Annotatie

Advies SC over ontwerpbestemmingsplan Zuideinde 366

5.1.2,e 23 november 2022

Hoofdlijnen

- Op verzoek van de eigenaar, projectontwikkelaar Space To Live, is verzocht een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor het Zuideinde 366. Op het terrein staan nu 1 woning. Die wordt vervangen door 10 nieuwe woningen.
- Voor de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig omdat de huidige tuinbestemming voor het perceel deels omgezet moet worden naar een groenbestemming. Die groenbestemming is nodig voor de collectieve tuin rondom het appartementengebouw in het plan. Die groenbestemming voorkomt dat die tuin naderhand 'geprivatiseerd' kan worden en dat er mogelijkheden aanwezig blijven om vergunningsvrij te kunnen bouwen. Een omgevingsvergunning verlenen voor het project (bevoegdheid dagelijks bestuur zonder adviesrecht voor de commissie) is geen begaanbare weg voor het project omdat daarmee de tuinbestemming niet omgezet worden.
- De vooroverlegpartners (provincie, veiligheidsregio en hoogheemraadschap) zien geen bezwaren in het plan.
- De wethouder RO beslist, namens het college, of het bestemmingsplan aan de procedure mag beginnen. Commissie en dagelijks bestuur geven de wethouder daarvoor advies.

Planning

Terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan staat gepland voor 22 december aanstaande. Vaststelling van het bestemmingsplan, door de gemeenteraad, zal dan waarschijnlijk in mei 2023 gaan gebeuren.

Reactie op punten uit het concept-advies

Ruimtelijke inpasbaarheid

Advies: als op een negatieve precedentwerking wordt gedoeld, kan dit deel van het advies worden overgenomen. Het sluit aan op de visie van het DB heeft op de ontwikkeling.

Om het scherp te stellen: strikt genomen is er altijd een precedentwerking. Het gaat er meer om of die werking positief of negatief is. De vraag of het een goed en passend plan is, is veel belangrijker. Als eenzelfde situatie zich indient, kunnen en moeten we opnieuw een afweging maken. De kans dat eenzelfde situatie zich aandient langs het Zuideinde, is echter bijzonder klein. De meeste percelen langs het Zuideinde bieden niet zoveel ruimte als deze locatie.

Parkeren

Advies: dit deel van het advies wordt ontraden, de ontsluiting van de nieuwe woningen is op orde en sluit ook aan op de wijze waarop de ander woningen langs het Zuideinde ontsloten worden.

De woningen worden, net als de bestaande woning op de locatie, via een uitritconstructie ontsloten op het Zuideinde. Dat is hier een goede, veilige en gangbare wijze om woningen op deze weg te ontsluiten, ook als het er 10 zijn. Net als op vele andere plekken langs de weg, zullen automobilisten die het perceel verlaten rekening moeten houden met auto's die langs de weg geparkeerd staan. Net als in de bestaande situatie kan het voorkomen dat een auto het perceel niet direct op kan rijden, vanwege kruisend verkeer, en zo er voor zorgt dat andere auto's moeten wachten. Daarmee is de situatie niet gelijk verkeersonveilig. De woningen leiden verhoudingsgewijs ook maar tot een hele kleine toename van de verkeersintensiteit. Omgerekend gaat het ongeveer en gemiddeld om slechts 1 auto per kwartier die het perceel verlaat of oprijdt.

Natuur
Advies: dit deel van het advies kan worden overgenomen, het sluit aan bij de al bestaande planning voor het bestemmingsplan.
De nadere onderzoeken naar diersoorten (huismus, gierzwaluw en vleermuizen) zijn in gang gezet. De resultaten worden in het voorjaar van 2023 verwacht. De uitkomsten kunnen tegen die tijd prima in het vast te stellen bestemmingsplan worden verwerkt.

Bereikbaarheid
Advies: dit deel van het advies wordt ontraden, het gaat over een onderwerp dat veel groter is dan dit kleine bestemmingsplan.
Dit bestemmingsplan gaat de bereikbaarheid van Amsterdam Noord-West niet veranderen en de bereikbaarheid van de projectlocatie zelf is op orde. Het advies van de stadsdeelcommissie kan beter binnen een ander (stedelijk) kader worden ingebracht, bijvoorbeeld in de vorm van een ongevraagd advies, en niet binnen het kader van dit ('individuele') bestemmingsplan.

Mogelijke vragen

Is het glashelder voor de nieuwe bewoners dat zij geen parkeervergunning krijgen als in de omgeving betaald parkeren wordt ingevoerd?
Dat het zo werkt, volgt al rechtstreeks uit het geldende parkeerbeleid, dat inmiddels al weer meerdere jaren onveranderd is. Ook is die werking uitdrukkelijk opgeschreven in het bestemmingsplan. Ook zal de ontwikkelaar de nieuwe bewoners hier op wijzen. Als de kopers van de nieuwe woningen zich goed laten informeren, kan het voor hun dus nooit als een verrassing komen dat ze nooit een parkeervergunning krijgen. Meer doen is in principe niet mogelijk en ook niet nodig. *Als er dan toch echt wat moet gebeuren, zou eventueel nog contractueel met de ontwikkelaar kunnen worden afgesproken dat de aangekondigde informatievoorziening een contractuele afspraak wordt. Hier is nog niet over gesproken met de ontwikkelaar, maar het zou in principe neerkomen op een bevestiging van wat al besproken is.*

Hoeveel parkeerplaatsen komen er nu?
Voor de parkeerbehoefte van het project zijn 10 parkeerplaatsen nodig. Aanvankelijk was in 8 parkeerplaatsen voorzien en zou de resterende parkeerruimte in de openbare ruimte moeten gebeuren (waar voldoende ruimte is). Inmiddels is het plan aangepast. Door een efficiëntere indeling van het parkeerterrein in het plan komen er nu 10 parkeerplaatsen. Hiermee wordt de parkeerbehoefte op eigen terrein opgelost.