Nummer VN2022-043173
Directie Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Noord DB

Voordracht voor het DB Noord van 13 december 2022

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (22)

Agendapunt: Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366

Het dagelijks bestuur Noord besluit

Het advies over het ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366, 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 Zuideinde 366. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een tiental woningen aan de Zuideinde 366. De bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen voor twee woningen aan de voorerf en de overige acht woningen op het achtererf. Gezien de enorme woonopgave in de stad is het toevoegen van een tiental woningen binnen de bebouwde kom wenselijk.

Bestuurlijke achtergrond

Op 4 oktober 2022 heeft uw bestuur besloten het concept-ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366 vrij te geven voor het wettelijke vooroverleg.

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

Initiatief

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 woningen op het achtererf zijn ondergeschikte schuurwoningen. 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, binnen de gewenste kaders, bij aan een oplossing voor de woonopgave.

Binnen het plan is, op het huidige achtererf en rond het geplande appartementengebouw, 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.

Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. Van twee van de partijen is een reactie ontvangen.

Over het plan zijn twee vooroverlegreacties 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. Daarmee is het bestemmingsplan nu klaar om de volgende fase in te gaan.
De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in paragraaf 7.3 van 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.

Ruimtelijke inpasbaarheid

Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen. Dit geeft het geheel een landelijk karakter. Woningbouw in de tweede linie van het Zuideinde is, op grond van het in 2003 vastgestelde beleidskader '*Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf*'), in principe onwenselijk. Hier is echter sprake van een uitzondering.

Het perceel aan de Zuideinde 366 is relatief ruim in vergelijking met nabijgelegen percelen. Dergelijke grote percelen waren in het verleden bestemd voor bedrijven. Op deze locatie is bedrijfsvoering niet meer passend in het huidige economische milieu van schaalvergroting.

Daarnaast zijn er weinig eigenaren die behoefte hebben aan de huidige enorme tuin. Een andere invulling van het perceel is dus denkbaar.

Bovendien zijn langs het Zuideinde meerdere grotere percelen omgevormd tot woningbouwlocaties. De woningbehoefte in de stad is enorm. De opgave is om woningbouw binnen de bebouwde kom op te lossen en niet in het buitengebied. Verder zijn de beoogde gezinswoningen passend in het gemeentelijk beleid. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie maakt tevens een efficiënt ruimtegebruik van de stad mogelijk. Het betreft tevens geen openbaar groen, waardoor de druk op het hierop niet zal toenemen.

De acht woningen aan de achterzijde vormen onderschikte schuurwoningen, zodat het kenmerkende contract tussen het voor- en achtererf behouden blijft. Om het project ook landschappelijk inpasbaar te maken is een inrichtingsplan opgesteld. Er is rekening gehouden met de ligging in de groenblauwe-zone, alsmede de ligging in het lint Zuideinde. De zichtlijn van het Zuideinde richting de Stellingweg wordt hersteld, er worden hoekaccenten aangebracht en wordt het plangebied is voorzien van een groene omlijsting. De woningen in het zuidelijk gelegen woonblok is omringd door een collectieve tuin (met een groenbestemming, zodat vergunningsvrij bouwen uitgesloten is). Hiermee is de ruimtelijke kwaliteit en groenstructuur gewaarborgd.

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 benodigd 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.

Voor het kunnen van stellen 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 andere 3 woningen zijn aanvullende maatregelen nodig. 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 geluidbelasting is hier 46 dB. Daarmee voldoen ook deze woningen aan het gemeentelijk geluidbeleid. De TAVGA is gevraagd om te adviseren over het concept-besluit voor het vaststellen van hogere waardes voor de geluidsbelasting.

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 wordt in gang gezet. De resultaten dienen in ieder geval beschikbaar te zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

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.

Verdere procedure

Na uw besluit op dit voorstel, zal het 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. Vervolgens zal het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. Daarna kan een ieder, gedurende een termijn van zes weken, zijn zienswijze kenbaar maken bij de gemeenteraad. Vervolgens beslist de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat in januari 2023 aan de orde zijn.

Advies / afstemming

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

Bestemmingsplan opgesteld onder begeleiding van R&D.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal langs gebruikelijke weg worden gepubliceerd.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-118283	1. Zuideinde 366_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2022-118284	2. Zuideinde 366_Regels.pdf (pdf)
AD2022-118285	3. Zuideinde 366_Toelichting.pdf (pdf)
AD2022-118292	Adviesaanvraag SDC Zuideinde 366.docx (msw12)
AD2022-118287	Stadsdeel Noord (2) 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 en
Ruimte en Duurzaamheid, 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl

Uitslag