Nummer VN2022-045087
Directie Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Map wethouder Van Dantzig **Map**

Voordracht voor de Map wethouder Van Dantzig van 10 januari 2023

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (22)

Agendapunt B18

Onderwerp

Vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366.

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen en te betrekken bij de besluitvorming:

a. het bijgevoegde positieve advies van de stadsdeelcommissie en het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord op het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 ter afronding van de voorbereiding door het dagelijks bestuur;

b. de reacties in het kader van het wettelijk vooroverleg alsmede deze te beantwoorden overeenkomstig gesteld is in hoofdstuk 8 van de toelichting bij het voorliggende bestemmingsplan.

2. In te stemmen met:

a. het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 dat voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de vervanging voor tien woningen;

b. het vrijgeven van ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 voor terinzagelegging, voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid voor een ieder om gedurende de termijn een zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

3. In te stemmen met:

a. het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Zuideinde 366;

b. het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder bestemmingsplan Zuideinde 366 voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor een belanghebbende om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen.

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.

Aanleiding

Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 17 juni 2022 gevraagd het geldende bestemmingsplan voor de locatie Zuideinde 366 te veranderen. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en is ter plekke een woning met bijgebouwen aanwezig, op een relatief groot erf. Namens de initiatiefnemer is gevraagd deze bebouwing te slopen en een tiental nieuwe woningen te bouwen. 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.

Inleiding

Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie. Dit heeft er toe geleid dat het dagelijks bestuur op 27 september 2022 heeft besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg. Daarna is het plan naar de vooroverlegpartners gestuurd voor een reactie.

Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het beschreven initiatief voorzien.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt gevormd door het genoemde perceel. Dit perceel is gelegen aan het Zuideinde, in de wijk Oostzanerwerf.

Wat verandert er ten opzichte van het huidige plan?

De huidige bestemmingen, die in één woning met een grote achtertuin voorzien, worden vervangen door bestemmingen die in de nieuwe situatie voorzien.

Ad 1a Kennisnemen van advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur

Advies stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur

Op 23 november 2022 heeft de stadsdeelcommissie (terughoudend) positief geadviseerd over de verwerking van de vooroverlegreacties en over het ontwerpbestemmingsplan. Gezien de verkeerssituatie aan het Zuideinde bestaat er een verhoogd verkeersrisico, aldus de commissie. Geadviseerd wordt om de wijze van ontsluiting te onderzoeken. Ook geeft de commissie enkele aandachtspunten mee voor het verdere vervolg.

Op 13 december 2022 heeft het dagelijks bestuur van Noord, mede gezien het advies van de stadsdeelcommissie, positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan. In haar advies reageert het dagelijks bestuur op de zorgpunten van de stadsdeelcommissie. Naar aanleiding van het advies van de stadsdeelcommissie is de verkeersontsluiting opnieuw bekeken. De beoogde aansluiting op het Zuideinde is verkeersveilig genoeg. De verkeersafwikkeling komt ook niet in gevaar door het verkeer van en naar de nieuwe woningen. Ook de overige punten geven het dagelijks bestuur geen reden om niet positief te adviseren.

Ad 1 b 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 concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. Van twee van de partijen is een reactie ontvangen.

De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. De veiligheidsregio geeft in haar reactie aan dat zij in het bestemmingsplan geen bezwaren ziet. De wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het initiatief is hiermee onveranderd gebleven. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in paragraaf 7.3 van de plantoelichting.

Ad 2a In te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan

Het bestemmingsplan

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van een tiental woningen aan het Zuideinde 366. Twee woningen worden gerealiseerd op het voorerf aan de straat, in het bebouwingslint langs het Zuideinde. De overige acht woningen komen in het relatief grote achtererf in de vorm van ondergeschikte schuurwoningen. Gezien de enorme woonopgave in de stad is het toevoegen van een tiental woningen binnen de bebouwde kom wenselijk.

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 zogenoemde 'schuurwoningen' op het achtererf zijn lager dan de woningen op het voorerf. Op deze manier wordt het contrast tussen voor- en achtererf benadrukt. Dit is een kenmerkend onderdeel van de bebouwingsstructuur van het Zuideinde. Het plan is vergezeld met een groenplan, waarmee het groene karakter van het gebied behouden blijft. Dit plan draagt bij aan een oplossing voor de woonopgave.

Binnen het plan is, op het huidige achtererf en rond de geplande 'schuurwoningen', voorzien in de realisatie van een gemeenschappelijke tuin. Dat een gedeelte van de gronden als gemeenschappelijke tuin wordt ingericht is essentieel voor de ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen. Om de realisatie en instandhouding van de gemeenschappelijke tuin goed te borgen is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het project met een omgevingsvergunning vergunnen is niet gewenst, aangezien daarmee het geldende bestemmingsplan niet veranderd kan worden. Het geldende bestemmingsplan maakt nu op het hele perceel privétuinen mogelijk, met de bouwmogelijkheden die daarbij horen of komen.

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. Initiatiefnemer is voornemens om tien parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. Bezoekers zijn aangewezen op parkeren op straat. Mocht in de toekomst betaald parkeren worden ingevoerd dan krijgen de bewoners geen parkeervergunning. Dit is in het bestemmingsplan expliciet aangegeven. Dat en het geplande aantal parkeerplaatsen zijn in lijn met de Nota parkeernormen Auto.

Geluid

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de realisatie van een tiental geluidsgevoelige objecten, namelijk woningen. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone Zuideinde, de Stellingweg en in de buurt van overige 30 km/u-wegen. De Wet geluidhinder is dus van toepassing. De voorkeursgrenswaarde van geluidbelasting op de gebouwen wordt overschreden door het geluid van de Stellingweg en het Zuideinde. Voor de woningen moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. De TAVGA heeft op 3 november positief geadviseerd, onder de voorwaarde dat in het bestemmingplan is geborgd dat elke woning een stille zijde heeft. Dit is vastgelegd in de planregels.

Stikstof
Naar aanleiding van het vervallen van de 'bouwvrijstelling' in het kader van stikstof (Wet natuurbescherming) is een nieuwe Aerius-berekening uitgevoerd (met daarin de aanlegfase en een herberekening van de gebruiksfase). Het project leidt in beide fases 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 dus niet in de weg. Met de naderende update van de Aerius-Calculator zal in een later stadium mogelijk een nieuwe Aerius-berekening volgen.

Natuur
Er is ecologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van beschermde plant- en diersoorten (soortenbescherming). Er kunnen jaarrond beschermde verblijfplaatsen van vogels voorkomen, namelijk van de huismus en de gierzwaluw. Negatieve effecten van de werkzaamheden zijn niet uit te sluiten, dus aanvullend onderzoek naar voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van deze vogelsoorten is noodzakelijk. Dit geldt ook voor verblijvende vleermuizen. Nader onderzoek naar de huismus, gierzwaluw en vleermuis is in gang gezet en wordt in het voorjaar van 2023 afgerond.

Vooruitlopend op de afronding van het nader onderzoek is reeds onderzocht of, indien een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk is, de ontheffing verkregen wordt. Beoordeeld is dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan het bestemmingsplan. Deze onderbouwing is opgenomen in de (bijlagen bij de) plantoelichting.

Participatie
Op 27 oktober 2022 is er een bewonersavond geweest. Deze informatiebijeenkomst werd georganiseerd door de initiatiefnemer. 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.

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.

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.

Ad 3a In te stemmen met het ontwerp-besluit hogere waarden

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd vanwege de toevoeging van geluidsgevoelige objecten, namelijk 10 woningen. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Stellingweg en Zuideinde en in de buurt van overige 30 km/u-wegen. De Wet geluidhinder is dus van toepassing. De voorkeursgrenswaarde van geluidbelasting op de gebouwen wordt overschreden door het geluid van de Stellingweg en het Zuideinde. Dit betekent dat het bestemmingsplan alleen kan worden vastgesteld als een hogere waarde is vastgesteld.

Voor het kunnen vaststellen van hogere grenswaarden wordt bij 7 van de 10 woningen zondermeer voldaan aan het beleid daarvoor: het Amsterdamse Geluidbeleid 2016. Deze woningen krijgen 'vanzelf' een stille zijde (een zijde van de woning waar wel aan de voorkeursgrenswaarde voldaan wordt). Voor de overige 3 woningen zijn aanvullende maatregelen getroffen om te kunnen voldoen aan het stillegevel-vereiste. Voor de woning in gebouw 2, gesitueerd aan de Stellingweg (zuidwestzijde), wordt een 2 meter hoge geluidsscherm beoogd aan de rand van het perceel. Hiermede wordt de noordwestgevel op de begane grond een stille zijde. Bij de woningen in gebouw 3, met de geluidbelaste noordwest-, zuidwest-, en zuidoostgevel zijn de buitenruimtes verplaatst naar de zijgevels. De opgetelde geluidbelasting is hier 46 dB. Daarmee voldoen ook deze woningen aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Het akoestisch onderzoek is voor advies voorgelegd aan de TAVGA. Deze heeft op 3 november 2022 een positief advies gegeven over het vaststellen van de hogere grenswaarde van 49 dB voor gebouw 1 en 56 dB voor de geluidsbelasting op gebouw 2 en 3. Dit onder de voorwaarde dat in het bestemmingplan is geborgd dat elke woning een stille zijde heeft. Dit is vastgelegd in artikel 8.2.2. onder e van de regels.

Ad 3b in te stemmen met het vrijgeven voor terinzagelegging van het ontwerpbesluit hogere waarden

Overeenkomstig wettelijk voorschrift moet een ontwerpbesluit 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.

Volgende processtappen

De vaststelling van het bestemmingsplan is beoogd in mei 2023.

Advies / afstemming

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de plannen. Op donderdag 27 oktober 2022 is er een bewonersavond geweest voor de buurt.

Bestemmingsplan opgesteld onder begeleiding van R&D. Dagelijks bestuur heeft vooroverleg gevoerd. Stadsdeelcommissie en dagelijks bestuur hebben positief geadviseerd.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-122545	1. Zuideinde 366_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2022-122546	2. Zuideinde 366_Bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2022-122547	3. Zuideinde 366_Bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2022-122548	4. Zuideinde 366_Regels.pdf (pdf)
AD2022-122541	5. Zuideinde 366_Toelichting.pdf (pdf)
AD2022-122542	6. advies TAVGA 3 11 22.docx (msw12)
AD2022-122543	7. Adviesaanvraag SDC Zuideinde 366.docx (msw12)
AD2022-122544	8. Ontwerp-besluit hogere grenswaarde.docx (msw12)
AD2022-122520	Map wethouder Van Dantzig Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl
Ruimte en Duurzaamheid, 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl

Uitslag

A Akkoord