Nummer VN2022-030023
Directie Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Noord **DB**

Voordracht voor het DB Noord van 04 oktober 2022

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (22)

Agendapunt: Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgave voor vooroverleg van concept-ontwerp bestemmingsplan Zuideinde 366

Het dagelijks bestuur Noord besluit

1. Het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Zuideinde 366, dat voorziet in de realisatie van 10 woningen aan het Zuideinde 366, vrij te geven voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.
2. Dit besluit ter kennisname brengen bij de stadsdeelcommissie Noord.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur geeft het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Zuideinde 366 vrij voor het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit wijzigingsplan 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.

Bestuurlijke achtergrond

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. Dit plan is nu inhoudelijk klaar voor het wettelijk vooroverleg.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Bijlage 2 van de Verordening op het lokaal bestuur (takenlijst dagelijks bestuur).

Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.1.

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient overleg gevoerd te worden met het waterschap en de diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in geding zijn.

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.

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 acht parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. Voor de overige twee parkeerplaatsen voor de woningen in het voorerf geldt dat zij in de openbare ruimte moeten parkeren. Bezoekers zijn ook aangewezen voor parkeren op straat. Dit is 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, in een later stadium, 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 drie woningen zijn aanvullende maatregelen nodig. Die maatregelen zullen parallel aan het vooroverleg worden geconcretiseerd en in het akoestisch onderzoek worden verwerkt. Dat nieuwe onderzoek en de aanvullende maatregelen zullen in het ontwerpbestemmingsplan worden verwerkt. De TAVGA zal gevraagd worden 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.

Vooroverleg

Inhoudelijk is het bestemmingsplan nu gereed om aan de bijbehorende procedure te beginnen. De eerste stap daarbij is het voeren van het wettelijke vooroverleg met de betrokken instanties, in dit geval de provincie Noord-Holland, de veiligheidsregio en het hoogheemraadschap.

Vervolg

De ontvangen vooroverlegreacties zullen worden verwerkt in het bestemmingsplan en/of de toelichting daarbij. Daarna zal aan de stadsdeelcommissie advies worden gevraagd over het bestemmingsplan. Vervolgens is het aan uw bestuur om de wethouder RO te adviseren over het ontwerp-wijzigingsplan. Als de wethouder RO instemt met het ontwerpplan, start de wettelijke procedure door het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage te leggen.

Het ontwerpbestemmingsplan zal zes weken ter inzage worden gelegd door het college van burgemeester en wethouders met de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad. De gemeenteraad besluit over de beantwoording van eventuele zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan. In dat kader is alleen een rol voor uw bestuur weggelegd als bij de vaststelling ingrijpende wijzingen van het bestemmingsplan worden voorgestaan. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies / afstemming

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de plannen. In september vindt er een informatieavond 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

Toezending van bestemmingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-090143	1. 220915 - Conceptbestemmingsplan_Zuideinde 366 Amsterdam_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2022-090144	2. 220915 - Conceptbestemmingsplan_Zuideinde 366_Regels.pdf (pdf)
AD2022-090145	2a. 220915 - Conceptbestemmingsplan_Zuideinde 366_Bijlagen bij regels.pdf (pdf)
AD2022-090146	3. 220928 - Concept BP Zuideinde 366_Toelichting.pdf (pdf)
AD2022-090147	3a. 220915 - Conceptbestemmingsplan_Zuideinde 366_Bijlagen bij toelichting.pdf (pdf)
AD2022-086694	Stadsdeel Noord 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