From: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Sent: *Thu, 4 5.1,2,e 2017 16:06:20 +0200*
To: "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>; "5.1,2,e" <5.1,2,e@amsterdam.nl>
Subject: *FW: Vraag over bestemmingsplanstrategie Buikslotermeerplein*

Hoi 5.1,2,e en 5.1,2,e

Zie hieronder de uitgebreide reactie van 5.1,2,e op vragen over de bestemmingsplanstrategie, die opkwamen (o.a. bij 5.1,2,e) in de voorbereiding van de sessie met team GO.

O.a. of er een flexibel bestemmingsplan mogelijk is waar beide scenario's in passen, of de nieuwe Omgevingswet mogelijkheden biedt en hoe sturing mogelijk is als we willen inzetten op krimp van detailhandel.

Ik zie dat 5.1,2,e de mail wel ontvangen heeft, maar dat ik m nog niet doorgestuurd heb naar 5.1,2,e Bij deze alsnog!

Groet,
5.1,2,e

5.1,2,e
5.1,2,e projectmanager
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
5.1,2,e@amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 6 april 2017 19:26
Aan: 5.1,2,e
CC: 5.1,2,e; 5.1,2,e
Onderwerp: RE: Vraag over bestemmingsplanstrategie Buikslotermeerplein

Hoi 5.1,2,e

Ik heb je vraag vanochtend in de groep gegooid bij collega RO-juristen. Onze reactie: er zijn risico's, maar die heb je altijd als je gaat herontwikkelen in een gebied waar al wat staat. Desondanks wordt er op meer plaatsen in de stad op deze manier vernieuwd.

Als we dit niet doen, kunnen ongewenste ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld tweelaagse nieuwbouw van een pand voor bv detailhandel relatief ver van het stationsgebied, op andere gronden worden tegengehouden?
In het bestemmingsplan is voor het bestaande winkelcentrum functioneel 'the sky the limit', omdat de functies detailhandel, etc niet in metrages zijn begrensd. Bouwkundig liggen de bouwvlakken en bouwhoogtes wel exact vast. Dat houdt dus tegen dat je niet zomaar alles kan. Als iemand nu een vergunning aanvraagt voor sloop-nieuwbouw die binnen het bestemmingsplan past, dan mag dat. Anders niet. T.o.v. wat er nu staat kun je in het bestaande winkelcentrum echter (bijna) niets toevoegen.

als we kiezen voor een gefaseerde aanpak, kunnen we dan als gemeente voldoende sturen in het gebied van het winkelcentrum, zonder dat we actief een nieuw bestemmingsplan opstellen en gesprekken aangaan met eigenaren? Hoe kunnen we publiekrechtelijk regelen dat er krimp en concentratie van detailhandel plaatsvindt in dit gebied? (opschuiven richting stationsgebied)

- Zonder passende publiekrechtelijke kaders valt er niets te sturen, dat geldt voor elk toekomstscenario. Net als dat sturen op een ambitie, zonder actief te zijn geen sturen is, maar gewoon kijken of iets gebeurt.
- Ik heb afgelopen week aangegeven dat de keuze met name ruimtelijk zou moeten zijn, wat voor gebied wil je als stad? Uit die keuze volgt dan wat de stappen zijn om dat doel te bereiken. Aan beide scenario's kleven risico's en horen werkzaamheden als overleg met stakeholders en onderhandelingen. En beide vereisen een actieve rol, bij het plan van 5.1,1,c zijn we ook zo jaren bezig met ruimtelijke randvoorwaarden, onderzoeken, grondprijzen, fasering en overleg met de buurt.

- Op het moment dat besloten wordt tot een scenario waarbij de detailhandelscapaciteit wordt afgewaardeerd (of gekozen wordt de uitbreidingscapaciteit niet te realiseren) heeft dat ook consequenties voor de actualisatie van het bestemmingsplan waar ik nu aan werk! Deze kan dan niet meer met het huidige programma in procedure worden gebracht, omdat de ambities voor het gebied naar beneden worden bijgesteld. Daar moet de raad dan eerst wat van vinden. Waarschijnlijk moet dan overgestapt worden op een actualisatie voor alleen het bestaande deel van het winkelcentrum, of levert dat zelfs problemen op.
- Ook als het programma/ambitieniveau gelijk blijft aan het huidige bestemmingsplan blijft het een lastige actualisatie ivm verouderd stedenbouwkundig plan uit 2005, maar dat is bekend.
- Planschade is inderdaad een risico, maar er zijn ook manieren om planschade te beheersen/voorkomen. Dat kost tijd (en overleg en bestuurlijke besluitvorming en evt. geld), maar is niet per definitie onmogelijk. Het gaat er om voorzienbaarheid te creëren dat bepaalde functies ongewenst zijn in beleid/visies/bestemmingsplan en daarnaast voor eigenaren alternatieven te bieden die een hogere opbrengst genereren (bijv. wonen, meer bouwvolume), zodat hun schade beperkt wordt.
- Krimp of verplaatsen van detailhandel houdt in principe in wegbestemmen in het bestemmingsplan. Dan is een functie nog niet verdwenen, partijen kunnen blijven zitten op basis van overgangsrecht. Omdat een deel van het gebied nog niet gerealiseerd is zou dat ook als kans kunnen worden opgevat. Het is eenvoudiger om hier te verplaatsen dan in andere gebieden in de stad, voor de beoogde nieuwe locatie ligt er al een programma waar ze kunnen worden ingepast. Wat is ervoor nodig om bijv. AH, BCC en C&A (en hun eigenaren) te verleiden daar te gaan zitten?
- Bij het stedenbouwkundig plan van 5.1,2,e en 5.1,2,e kan er wellicht een tussenstap worden gezet. Vaststellen stedenbouwkundig kader en vervolgens per deelproject kijken of een procedure nodig is (via omgevingsvergunning, bestemmingsplan of omgevingsplan).

Daarnaast nog twee vragen:

1. *Is het mogelijk een globaal bestemmingsplan op te stellen waar zowel het plan van 5.1,1,c als het gemeentelijke gefaseerde plan in passen, zodat je in de tijd flexibel bent?*

Dat denk ik niet. In een bestemmingsplan leg je de kaders vast voor omgevingsvergunningverlening en leg je uit dat het plan ruimtelijk passend is in de omgeving. Ik denk niet dat we kunnen uitleggen in hetzelfde plan dat we stedenbouwkundig een goede oplossing hebben voor het gebied met losse bouwblokken en winkelstraten, maar dat het ook een overdekte mall met een hele andere aansluiting op de omgeving zou kunnen zijn. Het zijn principieel twee verschillende dingen, waarbij je je af moet vragen of de gemeenteraad zou instemmen met een blanco cheque voor verdere ontwikkeling. Kunnen we hen uitleggen wat de eindsituatie wordt? Kunnen we de omwonenden uitleggen hoe het er uit gaat zien? Kunnen we de Raad van State uitleggen dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening?
Het grootste probleem voorzie ik bij vergunningverlening. Stel je legt alleen vast dat er max 100.000 m2 detailhandel mag en de max bouwhoogte 50 meter is. Hoe krijgen wij dan als gemeente voor elkaar dat er goede verbindingen komen naar de omgeving? Dat er goede plinten komen in het plan van 5.1,1,c? Bij een omgevingsvergunning van het plan mogen we daar dan niet aan toetsen. Idem als het gemeentelijk gefaseerde plan wordt gekozen.

Er zijn natuurlijk wel mogelijkheden om flexibeler te zijn dan een bestemmingsplan dat exact de grenzen vastlegt.
Uitwerkingsplichten bieden de mogelijkheid om de keuzes nog wat uit te stellen.
Andersom kun je de vraag stellen of iets wat vergelijkbaar is met het huidige bestemmingsplan nu zo'n probleem is. Er kan een hoop, bouwgrenzen of programma toevoegen kan met een uitgebreide omgevingsvergunning wijzigen als er een goed verhaal ligt.

2. *Biedt het Omgevingsplan met de nieuwe Omgevingswet straks meer mogelijkheden om flexibel te zijn?*

Dat is afwachten, er wordt nog nagedacht over hoe een omgevingsplan er uit ziet. Niet alle wetgeving is al klaar en er is nog geen landelijke standaard voor hoe een omgevingsplan moet worden opgesteld. Over het algemeen blijven de principes van goede ruimtelijke ordening natuurlijk hetzelfde. Als er programma wordt toegevoegd in een gebied, zal verantwoord moeten worden dat het plan passend is voor diverse omgevingsaspecten (verkeer, parkeren, vraag naar de functies, ladder duurzame verstedelijking, geluid, etc, etc). En hoe groter de wijziging, hoe zwaarder de procedure.

Daarnaast nog enkele opmerkingen op alle andere documenten/presentaties:

Unibailplan

- Met name de fasering vind ik een punt van aandacht. Ze starten bouw/sloop op de minst lastige plekken. Wat is het risico dat alleen de eerste fasen worden gebouwd en de rest niet?
- Wanneer wil 5.1,1,c starten met de eerste fase? Als ze alles in bezit hebben, of al eerder?

- Ik sluit me aan bij de opmerkingen die 5.1,2,e en 5.1,2,e eerder stuurden.
- Dia 7 Het plan voor Uberseehavn Hamburg is nog niet gerealiseerd, maar voor de referenties de enige locatie in stedelijk gebied. Ik geloof dat ze daar verschillende gebouwen realiseren met ong. zelfde oppervlakte retail, waarom hier dan één volume? Kunnen ze het plan niet realiseren op basis van stedenbouwkundige uitgangspunten gemeente http://www.vastgoedmarkt.nl/geen-categorie/nieuws/2015/12/unibail-rodamco-presenteert-tekeningen-uberseequartier-10163179

Aanvullingen/opmerkingen op de presentatie team GO

- Dia 55 – Waarom is een gefaseerde aanpak allen mogelijk zonder uitbreiding detailhandel? Het stedenbouwkundig model dat 5.1,2,e en 5.1,2,e hebben ontwikkeld is toch incl. bvo uitbreiding detailhandel?
- Dia 55- Planschade, zie opmekring hierboven
- Dia 55- Het risico op een Raad van State-procedure is net zo groot bij het Unibailplan. Dan misschien niet van de winkeliers, maar van omwonenden, andere gemeenten/winkelcentra, etc.

Algemeen ter aanvulling:

- Parkeren. Zie de onderzoeken van Movares die ik vanmiddag heb doorgestuurd. Er zit een gat van ca. 800-1000 plaatsen tussen de parkeerbehoefte Vaststellingsovereenkomst en de concept-nota parkeernormen. Dat is aanzienlijk en lijkt me een gespreks(- en overeenkomst)opener over de vraag hoe voor het bestaande winkelcentrum in een goede parkeergelegenheid wordt voorzien. De overeenkomst 2005 lijkt een overmaat op te leveren op basis van de nieuwe normen en landelijke ervaringscijfers CROW. Dit druist in tegen het Amsterdamse mobiliteitsbeleid (geen overmaat) en (belangrijker voor de winkeliers) de plekken lijken niet nodig voor een goede bereikbaarheid. Is er dan sprake van wanprestatie als we de overeenkomst niet nakomen door minder plekken te realiseren? Dit moet uiteraard nog verder worden uitgediept. M.b.t. privaatrechtelijke risico's heb ik 5.1,2,e gevraagd of hij input wil leveren, voor de actualisatie bestemmingsplan hou ik vooralsnog de concept-nota parkeernormen aan.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

jurist RO | Ruimte en Duurzaamheid – team Noord/Centrum| Gemeente Amsterdam

☎: 5.1,2,e (ma, di, wo, do)

✉: 5.1,2,e @amsterdam.nl

Van: 5.1,2,e 5.1,2,e
Verzonden: donderdag 6 april 2017 17:28
Aan: 5.1,2,e
Onderwerp: Vraag over bestemmingsplanstrategie Buikslotermeerplein

Hoi 5.1,2,e

In aansluiting op ons telefoon gesprek van afgelopen dinsdag hierbij nog even een check of ik je goed begrepen heb.
Het zal waarschijnlijk nu te laat zijn voor een reactie, ik zag net je mail dat je na vanmiddag afwezig bent. Dan komt het na je vakantie.

De zorg vanuit het projectteam is: als we kiezen voor een gefaseerde aanpak, kunnen we dan als gemeente voldoende sturen in het gebied van het winkelcentrum, zonder dat we actief een nieuw bestemmingsplan opstellen en gesprekken aangaan met eigenaren? Hoe kunnen we publiekrechtelijk regelen dat er krimp en concentratie van detailhandel plaatsvindt in dit gebied? (opschuiven richting stationsgebied)

Jij gaf aan dat het altijd een combinatie is van publiekrechtelijk (bestemmingsplan) + privaatrechtelijk, waarbij je functies wegbestemd en daarnaast met eigenaren afspraken maakt over verhuizen naar een nieuwe locatie, het bieden van vergoeding of

omzetting naar woningbouw. Dit betekent dat je als gemeente een actieve rol voert in het opstellen van een nieuw bestemmingsplan en onderhandelingen met eigenaren.
Als we dit niet doen, kunnen ongewenste ontwikkelingen zoals bijvoorbeeld tweelaagse nieuwbouw van een pand voor bv detailhandel relatief ver van het stationsgebied, op andere gronden worden tegengehouden?

Daarnaast gaf je aan dat het risico dat een deel van de ontwikkeling niet van de grond komt net zo groot is bij het plan van 5.1,1,c Zij kunnen in theorie een deel van het gebied ontwikkelen (start fase 1a), en het daarbij houden als de rest van de onderhandelingen niet rond komt. Ik ga er vanuit dat de bestemmingsplanprocedure voor hun plan als geheel gevoerd wordt, als een deel niet wordt uitgevoerd, wat betekent dit dan voor het gebied?

Heb ik een en ander zo goed verwoord?

Daarnaast nog twee vragen:

1. Is het mogelijk een globaal bestemmingsplan op te stellen waar zowel het plan van 5.1,1,c als het gemeentelijke gefaseerde plan in passen, zodat je in de tijd flexibel bent?
2. Biedt het Omgevingsplan met de nieuwe Omgevingswet straks meer mogelijkheden om flexibel te zijn?

Wens je een fijne vakantie!

Groet,

5.1,2,e

5.1,2,e
Junior projectmanager
Projectmanagementbureau

Gemeente Amsterdam

M 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl