Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Noord **DB**

Voordracht voor het DB Noord van 4 oktober 2022

Portefeuille

Ruimtelijke ordening en bouwen

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgave voor vooroverleg van concept-ontwerp -bestemmingsplan Zuideinde 366.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel 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 366vrij 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 en participatie

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

Financiële onderbouwing:
Geen financiele consequenties.

Overige toelichting:
<vrije tekst>

Conclusie:
<vrije tekst>

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Portefeuille Gemeente Amsterdam

Agendapunt

Buiten de gemeente

Toezending van bestemmingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	Concept-ontwerp bestemmingsplan Zuideinde 366

Behandelend ambtenaar (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

<*automatisch, na afloop vergadering*>

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar (indien vertrouwelijk, vul dan ook rij 4 t/m 7 in)
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	- Tot een bepaalde datum - Tot een bepaald moment (vul dan hieronder de uiterlijke datum in) - Voor onbepaalde tijd
5	Uiterlijke einddatum	[Indien er geen specifieke einddatum kan worden genoemd, hier een uiterlijke einddatum invullen.]
6	Grondslag	[Vul hier het Woo-artikel in op grond waarvan dit stuk niet openbaar is]
7	Motivatie	[Leg in gewone taal uit waarom dit stuk vertrouwelijk is. Wat gaat er mis als deze informatie openbaar wordt? Indien voor onbepaalde tijd, motiveer de lengte van de opgelegde geheimhouding] *vul dit ook in bij de onderbouwing besluit