Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Map

INFORMATIE VOOR INDIENER:

Zaaknaam:	Van Zeggelaarstraat 18B ontwerp bestemmingsplan
Portefeuille(s):	Ruimtelijke ordening
Staf / map:	< geef aan naar welke map(pen) de voordracht moet >
College / DB:	< indien nodig, kun je hier alvast aangeven wat de volgende stap is >

Voordracht voor de Map Wethouder van Dantzig van datum

Portefeuille

Ruimtelijke ordening

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B.

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming van:
    a. Het bijgevoegde positieve advies van de stadsdeelcommissie en het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord op het ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B ter afronding van de voorbereiding door het dagelijks bestuur;
    b. De reacties in het kader van wettelijk vooroverleg te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in hoofdstuk 7 van de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan;
2. In te stemmen met:
    a. Het ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2303BPSTDSTD-OW01, dat voorziet in het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van één nieuwe woning;
    b. Het vrijgeven van ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende deze termijn een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

Onderbouwing beslispunten

Machtiging tot vrijgave ontwerpbestemmingsplan
Bij B&W besluit van 4 november 2014 is besloten u te machtigen inzake het vrijgeven van ontwerpbestemmingsplannen inclusief samenhangende ontwerpbesluiten voor terinzagelegging. In dit besluit zijn enkele situaties uitgezonderd van voornoemde machtiging (artikel 3). Deze situaties zijn beoordeeld en in casu niet aan de orde alsmede is er geen aanleiding om u te adviseren geen gebruik te maken van voornoemde machtiging.

Initiatief
Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 26 mei 2023 gevraagd om het geldende bestemmingsplan voor de locatie Van Zeggelaarstraat 18B te veranderen. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan ‘Kadoelen-Oostzanerwerf III’ en ter plekke zijn bedrijfsopstallen aanwezig. Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en de bouw van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B.

Het plan is stedenbouwkundig gezien inpasbaar. Het perceel is gelegen aan de rand van een kleinschalig woonbuurtje dat tussen 1918 en 1920 is gerealiseerd aan de noordzijde van de Wilmkebreekpolder. De straten in dit woonbuurtje worden geflankeerd door rijtjes vrijwel identieke vrijstaande woningen met de nok haaks op de straat. Van oudsher zijn op de overgang van het woonbuurtje naar de Wilmkebreekpolder enkele bedrijfsruimten gesitueerd, die in de loop der tijd zijn getransformeerd en deels vervangen door woningbouw, zoals aan de overzijde van het onderhavige perceel.

De voorgestelde transformatie van bedrijven naar woningbouw op dit perceel sluit aan op deze ontwikkeling. Voor het beoogde bouwplan wordt het bestaande bouwvlak verschoven en aangesloten op de karakteristiek van bestaande woningen in de straat. De schaal en de nokrichting van de voorgestelde woning sluiten aan op de karakteristiek van de bestaande woningen.

Inleiding
Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie. Dit heeft ertoe geleid dat het dagelijks bestuur op 19 september 2023 heeft besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan ‘Van Zeggelaarstraat 18B’ vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg. Daarna is het plan naar de vooroverlegpartners gestuurd voor een reactie.

Doel
Het voorliggende bestemmingsplan beoogt te voorzien in een juridisch planologisch kader waarmee een nieuwbouwwoning wordt mogelijk gemaakt.

Begrenzing plangebied
Het plangebied van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B ligt in het noordwestelijk gedeelte van Amsterdam Noord, in de wijk Kadoelen.

Wat verandert er ten opzichte van het huidige plan?
De bedrijfsbestemming voor de locatie komt te vervallen en de bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een woonbestemming waarin een nieuwbouwwoning zal worden gerealiseerd.

<u>Ad 1a – Kennisnemen van advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur</u>

Advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur
De stadsdeelcommissie adviseert positief op de twee punten en over de verwerking van de vooroverlegreacties in het ontwerpbestemmingsplan. Het dagelijks bestuur van Noord heeft zich hierbij aangesloten.

Ad 1b – Kennisnemen van uitkomsten vooroverleg

Voorbereiding
Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel ligt.

Vooroverleg
Het ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waternet, de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en Monumenten en Archeologie (MenA). Over het plan zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling. Monumenten en Archeologie (MenA) heeft enkele opmerkingen over de cultuurhistorische waarden welke zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is positief over het plan en geeft enkele aandachtspunten mee voor de onderbouwing van het plan. Die aandachtspunten zijn in paragraaf 4.9 in het plan verwerkt. Conclusie van het vooroverleg is daarmee dat de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het initiatief onveranderd is gebleven. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen de plantoelichting. Daarmee is het bestemmingsplan nu klaar om de volgende fase in te gaan.

Ad 2a – In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan
Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in het planvoornemen voorzien. De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt en daarvoor in de plaats komt een nieuwbouwwoning. Daarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Het bestemmingsplan voorziet in een passende herontwikkeling van de voormalige bedrijvenbestemming.

Hoofdgroenstructuur
Het plangebied is gelegen buiten de Hoofdgroenstructuur.

Stikstof
Ten behoeve van de ontwikkeling is een stikstofberekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen sprake is van een significante toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Per 5 oktober 2023 is de Aerius-calculator geüpdatet. De stikstofberekening is daarmee niet meer actueel. Wel wordt verwacht dat met de nieuwe versie geen nieuwe belemmeringen zullen ontstaan. Omdat het wachten op de nieuwe herberekening tot vertraging van het plan leidt, is ervoor gekozen om de stikstofberekening na de terinzagelegging te actualiseren, zodat deze met de vaststelling van het bestemmingsplan actueel is.

Duurzaamheid
Er wordt gebouwd volgens de wettelijke duurzaamheidseisen.

Parkeren
Op grond van het actuele parkeerbeleid (Nota parkeernormen Auto) is de projectlocatie gelegen in een C-locatie. Bij de C-locaties wordt gebiedsspecifiek gekeken naar de parkeervraag. Ten behoeve van de parkeerbehoefte van de nieuwe woning worden er twee parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Hiermee kan er worden voldaan aan het uitgangspunt van één parkeerplaats per woning en wordt de parkeerbehoefte op het eigen terrein opgelost. Dit is in lijn met de Nota parkeernormen Auto. Bovendien is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan dat de gemeente in de toekomst geen nieuwe parkeervergunningen zal verlenen voor dit adres.

Kostenverhaal/planschade
De kosten voor de inzet voor het bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening. Er wordt een planschadeovereenkomst opgesteld in de vorm van een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst, die wordt afgesloten tussen de gemeente Amsterdam en initiatiefnemer, vrijwaart laatstgenoemde de gemeente van alle aansprakelijkheid aangaande verzoeken om tegemoetkoming in planschade op grond van artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Ad 2b – Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan
Overeenkomstig wettelijk voorschrift moet een ontwerpbestemmingsplan voorafgaand aan vaststelling worden vrijgegeven voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door een ieder gedurende deze termijn. De kennisgeving inzake de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt bekend gemaakt via de gebruikelijk media. De termijn van terinzagelegging vangt de dag na bekendmaking aan.

Indicatieve termijn vaststelling
Gelet op de wettelijke termijn die verbonden is aan de vaststelling van een bestemmingsplan, is de vaststelling van dit bestemmingsplan voorzien in mei of juni 2024.

Volgende processtappen

-

Advies, afstemming en participatie

De initiatiefnemer heeft de omwonenden geïnformeerd. Dagelijks bestuur heeft vooroverleg gevoerd. Stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur hebben positief geadviseerd. Het bestemmingsplan is in samenwerking met R&D opgesteld.

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Map

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	1. Advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur
	2. Ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Pam Vrijman, 06-2075 6767, p.vrijman@amsterdam.nl en
Ruimte en Duurzaamheid, Farnoush Tabeian, 06-4845 1238, f.tabeian@amsterdam.nl

Uitslag

<*automatisch, na afloop staf*>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	- Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit