Nummer VN2024-009656
Directie rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 09 juli 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B22

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met de raadsvoordracht voor het vaststellen van het bestemmingsplan 'Hendrik Soeteboomstraat 36-38'

Het college van burgemeester en wethouders besluit

In te stemmen met de (concept) raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om:

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:

a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord;

b. de twaalf zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Zienswijzen, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2301BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik gemaakt is van een ondergrond welke bestaat uit een combinatie van de Basisregistratie Grootschalige Topografie en Basisregistratie Kadaster d.d. 15 augustus 2022;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het college van burgemeesters en wethouders stemt in met de vaststelling van het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van een zes woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38, ter vervanging van de nu aanwezige bebouwing. Gezien de enorme woonopgave in de stad is het toevoegen van een zestal woningen binnen de bebouwde kom wenselijk.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 15 maart 2023 gevraagd het geldende bestemmingsplan voor de locatie Hendrik Soeteboomstraat 36-38 te veranderen. Gelijktijdig is gevraagd om de bestemmingsplanprocedure te coördineren (bundelen) met de procedure voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woningen.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en ter plekke zijn drie woningen met bijbehorende bebouwing aanwezig. Namens de initiatiefnemer is gevraagd deze bebouwing te slopen en zes nieuwe woningen te bouwen. Omdat het bestemmingsplan niet in deze nieuwe woningen voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat de wethouder ruimtelijke ordening op 15 december 2023, namens het college, besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38 vrij te geven voor terinzagelegging. Daarna heeft het plan vanaf 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Eenieder kon toen zijn zienswijze indienen bij uw raad over het ontwerpbestemmingsplan.

Coördinatie

Op 18 juli 2023 is namens het college van burgemeester en wethouders op grond van de Coördinatieverordening Amsterdam besloten tot gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking, als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening, van het (ontwerp) bestemmingsplan en de (ontwerp)omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Dit betekent dat de publicatie over en de terinzagelegging van het bestemmingsplan en het besluit omgevingsvergunning in één proces worden gecoördineerd, met één beroepsgang. De terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning vond daarom gelijktijdig plaats.

Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het beschreven initiatief voorzien.

Begrenzing plangebied

Het plangebied wordt alleen gevormd door het genoemde perceel.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 2, Invoeringswet Omgevingswet

Op grond van dit artikel blijft het oude recht van toepassing op de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan, als vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd, tot het bestemmingsplan van kracht is geworden.

Artikel 160, Gemeentewet

Op grond van dit artikel is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om beslissingen van de gemeenteraad voor te bereiden.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – Kennisnemen van advies dagelijks bestuur van stadsdeel Noord

Op 23 november 2023 heeft de stadsdeelcommissie Noord aangegeven geen advies uit te brengen over de verwerking van de vooroverlegreacties en over het ontwerpbestemmingsplan. Op 15 december 2023 heeft het dagelijks bestuur van Noord positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 1b – Kennisnemen van de ingebrachte zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit omgevingsvergunning hebben met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Twaalf partijen hebben naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit voor de omgevingsvergunning zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het is aan de gemeenteraad te beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan en de zienswijzen die daarover zijn ingediend. Over het bestemmingsplan zijn twaalf zienswijzen ingebracht. Voor de omgevingsvergunning ligt de bestuurlijke beslissing bij de portefeuillehouder van het stadsdeelbestuur. Tegelijkertijd is de besluitvorming het meest doelmatig als de gemeenteraad eerst een beslissing neemt over het bestemmingsplan en dat de portefeuillehouder van het stadsdeelbestuur daar vervolgens op aansluit met het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Het dagelijks bestuur van het stadsdeel wacht daarom het besluit van de gemeenteraad af.

De zienswijzen zijn samengevat in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen. In de meeste gevallen hebben de partijen een afzonderlijke zienswijze over het bestemmingsplan ingediend en een afzonderlijke zienswijze over de omgevingsvergunning, die overigens inhoudelijk vaak gelijk zijn. De zienswijzen die door dezelfde mensen zijn ingediend, zijn gebundeld. Dat betekent dat in de zienswijzennota de zienswijzen behandeld worden voor het bestemmingsplan én voor de omgevingsvergunning. Hieronder onder de kop 'Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijzen' wordt nader ingegaan op de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan.

Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Voor de volledige reactie wordt naar de Nota van Beantwoording Zienswijzen verwezen, maar in grote lijnen zijn de punten waarover zienswijzen zijn ingediend in twee categorieën te verdelen. De ruimtelijke inpasbaarheid wordt ter discussie gesteld. Daarnaast delen de indieners van de zienswijzen hun zorgen en twijfels of een aantal uitvoerbaarheidsaspecten.

Over de ruimtelijke inpasbaarheid is een groot deel van de indieners van mening dat de woningen in het plangebied beter moeten aansluiten bij de bestaande woonbebouwing in de omgeving. Ook pleiten een aantal indieners voor gedeeltelijke hergebruik van de bestaande woningen in het plangebied. Daarnaast verwacht men parkeerproblemen

door de nieuwe woningen. In de zienswijzennota wordt op deze onderwerpen uitvoering ingegaan. De hoofdlijn is dat het niet bezwaarlijk is om de niet-monumentale gebouwen in het plangebied te slopen en dat het nieuwe plan stedenbouwkundig goed inpasbaar is en een gewenste manier om de bestaande stad te verdichten. De nieuwe woningen krijgen daarbij hedendaagse maatvoeringen, wat er toe leidt dat de nokhoogte van de woningen 1 meter hoger mag worden dan nu al is toegestaan (op grond van het geldende bestemmingsplan). Binnen de variatie die er binnen het straatbeeld al is, past dit goed. Om de effecten op de omgeving beter in beeld te brengen is, mede naar aanleiding van de zienswijzen een bezonningsstudie uitgevoerd. Die is aan het bestemmingsplan toegevoegd. De gevolgen voor de bezonning in de omliggende woningen zijn aanvaardbaar. Voor parkeren geldt dat voor elke woning wordt voorzien in één parkeerplaats op eigen terrein. Hiermee wordt aan het geldende parkeerbeleid voldaan.

Daarnaast worden in de zienswijzen kanttekeningen geplaatst bij diverse uitvoerbaarheid- en uitvoeringsaspecten. Voor een deel hebben die niet direct betrekking op het bestemmingsplan, maar meer op de omgevingsvergunning. Volgens een aantal zienswijzen is de capaciteit van de riolering onvoldoende. Verder worden gevolgschades gevraagd door de trillingen die het bouwverkeer en de bouw veroorzaakt. Ook wordt inzicht gemist in de wijze waarop de bodem in het plangebied gesaneerd gaat worden. Het is met name de ontwikkelaar die naar aanleiding van deze punten uit de zienswijze de nodige acties heeft ondernomen. De geplande bouwmethode is herzien, zodat met minder gevolgen voor de omgeving gebouwd kan worden. Met hetzelfde doel is de bouwlogistiek verder uitgedacht. Ook is bij Waternat gecheckt of de capaciteit van de riolering een onoverkomelijk probleem gaat zijn. Dat blijkt niet het geval. Verder is het saneringsplan voor de bodemverontreiniging in het gebied uitgewerkt en aan de stukken toegevoegd. Enige hinder voor de omgeving zal bij de bouw nooit helemaal te voorkomen zijn, maar dat wat redelijkerwijs mogelijk is om de hinder te beperken, gebeurt.

Ad 3 – het bestemmingsplan vaststellen

Het bestemmingsplan

Het plan voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van zes nieuwe woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat 36-38. Het plan is stedenbouwkundig gezien inpasbaar. Het voorgestelde woningaantal is het maximaal haalbare aantal woningen op dit perceel, wat grenst aan een straat met voornamelijk losstaande voormalige arbeiderswoningen. De nieuwe bebouwing zal aansluiten op deze structuur. De gebouwen aan de Hendrik Soeteboomstraat zullen namelijk in de rooilijn van de bestaande bebouwing komen te liggen. De goot-en nokhoogten zijn afgestemd op de aanwezige bouwhoogten in de straat. Daarnaast worden ook twee woningen op het achtererf toegevoegd, wat normaal gesproken niet wenselijk is vanwege privacyredenen, maar gezien de grootte van dit perceel in dit geval toch mogelijk is. Deze twee woningen zullen op ruime afstand van de bestaande bebouwing komen te liggen en zullen ondergeschikt zijn aan de hoofdbebouwing langs de weg in hun volume. Hierdoor zal het stedenbouwkundige beeld niet gaan verrommelen. Daarnaast is aan de overzijde van de straat al een dergelijk principe toegepast.

Wijziging na periode van terinzagelegging
Na de terinzagelegging is het bestemmingsplan aangepast op het volgende punt. In de regels is een kleine correctie doorgevoerd. Dat is gedaan door een absoluut, maximum

oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken op te nemen, in plaats van alleen een maximaal percentage.

Stedelijke kaders

Het voorliggende bestemmingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en levert geen strijd op met provinciaal dan wel rijksbeleid.

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 zes parkeerplaatsen op het eigen terrein te realiseren om de benodigde parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee kan worden voldaan aan het uitgangspunt van één parkeerplaats per woning en wordt de parkeerbehoefte op het eigen terrein opgelost. 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. Het geplande aantal parkeerplaatsen is in lijn met de Nota parkeernormen Auto.

Stikstof
Het project leidt in de bouw- en ook in de gebruiksfase niet tot een toename van de neerslag van stikstofverbindingen op de voor verzuring en vermesting gevoelige delen van Natura 2000-gebieden. De Wet natuurbescherming staat de realisatie dus niet in de weg.

Wettelijk vooroverleg

Het plangebied is niet aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel ligt. Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij de provincie Noord-Holland, het hoogheemraadschap en de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland. Over het plan zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan. Volgens Waternet geeft aan dat haar watertaken goed betrokken zijn in het bestemmingsplan. Het hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is positief over het plan en geeft enkele aandachtspunten mee voor de onderbouwing van het plan. Die aandachtspunten zijn in het plan verwerkt. Conclusie van het vooroverleg is daarmee dat de wenselijkheid en uitvoerbaarheid van het initiatief is onveranderd is gebleven. De resultaten van het vooroverleg zijn opgenomen in paragraaf 7.3 van de plantoelichting.

Kostenverhaal & planschade.

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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.

Gewijzigde vaststelling

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024, zijn twaalf zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid

tot wijzigingen in het bestemmingsplan. De toelichting bij het bestemmingsplan is wel aangevuld en bijgewerkt naar aanleiding van de zienswijzen. Daarnaast zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd. De wijzigingen zijn beschreven in paragraaf 3 van de Nota van beantwoording zienswijzen. Deze nota maakt onderdeel uit van het te nemen raadsbesluit over de vaststelling van het bestemmingsplan Hendrik Soeteboomstraat 36-38. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ad 4 - Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van de Wro moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien als er geen tot zeer weinig verhaalbare kosten zijn en/of als de verhaalbare kosten alleen de kosten voor de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen. Omdat het in dit geval gaat om grond in eigendom van de initiatiefnemer zijn de kosten voor de eigenaar. In het kader van het bestemmingsplan zijn er geen verhaalbare kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Participatie

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de plannen. Op donderdag 19 september 2023 is er een bewonersavond geweest voor de buurt. Deze informatiebijeenkomst werd georganiseerd door de initiatiefnemer. Tijdens deze avond werd het plan globaal gepresenteerd en werd toegelicht hoe het verdere proces en de realisatie gaan verlopen.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

Het bestemminsplan is opgesteld in opdracht van de initiatiefnemer. Hiervoor zijn leges betaald. De overige kosten voor de inzet voor het bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Geen specifieke communicatie buiten de gemeente. De vaststelling van het bestemmingsplan zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-042532	1. Verbeelding.pdf (pdf)
AD2024-042533	2. Toelichting en Regels.pdf (pdf)
AD2024-042534	3. Advies SDC.pdf (pdf)
AD2024-042535	4. Nota van beantwoording zienswijzen en wijzigingen - ZONDER NAMEN .pdf (pdf)
AD2024-042540	Advies (pdf)
AD2024-041277	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-042536	Raadvoordracht.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten