VN2023-025711
rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 05 december 2023

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Ontwerp bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Het advies over het ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B, gelet op het advies van de stadsdeelcommissie, vast te stellen en dit door te sturen naar de wethouder ruimtelijke ordening.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur adviseert positief over de beantwoording van de vooroverlegreacties en het ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B, ter vervanging van de nu aanwezige bedrijfsbebouwing. Ook gezien de enorme woningbouwopgave in de stad is het toevoegen van een woning op deze locatie een wenselijke en passende ontwikkeling.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 26 mei 2023 gevraagd het geldende bestemmingsplan voor de locatie Van Zeggelaarstraat 18B te veranderen.

Op 19 september 2023 heeft uw bestuur besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en ter plekke zijn bedrijfsopstallen aanwezig. Door de initiatiefnemer is gevraagd deze bedrijfsbebouwing te slopen en één woning te bouwen. Omdat het bestemmingsplan niet in deze woning voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dat plan is gemaakt en is nu inhoudelijk klaar om de volgende fase in te gaan.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 3.8

Alvorens een bestemmingsplan vast te stellen wordt een ontwerp ervan ter inzage gelegd door het college.

Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam (artikel 12, vijfde lid)

Het college of de burgemeester legt het advies van het dagelijks bestuur samen met het voorstel aan het college en de raad voor. Indien het college of de burgemeester in het voorstel afwijkt van het advies van het dagelijks bestuur, motiveert het schriftelijk waarom van het advies wordt afgeweken.

Onderbouwing besluit

Aanleiding

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.

Stedenbouwkundig

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.

Het plan is stedenbouwkundig gezien inpasbaar.

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 is een bestemmingsplanwijziging vereist, waarmee de bedrijfsbestemming en het bouwvlak worden opgeheven. 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 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

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.

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.

Vervolg

Na uw besluit op dit voorstel, zal uw advies en dat van de stadsdeelcommissie aan de wethouder ruimtelijke ordening worden gestuurd. Vervolgens zal de wethouder ruimtelijke ordening, namens het college, beslissen over het vrijgeven van het ontwerpbestemmingsplan voor de terinzagelegging. 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. De gemeenteraad besluit over de beantwoording van eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat in april 2024 aan de orde zijn.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen daarna beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies en afstemming

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de plannen. Het wegnemen van de bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsbebouwing is positief ontvangen. Het bestemmingsplan is opgesteld onder begeleiding van R&D.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Gemeente Amsterdam

DB

Buiten de gemeente

Toezending van bestemmingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-090722	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-090727	1. Van Zeggelaarstraat 18B Verbeelding.pdf (pdf)
AD2023-090728	2. Van Zeggelaarstraat 18B_Regels.pdf (pdf)
AD2023-090729	3. Van Zeggelaarstraat 18B_Toelichting.pdf (pdf)
AD2023-090730	3a. Van Zeggelaarstraat 18B_Bijlagen bij de toelichting.pdf (pdf)
AD2023-090731	4. Adviesaanvraag SDC Van Zeggelaarstraat 18B.docx (msw12)
AD2023-090732	Wethouder mapvoordracht ontwerp.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord