Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 18 juli 2023

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven voor vooroverleg concept-ontwerp bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38, dat voorziet in de realisatie van 6 woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38 , vrij te geven voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

2. De voorbereiding en bekendmaking van:

a. het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38; en
b. de omgevingsvergunning voor het bouwen van zes woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38;
te coördineren op basis van artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening.

3. Dit besluit ter kennisname brengen bij de stadsdeelcommissie Noord.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur geeft het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38 vrij voor het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een zes woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38. Gelijktijdig is besloten dat de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening wordt toegepast voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen. Dit betekent dat de beide procedures worden gebundeld.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 15 maart 2023 gevraagd het geldende bestemmingsplan voor de locatie Hendrik Soeteboomstraat 36-38 te veranderen. Gelijktijdig is gevraagd om de bestemmingsplanprocedure te coördineren (bundelen) met de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en ter plekke zijn drie woningen met bijbehorende bebouwing aanwezig. Namens de initiatiefnemer is gevraagd deze bebouwing te slopen en zes nieuwe woningen te bouwen. Omdat het bestemmingsplan niet in deze nieuwe woningen voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dat plan is gemaakt en is nu inhoudelijk klaar voor het wettelijk vooroverleg. Daarnaast is nu, vanwege de voorbereidingen voor en behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning, ook een besluit nodig over de gevraagde coördinatie van de omgevingsvergunningsprocedure met de planprocedure.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

Wettelijke grondslag

Bijlage 2 van de Verordening op het lokaal bestuur (takenlijst dagelijks bestuur).

Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient overleg gevoerd te worden met het waterschap en de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

Artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Coördinatieverordening gemeente Amsterdam

Op verzoek en ambtshalve kan besloten worden de procedure van een bestemmingsplan te coördineren met diverse vergunningsprocedures.

Onderbouwing besluit

Initiatief

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van zes woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38. Het plan is stedenbouwkundig gezien inpasbaar. Het voorgestelde woningaantal is het maximaal haalbare aantal woningen op dit perceel, wat grenst aan een straat met voornamelijk losstaande voormalige arbeiderswoningen. De nieuwe bebouwing zal aansluiten op deze structuur. De gebouwen aan de Hendrik Soeteboomstraat zullen namelijk in de rooilijn van de bestaande bebouwing komen te liggen. De goot-en nokhoogten zijn afgestemd op de aanwezige bouwhoogten in de straat. Daarnaast worden ook twee woningen op het achtererf toegevoegd, wat normaal gesproken niet wenselijk is vanwege privacyredenen, maar gezien de grootte van dit perceel in dit geval toch mogelijk is. Deze twee woningen zullen op ruime afstand van de bestaande bebouwing komen te liggen en zullen ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing langs de weg in hun volume. Hierdoor zal het stedenbouwkundige beeld niet gaan verrommelen. Daarnaast is aan de overzijde van de straat al een dergelijk principe toegepast.

Bestemmingsplan

Uw bestuur heeft de bevoegdheid om voor het project een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, als daarvoor een aanvraag zou worden ingediend. In reactie op de concept-aanvraag omgevingsvergunning voor het project is echter besloten dat dit niet wenselijk is. Om tot een aanvaardbaar plan te komen, moeten de geldende bouwrechten voor de locatie worden opgeheven c.q. herzien. Hiervoor zijn de volgende redenen:

- Het huidige bestemmingsplan heeft bouwvlakken die nog benut kunnen worden. Waaronder een buiten proportioneel groot bouwvlak bij de eerste woning. Het bouwrecht wat hier geldt gaat uit van een goot- en nokhoogte van 4,5 bij 9 meter. Wat betekent dat vrijwel de gehele eerste tuin in het plan bebouwd kan worden tot een onwenselijke hoogte.
- Het geaccordeerde plan gaat uit van een goothoogte van 3,2 meter en op meerdere plekken laat het huidige bestemmingsplan een goothoogte van 4,5 meter toe.
- Het geaccordeerde plan gaat uit van een bouwdiepte van de gebouwen aan de straat van 9 m, maar het bestemmingsplan laat bij meerdere woningen 12 meter toe. De kap kan akelig gaan vervormen aan de achterzijde als er wordt gekozen voor een afwijking.

Om deze redenen is verzocht een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor de locatie, in plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning waarmee buitenplans wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

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 woningen worden er zes parkeerplaatsen aangelegd binnen het plangebied. 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.

Kostenverhaal & planschade.

Er wordt een planschadeovereenkomst opgesteld. 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.

Vooroverleg

Inhoudelijk is het bestemmingsplan nu gereed om aan de bijbehorende procedure te beginnen. De eerste stap daarbij is het voeren van het wettelijke vooroverleg met de betrokken instanties, in dit geval de provincie Noord-Holland, de veiligheidsregio en het hoogheemraadschap.

Coördinatie

Voor de realisatie is een herziening van het project is een nieuw bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor het bouwen nodig. In een gebruikelijke situatie kan de omgevingsvergunning niet eerder worden verleend dan dat de bestemmingsplanherziening rechtskracht heeft gekregen en hebben beide toestemmingen hun eigen procedure en rechtsgang. Deze gescheiden procedures kunnen er toe leiden dat beide trajecten samen al snel 2 á 3 jaar in beslag kunnen nemen. Om spoediger tot realisatie over te kunnen gaan heeft de initiatiefnemer verzocht de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening toe te passen. De procedures voor het vaststellen van het bestemmingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning worden dan gebundeld. Dit kan een tijdwinst van ruim een jaar en meer efficiëntere besluitvorming opleveren. Als geen beroep wordt ingesteld tegen de besluiten is de tijdswinst overigens beperkter.

De coördinatieregeling toepassen is een raadsbevoegdheid. Maar de raad kan ook een coördinatieverordening vaststellen, waarin wordt aangegeven in welke gevallen het college mag coördineren. De Amsterdamse gemeenteraad heeft dat in 2016 gedaan. Via mandatering gelden de mogelijkheden voor het college ook voor uw bestuur. In de coördinatieverordening is bepaald dat de coördinatieregeling op verzoek, maar ook ambtshalve, kan worden toegepast voor projecten ter verwezenlijking van een onderdeel van gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarvan is in dit geval sprake. Het plan voorziet in het invullen van de grote behoefte aan nieuwe woningen. Ook aan de overige voorwaarden uit de verordening wordt voldaan. Omdat het op verzoek gebeurt, is het volgens de verordening zelfs wenselijk om coördinatie toe te passen voor het project. Voorgesteld wordt dan ook om hier gehoor aan te geven.

De coördinatie zal plaatsvinden als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. Dan wordt gelijktijdig een ontwerp-besluit voor de omgevingsvergunning ter inzage gelegd. Dat is pas aan de orde nadat het wettelijke vooroverleg voor het bestemmingsplan is gevoerd. Omdat de aanvraag omgevingsvergunning ook voorbereidings- en behandeltijd vraagt, is het nu echter wel een goed moment om een besluit te vragen aan uw bestuur over de toepassing van de coördinatieregeling.

Vervolg

De ontvangen vooroverlegreacties zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan en/of de toelichting daarbij. Daarna zal aan de stadsdeelcommissie advies worden gevraagd over het bestemmingsplan. Vervolgens is het aan uw bestuur om de wethouder RO te adviseren over het ontwerp-bestemmingsplan. Als de wethouder RO instemt met het ontwerpplan, start de wettelijke procedure door het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd door het college van burgemeester en wethouders met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. Ook wordt het ontwerp-besluit voor de omgevingsvergunning dan ter inzage gelegd. De gemeenteraad besluit over de beantwoording van eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd en wordt de omgevingsvergunning verleend. Belanghebbenden kunnen daarna beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies en afstemming

Initiatiefnemer zal de directe omwonenden nog informeren over de plannen. Bestemmingsplan opgesteld onder begeleiding van R&D.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Toezending van bestemmingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-055541	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-058876	2. Hendrik Soeteboomstraat 36-38_concept_Regels.pdf (pdf)
AD2023-058877	1. Hendrik Soeteboomstraat 36-38_concept_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2023-058878	3. Hendrik Soeteboomstraat 36-38_concept_Toelichting.pdf (pdf)
AD2023-058879	4. Hendrik Soeteboomstraat 36-38_concept_Bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord