Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Noord
Onderwerp adviesaanvraag:	Ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Meegestuurde stukken:	Ontwerpbestemmingsplan
Procesbegeleider:	5.1,2,e
Datum weekstart/staf:	31 oktober 2022
Datum stadsdeelcommissie:	9 november 2022
Datum dagelijks bestuur:	15 november 2022
Registratienr. (optioneel):	...

Over adviesaanvragen door het DB: Conform de Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022:

- (art. 19, lid 2) vraagt DB de stadsdeelcommissie (SDC) om advies als het voornemens is gebiedsopgaven met belangrijkste vierjaren doelstellingen vast te stellen, alsmede de zo nodig jaarlijkse herijking daarvan, of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Awb of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is;
- (art. 19, lid 6) legt DB significante ruimtelijke herinrichtingsprojecten tijdig voor advisering voor aan SDC;
- (art 31, lid 2) informeert DB SDC vooraf over inzet van financiële middelen en SDC wordt in gelegenheid gesteld daar advies over uit te brengen, waaronder voorstellen voor een andere inzet.

Bij besluitvorming maakt DB inzichtelijk wat advies van SDC is en hoe eventuele voorstellen of moties als bedoeld in art. 30, lid 3, zijn verwerkt. DB neemt advies van SDC over indien is vastgesteld met meerderheid van stemmen en past binnen stedelijke en budgettaire kaders. DB kan uitsluitend schriftelijk met zeer zwaarwegende redenen afwijken van advies of voorstel van SDC. (art. 19, lid 5)
Als standpunten van stadsdeelcommissieleden bij uitbrengen van advies uiteenlopen, worden in advies standaard alle verschillende standpunten binnen commissie kenbaar gemaakt. (art. 30, lid 5)

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:
Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 is op 6 oktober 2022 voor een reactie naar de vooroverlegpartners gestuurd door het dagelijks bestuur van het stadsdeel. Dit plan voorziet in de sloop van bestaande bebouwing en het realiseren van een tiental woningen op het perceel Zuideinde 366. Twee van de tien woningen worden op het voorerf gerealiseerd en de overige woningen op het relatief grote achtererf in de vorm van ondergeschikte 'schuurwoningen'. Omdat het bestemmingsplan niet in de nieuwe woningen voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

De twee woningen op het voorerf passen in de rooilijn van de overige bebouwing in het lint en de voorgestelde goot- en nokhoogte komen vaker voor in de straat. Deze woningen zullen aansluiten op de naastgelegen veelal vrijstaande woningen. De overige acht woningen op het achtererf zijn ondergeschikte 'schuurwoningen'. Op deze manier wordt het contrast tussen voor- en achtererf benadrukt. Dit sluit goed aan op de bebouwingsstructuur van het Zuideinde. Het plan is vergezeld met een groenplan, waarmee het groene karakter van het gebied behouden blijft. Gezien de enorme woonopgave in de stad is het toevoegen van een tiental woningen op deze plek wenselijk.

Initiatiefnemer gaat tien parkeerplaatsen op het eigen terrein realiseren om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. Bezoekers zijn aangewezen op parkeren op straat. Mocht in de toekomst betaald parkeren (in de openbare ruimte) worden ingevoerd dan krijgen de bewoners geen parkeervergunning. Dit is in het bestemmingsplan expliciet aangegeven. Dat en het benodigd aantal parkeerplaatsen voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid: de Nota parkeernormen Auto.

Op 27 oktober 2022 werd er een informatiebijeenkomst georganiseerd door de initiatiefnemer. De stadsdeelcommissie was hiervoor ook uitgenodigd. Tijdens deze avond werd het plan gepresenteerd en werd toegelicht hoe het verdere proces en de realisatie gaan verlopen. Deze bijeenkomst verliep constructief. Het plan werd

overwegend goed ontvangen. Veel omwonenden vinden het een positieve ontwikkeling dat het nu verrommelde perceel een nieuwe invulling krijgt.

Over het plan zijn twee vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven dat haar beleid de ontwikkeling niet in de weg staat en dat zij verder geen op- en/of aanmerkingen heeft op het bestemmingsplan. De veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat zij in het bestemmingsplan geen bezwaren ziet. Daarmee is het bestemmingsplan nu klaar om de volgende fase in te gaan.

De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in paragraaf 7.3 van de plantoelichting.

Aan uw commissie wordt advies gevraagd over de beantwoording van de vooroverlegreacties en het ontwerpbestemmingsplan. Kan de wethouder ruimtelijke ordening daarover positief worden geadviseerd? En zou hij (door het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor de terinzagelegging) moeten besluiten tot het starten van de wettelijke procedure voor het bestemmingsplan?

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

De Stadsdeelcommissie is terughoudend positief en licht dit toe in onderstaand advies.

Advies Stadsdeelcommissie Noord:
Ruimtelijke inpasbaarheid

- Gezien het historisch landschappelijk karakter is woningbouw in de tweede linie van het Zuideinde niet aan te bevelen. Echter is het realiseren van een bedrijf op deze locatie niet te verwachten en adviseren wij zonder precedentwerking en bij uitzondering om woningbouw op deze locatie toe te staan

Parkeren

- Gezien de lokale ligging ten opzichte van de verkeerssituatie aldaar, bestaat er een verhoogd verkeersrisico;
    - Voor het betreden van het erf bestaat er een verhoogd (verkeersveiligheid) risico op opstopping en doorstroming van het doorgaand verkeer ter hoogte van een onoverzichtelijke bocht;
    - Het zicht om vanaf het erf te komen is belemmerd door langszij geparkeerde auto's.
- Wij adviseren dan ook om de infrastructuur van de weg te herzien dat passend is bij de woningbouw op deze locatie.

Natuur

- Voor de vaststelling van het bestemmingsplan adviseren wij dat het benodigde ecologisch onderzoek van beschermde plant en diersoorten is afgerond.

Bereikbaarheid

- In het document wordt verwezen naar de Omgevingsvisie 2050 en de strategische keuze meerkernige ontwikkeling. De stadsdeelcommissie maakt zich zorgen over het tempo waarmee de maatregelen bij deze strategische keuze worden uitgevoerd en de gevolgen die dit heeft voor de bereikbaarheid van dit gebied. De stadsdeelcommissie adviseert de maatregelen zo spoedig mogelijk uit te voeren om Amsterdam Noord-West, waar dit bestemmingsplan zich in bevindt, bereikbaar te houden.

Advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan de wethouder ruimtelijke ordening

Het dagelijks bestuur adviseert positief over de beantwoording van de vooroverlegreacties en het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een tiental woningen aan de Zuideinde 366. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen voor twee woningen aan de voorerf en de overige acht woningen op het achtererf. Gezien de enorme woonopgave in de stad is het toevoegen van een tiental woningen binnen de bebouwde kom wenselijk.

Bij dit advies heeft het dagelijks bestuur het advies van de welstandcommissie betrokken en reageert daarop als volgt.

Het dagelijks bestuur vreest hierbij niet dat een precedentwerking uitgaat van de ontwikkeling, als het gaat om het bouwen 'in de tweede linie' langs het Zuideinde. Door de omvang van het perceel is sprake van een uitzonderlijke situatie.

Naar aanleiding van het advies van de stadsdeelcommissie is de verkeersontsluiting opnieuw bekeken. De beoogde aansluiting op het Zuideinde is verkeersveilig genoeg. Ook met geparkeerde auto's langs de openbare weg, is de situatie voldoende overzichtelijk. De verkeersafwikkeling komt ook niet in gevaar door het verkeer van en naar de nieuwe woningen. De verkeersintensiteit op het Zuideinde is relatief laag en er is voldoende passeerruimte beschikbaar. Overwogen is de locatie te ontsluiten via de Stellingweg. Dit leidt echter tot een doorkruising van een gemeentelijke groenstrook, gaat in tegen de aanwezige ruimtelijke structuur en leidt tot een directe aansluiting van woonpercelen op een weg die als gebiedsontsluitingsweg voor autoverkeer is aangelegd (en geen functie heeft voor fietsers en voetgangers). Bij gebrek aan een verkeerskundige noodzaak voor het 'omdraaien' van de ontsluiting wegen de voordelen ruimschoots niet op tegen de nadelen.
Wel is waar dat de inrichting van het Zuideinde en de omliggende kruispunten over het algemeen niet ideaal is. Bij het eerste komende groot onderhoud kan dit verbeterd worden. Wanneer dat gaat gebeuren, is niet bekend.

Het dagelijks bestuur sluit zich aan bij het standpunt van de stadsdeelcommissie dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan het nodige inzicht moet bestaan voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, gelet op het al dan niet aanwezig zijn van beschermde diersoorten. Voor plantsoorten is op basis van uitgevoerde onderzoek al duidelijk dat die de uitvoering van de ontwikkeling niet in de weg hoeven te staan. Voor de eventueel aanwezige fauna zal in het uiterste geval ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd moeten worden. Dat zo'n ontheffing, in combinatie met voldoende mitigerende maatregelen, dan verkregen kan worden, is een reële verwachting. Dit hoeft de realisatie van het plan dus niet te verhinderen.

Het dagelijks bestuur deelt met de stadsdeelcommissie dat het belangrijk is om kritisch te blijven kijken naar de bereikbaarheid van het stadsdeel, ook het westelijke deel, wanneer de stad zich in een hoog tempo verder ontwikkeld. Het tijdig treffen van maatregelen daarvoor is een must. Het beste schaalniveau om die maatregelen in beeld te brengen en uit te voeren is het niveau van het gehele stadsdeel en de hele stad. Het bestemmingsplan, dat zich op een enkel perceel afspeelt, is daarvoor geen geschikt instrument.