



## Notulen

Deelnemers	Hans Metz, Anky Groot, Inspreker III (de Alliantie), Inspreker II (de Alliantie), Inspreker I (Far West), Henk Hospers, Inspreker IV (Eigen Haard), Mark van Otterloo (Van Riezen en Partners), Heleen Philippart, Nathalie Berg, Frans Dubbeldam, Antonia Nieto, Anne Ruijter (verslag)
Contactpersoon	Anne Ruijter
Doorkiesnummer	020 - 798 9413
E-mail	a.ruijter@slotervaart.amsterdam.nl
Kenmerk	
Pagina	1 van 1
Vergaderdatum	6 juli 2009
Locatie	Bestuurskamer, Stadsdeelkantoor Slotervaart
Vergadering	Bestemmingsplan Delflandplein-/Staalmanpleinbuurt
Agenda	<p><b>1. Opening</b></p> <p>Hans Metz opent het overleg. Het voorontwerp bestemmingsplan voor de Delflandplein-/Staalmanpleinbuurt ligt sinds 28 mei 2009 ter inzage, deze periode duurt tot 10 juli 2009. De inspraakavond voor bewoners heeft al plaatsgevonden. Vandaag heeft het stadsdeel de corporaties uitgenodigd voor een overleg over het voorontwerp. Indien er reacties zijn kunnen die vandaag als officiële inspraakreactie worden opgenomen.</p> <p>Voor de Sint Jan de Doperlocatie en het Zuidblok in de Delflandpleinbuurt is het van belang dat de bouwvergunning verleend wordt op basis van het AUP. Voor het Zuidblok is inmiddels de eerste fase bouwvergunning verleend.</p> <p>Inspreker I merkt op dat in de plankaart de paviljoens ontbreken in het Zuidblok. Deze zullen nog worden ingetekend. Navraag leert dat de paviljoens wel vergund zijn bij de eerste fase bouwaanvraag.</p> <p>Daarnaast zijn er een aantal gebieden waarvoor nog geen bouwvergunning is verleend. Toch wordt het bestemmingsplan op dit moment vernieuwd. Reden hiervoor is dat voor 2013 alle bestemmingsplannen van voor 1965 moeten worden vernieuwd. In het nieuwe bestemmingsplan zullen de gegevens worden verwerkt die bekend zijn tot op het moment van besluitvorming. Wijzigingen die na vaststelling van het bestemmingsplan bekend worden betekenen een wijziging van het bestemmingsplan. In de huidige plankaart zijn daarom drie mogelijkheden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>(nog geen concrete) ontwikkeling (Denk hierbij bijvoorbeeld aan de Maassluiszone, er moet nog een uitwerkingsplan worden opgesteld)</li><li>Concrete ontwikkeling, verplichte uitwerking (Bijvoorbeeld de Noordstrook)</li><li>Conserverend (Bijvoorbeeld het Westland)</li></ol>

Inspreker I informeert of de mate waarin iets wordt vastgelegd in het bestemmingsplan ook minder exact kan. De voorzitter geeft aan dat er altijd een inspraakreactie kan worden gegeven op het plan.

Inspreker III informeert naar de formele procedure. Er wordt toegelicht dat op dit moment het voorontwerp ter inzage ligt. Na deze periode worden de inspraakreacties verwerkt alvorens de formele procedure start. Het ontwerp bestemmingsplan gaat dan ter visie. Dit betekent weer een periode waarin reacties kunnen worden gegeven op het ontwerp bestemmingsplan.

## **2. Presentatie Mark van Otterloo, Van Riezen en Partners**

Aan de hand van een PowerPoint presentatie geeft Mark van Otterloo een presentatie over het voorontwerp bestemmingsplan.

### Delflandpleinbuurt

#### *Noordstrook*

De Noordstrook is opgenomen als concrete ontwikkeling. De binnentuinen als groen. Inspreker I informeert of hier wel bergingen mogen komen. Dit moet worden nagegaan, in ieder geval zal het geen problemen opleveren aangezien voor de Noordstrook de bouwvergunning al verleend is.

Aan de hand van een uitleg over de verschillende gebieden legt Mark van Otterloo uit welke randvoorwaarden er zijn gesteld aan de gebieden.

Inspreker I vraagt hoe het bebouwingspercentage wordt bepaald (in dit specifieke geval van de koppen van de Noordstrook). Antonia Nieto Diaz geeft aan dat dit naar redelijkheid gebeurt. Inspreker I denkt dat 75% in dit geval aan de krappe kant lijkt, zeker aangezien het parkeren hier ook in valt.

Mark van Otterloo geeft aan dat alle mogelijke bestemmingen die je volgens een bestemmingsplan mag realiseren ook uitvoerbaar moeten zijn. Bij meer mogelijke functies zou er ook meer verkeer in de buurt kunnen zijn, dit moet bijvoorbeeld weer passen binnen de marges van de luchtkwaliteit.

#### *Zuidblok*

Naar aanleiding van het Zuidblok vraagt Inspreker I hoe hard de binnengrens is van de bouwblokken. Mark van Otterloo legt uit dat voor de balkons en de galerijen een algemene ontheffingsbepaling geldt. Op basis hiervan kan het stadsdeel een ontheffing verlenen, dit gebeurt bij het verlenen van de bouwvergunning.

Het Zuidblok zal in de plankaart worden aangepast naar aanleiding van de bouwvergunning. Bij het opstellen van de plankaart ontbraken een aantal digitale plattegronden.

#### *Hart Delflandplein*

In het Hart Delflandplein is het HEM Hotel conserverend bestemd. De rest van het gebied is als te ontwikkelen gebied bestemd. Voor dit te ontwikkelen gebied hoeft geen uitwerkingsplan meer te worden opgesteld. De opgenomen ontwikkelingen zijn gebaseerd op het vastgestelde uitwerkingsplan voor het Hart Delflandplein uit 2005. Inspreker I zou graag de laatste plannen van Claus en Kaan (Het Duet) in de plankaart

zien opgenomen. Anky Groot geeft aan dat dit plan nog niet officieel met het stadsdeel is besproken en dat zij ook heeft afgesproken dat het uitwerkingsplan uit 2005 wordt opgenomen in de plankaart.

#### *Maassluiszone*

De torens en de parkeergarages zijn conserverend opgenomen. Verder is in de Maassluiszone een groenstrook en een te ontwikkelen gebied opgenomen, hier komen bedrijven, kantoren en woningen. Inspreker I geeft aan dat de vastgestelde randvoorwaarden uitgaan van een verkaveling van het hele gebied. Dit geldt ook voor het op te stellen uitwerkingsplan, dit stopt niet bij de erfpachtgrens. Deze uitwerking beperkt Far West in haar vrijheid. Inspreker I verzoekt het stadsdeel de randvoorwaarden te volgen.

Bovenstaande reactie is een officiële inspraakreactie. De randvoorwaarden zullen worden nagegaan.

Inspreker II voegt hier aan toe dat in het bestemmingsplan niet gesproken wordt over de raamovereenkomst en vastgestelde randvoorwaarden. De randvoorwaarden worden niet voldoende terug gevonden in de plankaart.

Antonia Nieto Diaz geeft aan dat de vastgestelde randvoorwaarden zijn opgenomen in het Bestemmingsplan. Op een aantal punten is er echter een verschil van interpretatie.

#### Staalmanpleinbuurt

Het Hart en de Spoorzone (eerste fase) zijn opgenomen als concrete ontwikkeling. Het Hoefijzer en de twee gedeelten van de Spoorzone, aan de noord en de zuidzijde zijn opgenomen als nog te ontwikkelen gebied.

Voor het Hoefijzer wordt nu het uitwerkingsplan afgerond door de Alliantie. Het uitwerkingsplan kan worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Verdere detaillering kan nog worden aangebracht tot op het moment van bestuurlijke besluitvorming. Er dient een afweging te worden gemaakt tussen de voordelen van een globaal weergegeven bestemmingsplan en een zo gedetailleerd mogelijk plan. Voor het Hart en Spoorzone moeten de randvoorwaarden overeenkomen met de afgegeven bouwvergunning. In feite zou dit gebied conserverend kunnen worden bestemd.

Inspreker III geeft aan dat hij in het Hoefijzer, aan de Johan Huizingalaan sociaal maatschappelijke voorzieningen mist. Tijdens de inspraakavond voor bewoners is hier ook een inspraakreactie over binnen gekomen. Deze voorzieningen worden alsnog, volgens de randvoorwaarden, opgenomen.

Daarnaast geeft inspreker III aan dat de woningaantallen voor het Hoefijzer exact worden genoemd. Deze getallen zijn echter gebaseerd op sloop/nieuwbouw. Er worden in het Hoefijzer twee blokken van Staal behouden. De te behouden woningen zijn per woning kleiner dan de nieuwe woningen. Er wordt besloten te onderzoeken of dit in volume kan worden aangegeven, hierbij moet worden nagegaan of dit consequenties heeft voor de luchtkwaliteit ivm de verkeersstromen, die gebaseerd zijn op het aantal m<sup>2</sup> wonen.

In het huidige bestemmingsplan zijn er maximaal twee horecavoorzieningen en maximaal twee detailhandelzaken mogelijk. Inspreker II noemt dat het Hoefijzer onderdeel uitmaakt van een Woonservicewijk, daarnaast is het Staalmanplein een kanszone voor ondernemers. Op dit moment zijn er vier detailhandel zaken op het Staalmanplein, en vastgesteld wordt om dit aantal over te nemen. T.a.v. de paviljoens, zoals genoemd in de randvoorwaarden, moet bekeken worden of deze voldoende in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Inspreker III informeert naar de mogelijkheid om de centrumvoorzieningen ook op de eerste etage kunnen worden gerealiseerd. Op dit moment niet. Dit zal worden aangepast als het uitwerkingsplan voor het Hoefijzer hier aanleiding voor geeft. Daarnaast is in de zuidzijde van de Spoorzone op dit moment alleen de bestemming kantoren opgenomen. Er zal moeten worden onderzocht of hier ook wonen kan worden opgenomen.

Inspreker II en inspreker III merken op dat de Alliantie in het kader van het uitwerkingsplan ook een aantal onderzoeken hebben laten uitvoeren. In het vervolg kan hier beter worden afgestemd om dubbel onderzoek te voorkomen.

#### Procedure

In deze periode is ook volgens de artikel 3.1.1. procedure (verplicht vooroverleg) het voorontwerp verzonden aan partijen als de provincie, het rijk etc. Zij kunnen tot 1 september reageren. Deze reactie en de reacties van de inspraakperiode van het voorontwerp worden verwerkt. Vervolgens zal het besluit worden genomen om het ontwerp vrij te geven voor inspraak. Naar verwachting zal dit begin november zijn. Het ontwerp bestemmingsplan zal weer zes weken ter inzage liggen. Indien er zich problemen voordoen, wanneer er veel inspraakreacties komen of wanneer er gewacht moet worden op de verlening van de bouwvergunning voor de Sint Jan de Doperlocatie kunnen bovengenoemde periodes uitlopen.

### **3. Rondvraag en afsluiting**

Inspreker IV is halverwege de presentatie aangeschoven bij dit overleg. Eigen Haard bezit in dit gebied alleen de flat aan Ottho Heldringstraat. Deze flat is conserverend bestemd, inspreker IV geeft aan dat dit correct is. Eigen Haard heeft geen inspraakreacties.

Inspreker I zal de opmerkingen van Far West ook nog schriftelijk aan het stadsdeel doen toekomen.

Inspreker II wil graag met het stadsdeel om tafel om te overleggen over de inpassing van het uitwerkingsplan van het Hoefijzer in het bestemmingsplan en hoe gedetailleerd dit moet worden verwerkt.

De voorzitter legt uit dat er met de invoering van de nieuwe WRO een nieuw aspect aan het bestemmingsplan is toegevoegd. De grondexploitatie. De nieuwe WRO biedt de gemeente de mogelijkheid om een grondexploitatieplan te kunnen opnemen in het bestemmingsplan. Daar waar ontwikkeld wordt door partijen op hun eigen terrein, en

die ontwikkelingen hebben gevolgen voor de omliggende omgeving biedt het grondexploitatieplan de overheid de mogelijkheid om verhaal te halen. In Amsterdam maken we grondexploitaties met inkomsten en uitgaven. De wet geeft aan dat wanneer er speciale afspraken gelden er geen grondexploitatieplan hoeft te worden opgesteld. In dit gebied komen we uitsluitend speciale afspraken tegen, namelijk de raamovereenkomst en voor sommige gebieden een realisatieovereenkomst.

Inspreker II vraagt zich af hoe het HEM Hotel zich verhoudt tot de ontwikkelingen in het Westland. Het HEM hotel mag uitbreiden met een laag volgens het huidige bestemmingsplan. Dit heeft echter geen gevolgen voor het parkeren in de openbare ruimte, aangezien het hotel het parkeren op eigen terrein moet oplossen.

Het overleg wordt beëindigd.