Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 29 mei 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W 26 maart 2024

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord

---

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
   a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord geen zienswijzen zijn ingebracht;
   b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord op het bestemmingsplan;

2. het bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1904PBSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke bestaat uit een combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en Basisregistratie Kadaster d.d. 31 juli 2020;

3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet
Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, tot het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Artikel 3.1, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en waarbij regels worden gegeven omtrent het gebruik van die grond en van de zich aldaar bevindende bouwwerken.

Artikel 3.8, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening
Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Artikel 160, Gemeentewet
Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding
In november 2013 is de monumentale boerderij aan 't Voorwerf 15-17 te Zunderdorp verwoest door een brand. Later zijn ook de resterende bijgebouwen afgebroken. De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij in zijn geheel terug te bouwen. De vormgeving en uitstraling zal gelijk zijn aan de oorspronkelijke boerderij. In de herbouwde boerderij worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd en worden niet meer voortgezet.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarin wordt het agrarische bouwvlak omgezet naar een woonbestemming waarbinnen drie wooneenheden zijn toegestaan. Namens de initiatiefnemer is verzocht om het benodigde bestemmingsplan in procedure te brengen.

Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat de wethouder Ruimtelijke Ordening op 31 januari 2023, namens het college, besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord vrij te geven voor terinzagelegging. Daarna heeft het plan vanaf 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon toen zijn zienswijze indienen bij de raad over het ontwerpbestemmingsplan.

Het bestemmingsplan is in oktober 2023 reeds aan de raad aangeboden ter vaststelling. Vlak voor behandeling in uw commissie RO werd echter duidelijk dat, tussen omwonenden en initiatiefnemer, verschil van inzicht bestond over de ontsluiting van de nieuwe woningen. Die onduidelijkheid is nu weg. De wegontsluiting is aangepast. Middels bijgevoegde en vervangende voordracht wordt de raad voorgesteld het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Doel
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het beschreven initiatief voorzien.

Begrenzing plangebied
Het plangebied wordt gevormd door de genoemde percelen.

Onderbouwing besluit
<u>Ad 1a – Kennisnemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingebracht</u>

Het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord heeft met ingang van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023, voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

<u>Ad 1b – Kennisnemen van advies dagelijks bestuur van stadsdeel Noord</u>
Op 21 december 2022 heeft de stadsdeelcommissie Noord positief geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan. Op 17 januari 2023 heeft het dagelijks bestuur van Noord positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 – Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen
Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De wijzigingen zien op de actualisatie van de stikstofberekening en de wijziging van de wegontsluiting van de woningen.

Aandachtspunten
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het planvoornemen van de initiatiefnemer voorzien. De afgebrande boerderij wordt in de oorspronkelijke stijl herbouwd. Binnen de boerderij worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Ook wordt een bijgebouw met twee garages gerealiseerd. De agrarische bestemming verdwijnt, wat leidt tot een verbetering van de milieusituatie ter plaatse. Het bestemmingsplan voorziet in een passende herontwikkeling van de voormalige boerderij in het noordelijke deel van Zunderdorp.

Stedelijke kaders en beleid
Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en levert geen strijd op met provinciaal dan wel rijksbeleid.

Stikstof
Voor het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van stikstof(uitstoot) op natuurgebieden die beschermd zijn op basis van de Wet natuurbescherming. De nieuwe woningen leiden niet tot een toename van de neerslag van stikstofverbindingen op de voor verzuring en vermesting gevoelige delen van Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming staat de realisatie daarmee niet in de weg.

Omgevingsverordening NH2020
Volgens de Omgevingsverordening NH2020 maakt de locatie onderdeel uit van het landelijk gebied. Hier zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen in principe niet toegestaan. Uitzondering hierbij geldt echter voor een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie. Een karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen. Voorliggend plan betreft de herbouw van een voormalige karakteristieke boerderij die in maximaal drie woningen gesplitst zal worden. In een vooroverleg met de provincie Noord-Holland is bevestigd dat het plan voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

Hoofdgroenstructuur
Het plangebied is gelegen buiten de geldende Hoofdgroenstructuur. De locatie ligt, volgens het concept van het beleidskader Hoofdgroenstructuur, ook buiten de begrenzingen van het nieuwe, nog niet vastgestelde beleid voor de Hoofdgroenstuctuur.

Parkeren
In het plangebied worden in de nieuwe situatie acht parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt, conform het geldende parkeerbeleid, voldoende voorzien in de parkeerbehoefte.

Kostenverhaal/planschade
De kosten voor de inzet voor het bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening. Ten aanzien van planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle eventuele planschade zal vergoeden.

Participatie
Omdat het om een particulier initiatief gaat, is de initiatiefnemer primair zelf verantwoordelijk voor de participatie met de belanghebbenden. De initiatiefnemer heeft omwonenden op diverse momenten geïnformeerd over het planvoornemen. Dit leidde uiteindelijk tot een verschil van inzicht (zie onder de kop Gewijzigde vaststelling) over de ontsluiting. Naar aanleiding daarvan is de beoogde ontsluiting voor de nieuwe woningen aangepast.

Wettelijk vooroverleg
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. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is op 7 maart 2022 voor een reactie naar de vooroverlegpartners gestuurd door het dagelijks bestuur van het stadsdeel.

De provincie Noord-Holland had vragen over de uitwerking van de erfinrichting, waaronder de type beplanting en de groene inpassing, en de wijze waarop parkeren is opgelost. Deze vragen zijn in het bestemmingsplan verwerkt middels een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. De brandweer heeft geen bezwaren tegen het plan, maar heeft enkele algemene aandachtspunten meegegeven voor de realisatie. Deze opmerkingen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft enkele aandachtspunten meegegeven voor de waterhuishouding. Deze aandachtspunten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.
De wenselijkheid en de uitvoerbaarheid van het initiatief is door de vooroverlegreacties onveranderd gebleven.

Gewijzigde vaststelling
Gedurende de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan, van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023, zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is de Aerius-berekening geactualiseerd, zodat deze aansluit bij de meest recente versie van de Aerius-calculator. Deze actualisatie heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Verder is, naar aanleiding van een overleg tussen omwonenden en initiatiefnemer, de ontsluiting gewijzigd. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal niet meer gaan verlopen via de Uilengouw, maar er zal een rechtstreekse aansluiting op de Broekergouw worden gemaakt.

<u>Ad 3 – Geen exploitatieplan vaststellen</u>
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien als er geen tot zeer weinig verhaalbare kosten zijn en/of als de verhaalbare kosten alleen de kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. Omdat het in dit geval gaat om de nieuwbouw van drie woningen op een bestaand bebouwd perceel, is daarvan geen sprake . In het kader van het bestemmingsplan zijn er geen verhaalbare kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting:
De werkzaamheden aan dit bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	*1. Advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur*
< *automatisch* >	*2. Bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord*

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Teus van Essen, 06-3978 6108, t.van.essen@amsterdam.nl
Ruimte en Duurzaamheid, Farnoush Tabeian, 06-4845 1238, f.tabeian@amsterdam.nl

---

Classificatiegegevens
Openbaar