VN2023-018643
rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 12 september 2023

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgave voor vooroverleg van concept-ontwerp bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B, dat voorziet in de realisatie van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B, vrij te geven voor het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

2. Dit besluit ter kennisname te brengen bij de stadsdeelcommissie Noord.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur geeft het concept-ontwerp van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B vrij voor het wettelijke vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning is op 26 mei 2023 gevraagd het geldende bestemmingsplan voor de locatie Van Zeggelaarstraat 18B te veranderen.

Op deze locatie geldt het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III en ter plekke zijn bedrijfsopstallen aanwezig. Door de initiatiefnemer is gevraagd deze bedrijfsbebouwing te slopen en één woning te bouwen. Omdat het bestemmingsplan niet in deze woning voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig. Dat plan is gemaakt en 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 bedrijfsbebouwing en de bouw van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B.

Stedenbouwkundig

Het perceel is gelegen aan de rand van een kleinschalig woonbuurtje dat tussen 1918 en 1920 is gerealiseerd aan de noordzijde van de Wilmkebreekpolder. De straten in dit woonbuurtje worden geflankeerd door rijtjes vrijwel identieke vrijstaande woningen met de nok haaks op de straat. Van oudsher zijn op de overgang van het woonbuurtje naar de Wilmkebreekpolder enkele bedrijfsruimten gesitueerd, die in de loop der tijd zijn getransformeerd en deels vervangen door woningbouw, zoals aan de overzijde van het onderhavige perceel.

De voorgestelde transformatie van bedrijven naar woningbouw op dit perceel sluit aan op deze ontwikkeling. Voor het beoogde bouwplan wordt het bestaande bouwvlak verschoven en aangesloten op de karakteristiek van bestaande woningen in de straat. De schaal en de nokrichting van de voorgestelde woning sluit aan op de karakteristiek van de bestaande woningen. Vanwege de relatie met de naastgelegen woningen wordt vroegtijdig overleg met welstand geadviseerd.

Het plan is stedenbouwkundig gezien op hoofdlijnen inpasbaar. Over de specifieke stedenbouwkundige uitwerking van het plan vindt nog overleg plaats tussen initiatiefnemer en gemeente.

Bestemmingsplan

Uw bestuur heeft de bevoegdheid om voor het project een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van het bestemmingsplan, als daarvoor een aanvraag zou worden ingediend. In reactie op de concept-aanvraag omgevingsvergunning voor het project is echter besloten dat dit niet wenselijk is.

Om tot een aanvaardbaar plan te komen is een bestemmingsplanwijziging vereist, waarmee de bedrijfsbestemming en het bouwvlak worden opgeheven. Aangezien er een nieuw hoofdgebouw wordt opgericht voor een zelfstandige woonfunctie op gronden waar deze functie niet is toegestaan, is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Om deze redenen is verzocht een nieuw bestemmingsplan in procedure te brengen voor de locatie, in plaats van het aanvragen van een omgevingsvergunning waarmee buitenplans wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan.

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. Ten behoeve van de parkeerbehoefte van de nieuwe woning worden er twee parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein. Hiermee kan er worden voldaan aan het uitgangspunt van één parkeerplaats per woning en wordt de parkeerbehoefte op het eigen terrein opgelost. Dit is in lijn met de Nota parkeernormen Auto.

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-bestemmingsplan. Als de wethouder RO instemt met het ontwerpplan, start de wettelijke procedure door het ontwerp-bestemmingsplan 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. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden kunnen daarna beroep in stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Advies en afstemming

Initiatiefnemer heeft de directe omwonenden reeds geïnformeerd over de plannen. Het wegnemen van de bedrijfsbestemming en de sloop van de bedrijfsbebouwing is positief ontvangen.

Bestemmingsplan opgesteld onder begeleiding van R&D.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Toezending van bestemmingsplan aan vooroverlegpartners.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-062976	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-065613	1. Verbeelding v_Zeggelaarsstraat.pdf (pdf)

AD2023-065614	2. Toelichting_NL.IMRO.0363.VanZeggelaarstraat-VO01.pdf (pdf)
AD2023-065615	3. Regels_NL.IMRO.0363.VanZeggelaarstraat-VO01.pdf (pdf)
AD2023-065616	4. Verzoek omtrent bestemmingsplanherziening Van Zeggelaarstraat 18B.pdf (pdf)
AD2023-065617	5. Verkennend Bodemonderzoek Van Zeggelaarstraat 18b.pdf (pdf)
AD2023-065618	6. Certificaat indicatieve analyse asbest in puin.pdf (pdf)
AD2023-065619	7. Quickscan van Zeggelaarstraat 18b Amsterdam.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord