Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 11 juli 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W, d.d. 28 mei 2024

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan ‘Purmerweg 46’

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:
   a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord;
   b. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Purmerweg 46, er drie zienswijzen zijn ingebracht;

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Purmerweg 46, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Kennis te nemen dat het college d.d. 28 mei 2024 een hogere waarden besluit heeft genomen bijbehorend bij voorliggend bestemmingsplan om woningen mogelijk te maken waarbij sprake is van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder;

4. Het bestemmingsplan ‘Purmerweg 46’, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2106BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ’Purmerweg 46’ zoals dat ter inzage heeft gelegen;

5. Dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

6. Geen exploitatieplan vast te stellen;

7. Dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Wettelijke grondslag
Wet ruimtelijke ordening (Wro), artikel 3.1, eerste lid en artikel 6.12:
De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen.

Crisis- en herstelwet, artikel 1.1 eerste lid jo bijlage 1, categorie 3.1.
Indien een ruimtelijk plan betrekking heeft op de bouw van meer dan 11 woningen, is het mogelijk om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren.

Het toepasselijk verklaren van de Crisis- en herstelwet leidt tot een procesversnelling ingeval er beroep wordt ingesteld tegen het bestemmingsplan. Het heeft onder meer tot

gevolg dat de rechter binnen zes maanden uitspraak moet doen op een ingesteld beroep en beroepsgronden direct in het beroepschrift moeten worden opgenomen.

Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.6 tweede lid.
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.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het bestemmingsplan
In 2017 is bestuurlijk besloten het pand Purmerweg 46 te verkopen op basis van een sloopnieuwbouw scenario en is besloten het project in te vullen met 100 procent woningen. Op de kavel kunnen circa zeventien woningen worden gerealiseerd. De kavel heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Tuindorpen Nieuwendam en Buiksloot' de bestemming 'Maatschappelijke voorzieningen', waardoor het bouwen van woningen niet zondermeer mogelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen en het juridisch-planologisch faciliteren van de beoogde tender(s).

Begrenzing plangebied
Het voorliggende bestemmingsplan wordt opgesteld voor het plangebied Purmerweg 46. Dit perceel ligt aan de zuidzijde van tuindorp Nieuwendam-Noord en wordt aan de noordzijde begrenst door de Purmerweg, aan de oost zijde door het Brede Kerkepad, aan de zuidzijde grenst het perceel aan bestaande bebouwing en aan de westzijde wordt het perceel begrenst door de Hoornsestraat.

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?
Met voorliggend ontwerpbestemmingsplan wijzigt de bestemming van Maatschappelijke voorzieningen Mx en Verkeersareaal (Vka) in Wonen en Tuin. Daarnaast wijzigt de toegestane bouwhoogte van 6 meter in maximaal 10,5 (met maximale goothoogte van 7 meter) waardoor bebouwing met een kap mogelijk wordt.

Programma en ruimtelijk plan
De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal 17 woningen.

Aandachtspunten
- Beschermd stadsgezicht

Het perceel Purmerweg maakt onderdeel uit van het Beschermd stadsgezicht Amsterdam-Noord. Dit beschermd stadsgezicht omvat de belangrijkste dragers van de historische ontwikkeling die het gebied in de periode 1850-1940 doormaakt: de dijkdorpen en de lintbebouwing, het negentiende-eeuwse ontwikkelgebied en de tuindorpen.

Monumenten en Archeologie (M&A) heeft tijdens het vooroverleg aangegeven dat het plan onvoldoende is ingepast in de karakteristiek van het rijksbeschermde stadsgezicht en dat daarmee de cultuurhistorische waarden worden aangetast. Naar aanleiding van deze reactie, zijn er wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd, maar aan niet alle opmerkingen kan tegemoetgekomen worden. Want sommige cultuurhistorische

waarden zijn moeilijk verenigbaar met de ambities op het perceel. M&A heeft geadviseerd om het nieuwe bouwvolume beter te laten aansluiten bij de karakteristiek van het beschermde stadsgezicht (maximaal twee bouwlagen met kap aan de Purmerweg en één vrijstaand pand van maximaal één bouwlaag met een zadeldak aan het Brede Kerkepad. Er is echter een rendabel bouwvolume nodig om het project haalbaar te maken. Om het plan haalbaar te maken en bruikbare vierkante meters te realiseren is in het bestemmingsplan aan het Brede Kerkepad één bouwlaag toegevoegd ten opzichte van het advies van M&A. Het nu voorliggende bouwvolume wordt echter stedenbouwkundig wel als aanvaardbaar beschouwd. Onder andere omdat dit perceel stedenbouwkundig gezien bij de organisch gegroeide dijkbebouwing hoort.
Ook heeft de groenstrook voor het pand aan de Purmerweg cultuurhistorische waarde. Om een rendabel bouwvolume te realiseren is echter gekozen voor het opschuiven van de rooilijn waardoor de groenstrook komt te vervallen. Op deze wijze kan ook een ruimer collectief achtererf worden gerealiseerd, wat tevens de geluidluwe zijde is voor de nieuwe bewoners. Dit achtererf heeft meer waarde voor de bewoners dan de groenstrook aan de voorzijde.
Woonkwaliteit, het kunnen vergroten van de woningvoorraad en de haalbaarheid van het project is verkozen boven de cultuurhistorische waarde.

- Wonen

Het bestemmingsplan maakt maximaal 17 woningen mogelijk. Er wordt 100 procent sociale woningbouw gerealiseerd.
Hiermee wordt afgeweken van de Woonagenda 2025. Op basis van de spelregels, met name spelregel 8, wordt deze mogelijkheid geboden. Per ruimtelijk project wordt op grond van specifieke omstandigheden bepaald welk woningbouwprogramma wordt gerealiseerd.

- Parkeren

Voor zowel auto als fietsparkeren wordt aangesloten op het vigerende beleid.

Bij kleinschalige woningbouwontwikkelingen waarbij de parkeerbehoefte niet meer dan vier parkeerplaatsen hoeft er niet op eigen terrein in de parkeerbehoefte te kunnen worden voorzien. Voorliggend plan maakt de ontwikkeling van vijftien tot zeventien sociale huurwoningen op een B-locatie mogelijk. Op basis van het parkeerbeleid geldt geen minimale parkeernorm. Wel geldt een bezoekersnorm van 0,1 parkeerplaats per woning. Voor deze ontwikkeling zijn twee parkeerplaatsen nodig.
Uit recente parkeergegevens blijkt dat de parkeerdruk in de direct aan het plangebied grenzende straten 63%, 71%/80% en 86% is. De parkeerbehoefte kan in de directe omgeving van het plangebied worden opgevangen.

- Ecologie

Het pand Purmerweg 46 heeft enkele vleermuisgeschikte gevels. Geconstateerd is dat in het plangebied twee zomerverblijfplaatsen van gewone vleermuizen aanwezig zijn. Het is aannemelijk dat deze verblijfplaats tijdens sloopwerkzaamheden wordt vernietigd. Voor deze werkzaamheden is een ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. In de regels van het bestemmingsplan is zodoende de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:
Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt pas verleend wanneer er zicht is op verlening van de vergunning Wet natuurbescherming, benodigd voor sloop van het pand Purmerweg 46, in verband met de aanwezigheid van zomerverblijven voor vleermuizen.

- Energie/ warmte

De woningbouw wordt aardgas loos.

- Stikstof

De maximale projectbijdrage van de aanleg van de gebouwen is 0,01 mol/ha/jaar op de meest dichtbijgelegen stikstofgevoelige habitattypen. De maximale projectbijdrage van de gebruiksfase bedraagt 0,00 mol/ha/jaar.
Vanwege mogelijke gevolgen voor beschermde natuurwaarden en habitattypen gedurende de bouwfase is een aanvullende ecologische toets gedaan.

De grootste toename van stikstofdepositie vindt plaats in het zuidelijke deel van het Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske. De kritische depositiewaarde (KDW) wordt hier al overschreden, maar het betreft een matige overschrijding. De totale depositie binnen dit habitattype heeft echter een dalende trend.
Door de relatief korte duur van de werkzaamheden en de ontwikkelingen binnen het gebied (de depositie heeft een dalende trend) en omdat de stikstoftoename als gevolg van de werkzaamheden tamelijk klein is wordt niet verwacht dat deze significant negatieve gevolgen met zich mee zullen brengen op de ontwikkeling van stikstofdepositie, zowel op de korte als lange termijn. Er kan daardoor worden uitgesloten de voorgenomen plannen aan de Purmerweg 46 een negatieve invloed zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske.

- Planschade

Uit de planologische vergelijking van de oude en nieuwe situatie blijkt dat er geen negatieve effecten zijn. Er is daarom geen planschaderisico.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord
Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Noord heeft op 29 november 2022 een reactie op het concept ontwerpbestemmingsplan gegeven.
Het dagelijks bestuur staat positief tegenover de ontwikkelingen op het perceel en daarmee ook tegenover de aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor het dagelijks bestuur is het wel van belang dat buurtbewoners pro-actief geïnformeerd worden over de terinzage legging van het ontwerp bestemmingsplan..

b. *dat er drie zienswijzen op het bestemmingsplan zijn ingebracht.*
Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 9 februari 2023 tot 23 maart 2023 ter inzage gelegen. Er zijn drie zienswijzen ingediend.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Purmerweg 46, welke onderdeel uitmaken van dit besluit.
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen bestemmingsplan Purmerweg 46. Alle ingebrachte zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
De belangrijkste wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen zijn:
- In de onderzoeken wordt niet meer uitgegaan van uitsluitend eenpersoonshuishoudens;

- de begripsomschrijving ‘kap’ artikel 1.25 is gewijzigd.

Bovengenoemde aanpassingen zijn niet van dien aard dat het bestemmingsplan opnieuw ter inzage gelegd moet worden. Dit is alleen noodzakelijk als door de wijzigingen sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan. Daarvan is hier geen sprake.

Ad 3. Kennis te nemen dat het college d.d. [datum] 2024 een hogere waarden besluit heeft genomen.
Het bestemmingsplan maakt geluidgevoelige functies mogelijk. Ten behoeve van het bestemmingsplan is akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten geluidbelasting in het plangebied ten gevolge van wegverkeersgeluid en industrielawaai. Uit de resultaten van het geluidonderzoek blijkt dat hogere waarde nodig zijn. Conform het Amsterdamse geluidbeleid wordt in het bestemmingsplan de regel opgenomen dat elke woning dient te beschikken over een stille zijde. De TAVGA heeft positief advies uitgebracht. Het Besluit hogere waarden is bijgevoegd in bijlage.

Ad 4. Het bestemmingsplan ‘Purmerweg 46’ gewijzigd vast te stellen.
Voorgesteld wordt om de gemeenteraad te adviseren het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de Nota van Wijzigingen bestemmingsplan Purmerweg 46, welke is bijgesloten.
De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander bestemmingsplan.

Ad 5. Kennis te nemen dat het voorliggende bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.
Voor voorliggend bestemmingsplan is een mer-beoordelingsnotitie opgesteld. Hieruit blijkt dat dit bestemmingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Ad 6. Geen exploitatieplan vast te stellen
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Het kostenverhaal loopt via de uitgifte van erfpacht.

Ad 7. Crisis- en herstelwet is van toepassing
In bijlage I van de Crisis- en herstelwet is als categorie van gevallen onder andere genoemd de 'ontwikkeling en verwezenlijking van werken en gebieden krachtens afdeling 3.1 of afdeling 3.3 van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied of de herstructurering van woon- en werkgebieden'. Voorliggend bestemmingsplan valt hiermee onder de Crisis-en herstelwet als gevolg waarvan enkele procedurele versnellingen van toepassing zijn. Zo duurt de behandeling van een beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een half jaar in plaats van de normale termijn van een jaar.

Financiële onderbouwing
Financiële onderbouwing: Nee. De kosten worden gedekt uit de Grex.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Verbeelding bestemmingsplan Purmerweg 46
< *automatisch* >	2. Regels en Toelichting bestemmingsplan Purmerweg 46
	3. Advies Stadsdeel Noord
	4. Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Purmerweg 46
	5. Besluit hogere waarden Wet geluidhinder 'Purmerweg 46'
	6. Nota van wijzigingen bestemmingsplan Purmerweg 46

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Wil de Jongh, 06 2472 7368 w.de.jongh@amsterdam.nl
Kris Vukadinovic k.vukadinovic@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar