitgangspunten wijzigingsplan Prinses Irenebuurt werkdocument (1).docx (msw12)
AD2025-022958	04 Adviesaanvraag db sdc Prinses Irenebuurt.pdf (pdf)
AD2025-022959	05 Eindverslag inspraakprocedure NvU Prinses Irenebuurt na jurjen (2).docx (msw12)
AD2025-022960	06 concept Brief vervolg prinses Irenebuurt.docx (msw12)
AD2025-022961	07 Duurzaamheidsparagraaf.docx (msw12)
AD2025-022962	08 concept publicatie Inspraak Nota van Uitgangspunten van het wijzigingsbesluit omgevingsplan.docx (msw12)
AD2025-022963	09 concept Brief voor insprekers.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord