Nummer VN2024-000340
Directie Ruimte en Duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 13 februari 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B12

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld:

a) kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming: het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost op het (concept) ontwerpbestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel* 01;

b) kennis te nemen van de omstandigheid dat er geen zienswijzen zijn ingekomen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01* en dat om die reden er geen *Nota van beantwoording zienswijzen* is opgesteld;

c) kennis te nemen van de omstandigheid dat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en dat om die reden er geen *Nota van wijzigingen* is opgesteld;

d) het bestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01*, bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2204BPSTD-VG01, in elektronische en analoge vorm vast te stellen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 1 februari 2023;

e) geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Het college heeft besloten het bestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouw kavel 01, dat beoogt te voorzien in de juridisch-planologisch kader waarmee een woongebouw voor maximaal vier woningen mogelijk wordt gemaakt op een braakliggende locatie aan de Simon Stevinstraat in Amsterdam Oost, aan te bieden aan de gemeenteraad voor vaststelling.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 16 mei 2023 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost (hierna: DB Oost) besloten om het (niet-stedelijk) *bestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01* voor te bereiden (gemandateerd daartoe op grond van artikel 9 en onderdeel 1.1 van Bijlage 2 van *de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022*) en het concept-ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor wettelijk vooroverleg.

DB oost heeft daarbij, gelet op artikel 19, tweede lid, van de *Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022*, advies gevraagd aan de stadsdeelcommissie Oost.

Op 23 mei 2023 heeft de stadsdeelcommissie Oost het concept-ontwerpbestemmingsplan behandeld in haar vergadering en op 6 juni 2023 daarover positief geadviseerd.

Op 26 september 2023 heeft DB Oost het advies van de stadsdeelcommissie, gelet op artikel 19, vijfde lid, van de *Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022*, overgenomen. Hierbij is ook het ontwerpbestemmingsplan voor verdere stedelijke voorbereiding overgedragen aan de wethouder ruimtelijke ordening.

Op 10 oktober 2023 heeft de wethouder ruimtelijke ordening, bevoegd daartoe namens het college van burgemeester en wethouders, het *ontwerpbestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01* vrijgegeven voor terinzagelegging in het kader van de wettelijke voorbereiding van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Artikel 4.6, tweede lid, sub a, onder 1, 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 3.1 Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en waarbij regels worden gegeven omtrent het gebruik van die grond en van de zich aldaar bevindende bouwwerken.

Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing met dien verstande dat eenieder een zienswijze bij de gemeenteraad mag indienen omtrent het ontwerpbestemmingsplan.

Artikel 6.12, tweede lid, Wet ruimtelijke ordening

Op grond van dit artikel stelt de gemeenteraad geen exploitatieplan vast indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

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

Inleiding

Voorliggend (postzegel)bestemmingsplan beoogt te voorzien in een juridisch planologisch kader waarmee een woongebouw voor maximaal vier woningen mogelijk wordt gemaakt op een braakliggende locatie aan de Simon Stevinstraat in Amsterdam Oost.

Het plangebied wordt begrensd door de Simon Stevinstraat en de bebouwing van het bouwblok gelegen tussen de Simon Stevinstraat, Bessemerstraat en James Wattstraat aan de zijde van het Alan Turingplein. De locatie ligt in het middengebied van de buurt Don Bosco in Amsterdam Oost waar sinds 2016 een aantal ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Dit is gestart met de verplaatsing van de St. Lidwinaschool. Op de daardoor vrijgekomen voormalige schoollocatie (locatie Ringdijk 44) is vervolgens woningbouw gerealiseerd conform het stedenbouwkundig plan 'Ringdijk 44' dat door de gemeente Amsterdam in samenwerking met de bewoners uit de omliggende straten is gemaakt.

Daarbij was aan de Simon Stevinstraat eennieuwe rij woningen bedacht. Voor de realisatie van het eerste deel van deze rij woningen, Simon Stevinstraat 51 t/m 63, is in 2021 een omgevingsvergunning verleend. Deze zeven woningen zijn inmiddels gerealiseerd door een particuliere ontwikkelaar.

Met onderhavig bestemmingsplan wordt het resterende deel, in eigendom van de gemeente Amsterdam, ruimtelijk ingevuld. Het bestemmingsplan maakt in het verlengde van bovengenoemde rijwoningen een woongebouw mogelijk met de volgende afmetingen: maximum bouwhoogte 11 meter, maximum goothoogte 7 meter en een dakhelling van max. 75 graden. Het gebouw mag ingevuld worden met ten hoogste vier woningen. De toegestane functie is wonen met tuin.

Na het doorlopen van de planologische procedure zal de kavel op de markt worden gezet ten behoeve van zelfbouw in de vorm van "Samen bouwen van koopwoningen - Samen in het Klein". Het faciliteren ervan sluit aan bij het Woningbouwplan 2022-2028.

Beslispunten

Het college wordt verzocht in te stemmen met de raadsvoordracht waarin de gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01* (ongewijzigd) vast te stellen, met aandacht voor het volgende.

Ad. 1 a) het positieve advies van DB Oost op het ontwerpbestemmingsplan

Op 26 september 2023 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost besloten het advies van de stadsdeelcommissie op het ontwerpbestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouw kavel 01* over te nemen en het ontwerpbestemmingsplan aangeboden voor verdere stedelijke behandeling.

Het advies van DB Oost is opgenomen onder **bijlage 1** van de raadsvoordracht.

Ad. 1 b) kennis te nemen van de omstandigheid dat er geen zienswijzen zijn ingekomen gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan en dat om die reden er geen Nota van beantwoording zienswijzen is opgesteld

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 9 november 2023 t/m 20 december 2023, zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Van het opstellen van een *Nota van beantwoording zienswijzen* is derhalve afgezien.

Ad. 1 c) kennis te nemen van de omstandigheid dat er geen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en dat om die reden er geen Nota van wijzigingen is opgesteld;

Er zijn geen inhoudelijke wijzigingen doorgevoerd naar aanleiding van ingekomen zienswijzen en evenmin ten gevolge van ambtshalve wijzigingen in voorliggend vast te stellen bestemmingsplan. Om die reden is geen *Nota van wijzigingen* opgesteld.

Ad. 1 d) vaststelling bestemmingsplan

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan *Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01*, bestaande uit een verbeelding, regels en toelichting met bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.M2204BPSTD-VG01, in elektronische en analoge vorm (ongewijzigd) vast te stellen, met aandacht voor het volgende.

Stedelijke kaders en beleid

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met de actuele stedelijke kaders en in lijn met het huidige beleid van rijk en provincie, met de volgende bijzonderheden.

- *Programma*

Voorliggend plan wijkt wat woningbouwcategorie af van het stedelijke uitgangspunt '40-40-20', maar voldoet aan het beleid voor de afwijkmogelijkheden daarvoor. Voorliggend plan behelst een zogeheten zelfbouwkavel waarbij de mogelijkheid wordt geboden voor nieuwbouw van een woongebouw met twee tot vier appartementen. Het bouwen ervan vindt plaats in een vorm van collectief opdrachtgeverschap, namelijk in de Amsterdamse variant 'Samen in het Klein' gebaseerd op het Woningbouwplan 2022-2028.

- *Parkeren*

Voorliggende ontwikkeling wordt uitgesloten van de mogelijkheid tot verkrijgen van een parkeervergunning voor de bewoners van de nieuwe woningen. De behoefte van het bezoekers parkeren - 1 parkeerplaats - wordt opgevangen in de omgeving. Het fietsparkeren dient op het eigen perceel plaats te vinden. Een en ander is verwerkt in artikel 6.2.1 van de regels met een (dynamische) verwijzing naar de Nota Parkeernormen Auto en met geformuleerde fietsparkeernormen.

- *Ondergronds bouwen*

Kelders en souterrains worden niet mogelijk gemaakt, gelet op het kelderverbod voor zone-1 gebieden als aangeduid in het (paraplu)bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Archeologie en cultuurhistorie

Met het vigerende bestemmingsplan Don Bosco en park Frankendael (2012) is dit gebied archeologisch vrijgegeven: er zijn geen verwachtingen omtrent eventuele archeologische waarden. Evenmin is sprake van behoudens waardige cultuurhistorische waarden in het plangebied. Er zijn derhalve ook geen dubbelbestemmingen in dit verband opgenomen.

Bodem

Uit bodemonderzoek van RPS advies- en ingenieursbureau BV d.d. 10 oktober 2022, bijlage van de Toelichting, blijkt dat de bodem in milieu hygiënische zin, geschikt is voor de beoogde bebouwing met bijbehorende gebruiksfuncties.

Geluid

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Uit eerder geluidsonderzoek van Cauberg Huygen d.d. 9 december 2015 blijkt dat de locatie buiten de zone van een industrieterrein of spoorweg ligt en dat er akoestisch onderzoek is gedaan voor het rekenjaar 2030 in verband met de ligging nabij de Kamerlingh Onneslaan en Nobelweg. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt echter niet overschreden door de afschermende werking van omliggende bebouwing en de afstand tot de betreffende wegen. Geconcludeerd wordt dat de geluidbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder.

Ecologie en stikstof

Het plangebied betreft een braakliggend bouwrijp klein perceel zonder enig groen. Het maakt geen onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur Amsterdam of ander beschermd natuurgebied. Er zijn ook geen (nog te slopen) gebouwen op het perceel aanwezig.

Voor wat betreft de mogelijkheid van eventuele stikstofdepositie geldt dat significante gevolgen in de gebruiksfase zijn uit te sluiten. De woningen worden gasloos en er is geen verkeersaantrekkende werking. Ook voor de bouwfase geldt dat gezien de afstand tot stikstof gevoelig Natura-2000 gebied en de omvang van het plan, alsmede de tijdelijke aard van de bouwfase geen depositie in voor stikstof gevoelig Natura-2000 gebied plaats vindt. Middels een AERIUS-berekening is dit onderbouwd. Deze AERIUS-berekening is als bijlage van de Toelichting opgenomen en gebaseerd op een worst-case scenario gelet op de omstandigheid dat de meeste concrete gegevens over de bouwfase in dit stadium ontbreken.

Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risico (PR) contour van een risicovolle inrichting, van een transportroute gevaarlijke stoffen of buisleiding voor gevaarlijke stoffen.

Ook ligt de locatie niet in een invloedsgebied van een risicovolle inrichting of buisleiding op grond waarvan een afweging moet worden gemaakt over het groepsrisico (GR). Uitsluitend de spoorlijn Amsterdam Amstel – Amsterdam Muiderpoort is qua externe veiligheid nader beschouwd. Over deze spoorverbinding vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Ingevolge artikel 8, eerste lid van het *Besluit externe veiligheid transportroutes,* is een verantwoording van het groepsrisico aan de orde als het gaat om een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een dergelijke spoorlijn. Dit laatste is niet aan de orde, omdat het plangebied op circa 495 meter van het spoor ligt.

Kostenverhaal en planschade

Ingevolge artikel 6.12 Wro besluit de gemeenteraad, of wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. In dit geval wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de gronden waarop het bestemmingsplan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wro, is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Om het risico van eventuele planschade (nadeelcompensatie) goed in te kunnen schatten is een planschaderisicoanalyse opgesteld. Planschaderisico's worden niet standaard gedekt in de begroting. Het is een risico waarvan onvoldoende zeker is of het zich manifesteert of materialiseert. Het planschaderisico is door de SAOZ geanalyseerd. De mogelijkheid

van planschade kan niet geheel worden uitgesloten. Dit planschaderisico kan worden opgevangen binnen de grondexploitatie Ringdijk 44.

Het bestemmingsplan is financieel uitvoerbaar.

M.e.r.-beoordeling

Gelet op de aard en omvang van het initiatief valt onderhavig project niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat voor het initiatief geen m.e.r.-beoordeling hoeft te worden gemaakt om te kunnen bepalen of een MER moet worden opgesteld.

Het vast te stellen bestemmingsplan bestaat uit een Verbeelding en Regels (tezamen het juridische deel) en een Toelichting met bijlagen (het beschrijvende deel).

Ad. 1 e) besluit geen exploitatieplan vast te stellen.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld bij 'aangewezen bouwplannen'. De bouw van een nieuw woongebouw is een dergelijk 'aangewezen bouwplan.' Van het opstellen van een exploitatieplan kan worden afgezien wanneer het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Eventuele kosten die de gemeente moet maken in verband met de exploitatie van de grond, zijn verzekerd via het erfpachtstelsel. Hiermee is op andere wijze in het kostenverhaal voorzien en kan worden afgezien van het opstellen van een exploitatieplan. Ingevolge de systematiek van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient bij verplicht kostenverhaal echter ook het besluit te worden genomen omtrent het *niet* vaststellen van een exploitatieplan.

Bij de raadsvoordracht is dit expliciet als besluitonderdeel opgenomen.

Participatie

Inspraak en participatie

Ten tijde van de totstandkoming van het stedenbouwkundig plan Ringdijk 44 is de bebouwing aan de Simon Stevinstraat kavel 01 gepresenteerd in de aansluiting op de omgeving, op de plankaart en in de maquette in diverse buurtbijeenkomsten. Dit is beschreven in onderdeel 8.1 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Vanwege de kleinschaligheid van het project én omdat de wettelijke procedure van een bestemmingsplan voorziet in het ter inzage leggen van een ontwerpbesluit voor eenieder, is afgezien van inspraak en participatie. Eenieder kan een zienswijze indienen op het ontwerpbestemmingsplan.

Afstemming

Grond en Ontwikkeling en Stedenbouw en Planologie van Ruimte en Duurzaamheid zijn betrokken bij de planvoorbereiding. Het voorontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de vaste adviesinstanties. Op het plan is geadviseerd door stadsdeelcommissie Oost.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Overige toelichting:

De ambtelijke inzet voor de voorbereiding van het ontwerpbestemmingsplan is gedekt vanuit het opdrachtgeversbudget van stadsdeel Oost. De vaststellingsfase valt binnen het jaarprogramma RO van Ruimte & Duurzaamheid. Eventuele planschade wordt opgevangen binnen de grondexploitatie Ringdijk 44.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

Dit collegebesluit behoeft verder niet te worden gepubliceerd. De vaststelling van het bestemmingsplan Simon Stevinstraat – zelfbouwkavel 01 door de gemeenteraad, zal te zijner tijd via de gebruikelijke kanalen bekend worden gemaakt.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-004919	1. Simon Stevinstraat - zelfbouw kavel 01_Verbeelding.pdf (pdf)
AD2024-004920	2. Simon Stevinstraat - zelfbouw kavel 01_Regels.pdf (pdf)
AD2024-004921	3. Simon Stevinstraat - zelfbouw kavel 01_Toelichting.pdf (pdf)
AD2024-004915	4. Simon Stevinstraat - zelfbouw kavel 01_Bijlagen bij de toelichting.pdf (pdf)
AD2024-004916	5. Bijlage DB Oost advies.pdf (pdf)
AD2024-004917	6. Voordracht college BP Simon Stevinstraat - zelfbouwkavel 01.docx (msw12)
AD2024-004918	7. Raadsvoordracht BP Simon Stevinstraat - zelfbouwkavel 01.docx (msw12)
AD2024-004923	Advies (pdf)
AD2024-001330	College van B&W Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

- Ruimte en Duurzaamheid, [redacted], [redacted],
[redacted]@amsterdam.nl

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten