Adviesaanvraag DB aan stadsdeelcommissie

Stadsdeel:	Oost
Onderwerp adviesaanvraag:	Voorontwerpbestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouw kavel 01
Portefeuille:	Ruimtelijke ordening
Meegestuurde stukken:	Verbeelding, regels en de toelichting van het voorontwerp bestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouw kavel 01;
Procesbegeleider:	Jasper John
Datum weekstart/staf:	8 mei 2023
Datum stadsdeelcommissie:	23 mei 2023 (voorbereidend) - 6 juni 2023 (besluitvormend)
Datum dagelijks bestuur:	16 mei 2023 (vrijgave voor advies) - 4 juli 2023 (vaststellen reactie DB)
Registratienr. (optioneel):	Z-23-52757

Over adviesaanvragen door het DB: Het dagelijks bestuur vraagt de stadsdeelcommissie om advies als het voornemens is een product in het kader van een gebiedscyclus op te stellen of op eigen initiatief een taak of bevoegdheid uit te oefenen waarbij een uniforme openbare voorbereidingsprocedure in de zin van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht of inspraak in de zin van de Algemene Inspraakverordening aan de orde is (art. 19 lid 2 verordening op het lokaal bestuur). Bij de besluitvorming maakt het DB inzichtelijk wat het advies van de commissie is. Het advies is zwaarwegend (het DB neemt het advies over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en past binnen de stedelijke en budgettaire kaders). Afwijkingen van het advies motiveert het DB schriftelijk.

Adviesvraag dagelijks bestuur aan stadsdeelcommissie:

Formuleer hier de vraag aan de stadsdeelcommissie

Adviesvraag

Staat de stadsdeelcommissie positief tegenover het bestemmingsplan dat als doelstelling heeft het faciliteren van zelfbouwwoningen. Bij "zelfbouw" wordt een nieuwe woning niet gebouwd in opdracht van een projectontwikkelaar, maar door de toekomstige bewoner(s) zelf.

Toelichting op het plan waarover de adviesvraag is gesteld

Aanleiding

In het middengebied van de buurt Don Bosco vindt sinds 2016 een aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaats, startend met de verplaatsing van de St. Lidwinaschool. Op de daardoor vrijgekomen voormalige schoollocatie Ringdijk 44 is daarna woningbouw gerealiseerd. In het stedenbouwkundige plan Ringdijk 44 dat daarvoor in 2016 door de gemeente Amsterdam in samenwerking met de bewoners uit de omliggende straten is gemaakt, is onder meer een relatie gelegd met andere ontwikkelingen in het middengebied van deze buurt. Dit laatste betreft onder meer een nieuwe rij woningen aan de Simon Stevinstraat op gronden die voorheen onder meer in gebruik zijn geweest als speellocatie. Voor de realisatie van het eerste deel van deze rij woningen, Simon Stevinstraat 51 t/m 63, is in 2021 een omgevingsvergunning verleend. Deze woningen zijn inmiddels gerealiseerd. Voorliggend bestemmingsplan ziet toe op het resterende deel van deze rij woningen. Dit om de nieuw gecreëerde gevel van het stedenbouwkundig bouwblok hier af te bouwen en om te voorzien in een behoefte aan zogeheten "zelfbouwkavels". Om dat mogelijk te maken moet voor deze locatie een nieuw bestemmingsplan worden vastgesteld. Ter voorbereiding daarop is het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. Volgens de Verordening op het lokaal bestuur is ook het advies inwinnen van het Dagelijks Bestuur van het stadsdeel onderdeel van de voorbereiding.

Doel

Voorliggend voorontwerp bestemmingsplan heeft tot doel de realisatie van zelfbouw woningen planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt na vaststelling door de gemeenteraad het actuele toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied grenst aan de noordwestzijde aan de Simon Stevinstraat, aan de noordoostzijde en zuidoostzijde aan de nieuwbouw van het hoteldeel van de transformatielocatie "voormalige Christus Koningkerk" en aan de zuidwestzijde aan de woningbouw Simon Stevinstraat 51 t/m 63 van de de transformatielocatie "voormalige Christus Koningkerk"

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?
Het voorliggende (voorontwerp)bestemmingsplan vervangt een deel van het bestemmingsplan Don Bosco en Park Frankendael dat op 3 april 2012 is vastgesteld. Het nieuwe bestemmingsplan wijzigt ter plaatse van het plangebied een maatschappelijke bestemming in een woonbestemming.

Programma
De toegestane functie is wonen met tuin. Het aantal woningen bedraagt minimaal 2 en maximaal 4. Het betreft vrije sector woningen. De doelgroep is "zelfbouw - samen in het klein".

Wonen
Voorliggend plan ziet toe op zelfbouw in de vorm van "Samen bouwen van koopwoningen - Samen in het Klein". Op 31 januari 2023 heeft het college het nieuwe Woningbouwplan 2022-2028 vastgesteld. Dit woningbouwplan is voor het thema wonen een vervolg op de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en richt zich met name op de korte termijn 2022 tot 2028. Over zelfbouw is in het woningbouwplan 2022-2028 onder meer aangegeven dat een deel van de bewoners van Amsterdam ook zelf graag woningen wil ontwikkelen, door middel van wooncoörporaties of collectieve zelfbouw. En dat dit een kracht is die juist ook in (tijdelijke) crises belangrijk is gebleken. Zelfbouw betreft zowel individuele kavels voor koopwoningen (PO) als Samen in het klein, CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) en MO (Medeopdrachtgeverschap) als huurwoningen in de vorm van wooncorpoöraties. Volgens het woningbouwplan 2022-2028 is een nieuwe visie over de toekomst van zelfbouw in voorbereiding. Een voorstel hierbij zal zijn om de focus op wooncorpoöraties en collectieven te leggen en niet meer extra in te zetten op individuele zelfbouwkoopwoningen. Het plan voor zelfbouw in de vorm van "Samen bouwen van koopwoningen – samen in het klein" sluit hier op aan.

Duurzaamheid
Het Woningbouwplan 2022-2028 geeft inzicht in het aspect "duurzaamheid" in plannen voor nieuwbouw. Het college wil vooral voortgang in de realisatie van woningbouwplannen. Daarvoor maakt het college onder meer de keuze om voor wat de duurzaamheidsambities alleen de hemelwaterverordening als bovenwettelijke eis te hanteren. Ontwikkelende partijen worden op basis van vrijwilligheid uitgedaagd bovenwettelijke duurzaamheidsprestaties te leveren.

Participatie – informeren omgeving
Het voorliggende plan is in lijn met de planvorming zoals eerder in de periode 2015-2016 aan de omgeving is gepresenteerd (zie hierna onder "Eerdere planvorming voor het middengebied Don Bosco"). Dit maakt mede dat er voor dit bestemmingsplan geen inspraak plaats vindt. Dit in aansluiting op de gemeentelijke inspraakverordening waarin onder meer is bepaald dat geen inspraak verleend wordt op bestemmingsplannen waarvan op grond van de Wet ruimtelijke ordening afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is verklaard. Dat is in voorliggende situatie het geval.

Eerdere planvorming voor het middengebied Don Bosco
De gemeenteraad heeft op 13 juli 2016 het stedenbouwkundig plan voor Ringdijk 44 vastgesteld (AB 19 april 2016). Stadsdeel Oost vindt het belangrijk dat bewoners mee kunnen denken over de nieuwe plannen omtrent Ringdijk 44 en de omliggende openbare ruimte. Daarom organiseerde het stadsdeel een serie bewonersavonden waarvoor de hele buurt was uitgenodigd. Deze avonden hebben plaatsgevonden op 15 april 2015, 3 juni 2015 en 1 juli 2015. De laatste vond plaats op 15 februari 2016. De ontwikkeling voor de bebouwing Simon Stevinstraat kavel 01 viel niet binnen de plangrens van het stedenbouwkundige plan Ringdijk 44, maar was wel al meegenomen in de aansluiting op de omgeving, op de plankaart en in de maquette. Kavel 01 is onderdeel van een strook die de nieuwe hotelbebouwing aan de Simon Stevinstraat en de moskee aan de Bessemerstraat met elkaar verbindt en zo een straatwand vormt. Op kavel 01 na is deze wand inmiddels gebouwd. In de Spectrumschool kwamen op de eerste bijeenkomst zo'n 40 bewoners bij elkaar voor de bewonersavond om te praten en hun ideeën kenbaar te maken over de Ringdijk 44 en omgeving.

Belangrijke onderwerpen waren "de zorg dat de speelgelegenheid zou verdwijnen" en "de schaal van de nieuwe bebouwing: deze moest goed op de buurt aansluiten". Op de tweede avond is er in een viertal groepen een ontwerp gemaakt voor Ringdijk 44 op basis van de bevindingen van de eerste avond. In de vier plannen zaten vele overeenkomsten. Op de derde avond werd een maquette met de stedenbouwkundige opzet gepresenteerd die uit de ontwerpen van de tweede avond werd gedestilleerd. Op basis van de toen gepresenteerde stedenbouwkundige opzet en de inbreng van de bewoners is dit stedenbouwkundige plan verder uitgewerkt. Tijdens de vierde avond is het uitgewerkte stedenbouwkundige plan en de aanzet tot verwerking daarvan in een bestemmingsplan gepresenteerd.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het dagelijks bestuur

De stadsdeelcommissie heeft de adviesvraag op 23 mei 2023 voorbereidend en op 6 juni 2023 besluitvormend besproken. De stadsdeelcommissie heeft hierbij geen aanvullend advies gegeven en staat positief tegenover de wijziging van het bestemmingsplan.

Reactie DB:

Reactie van het dagelijks bestuur aan de stadsdeelcommissie

Het DB is blij dat de stadsdeelcommissie positief staat tegenover de wijziging van het bestemmingsplan. Het DB zal gelet op het positieve advies het voorontwerpbestemmingsplan doorgeleiden naar de wethouder ruimtelijke ordening voor het verder in procedure brengen.