Nummer VN2024-003000
Directie rve ruimte en duurzaamheid

Gemeente Amsterdam

College van burgemeester en wethouders B&W

Voordracht voor de College vergadering van 26 maart 2024

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. De bij besluit van 10 oktober 2023 vastgestelde raadsvoordracht, waarmee de raad werd voorgesteld het bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord vast te stellen, in te trekken;

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

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

a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord geen zienswijzen zijn ingebracht;

b. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord op het bestemmingsplan;

2. het bestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N1904PBSTD-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. 31 juli 2020;

3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Kernboodschap

Initiatiefnemer wil de afgebrande karakteristieke boerderij aan 't Voorwerf 15-17 in Zunderdorp herbouwen en daarin drie wooneenheden maken. De agrarische functie van de locatie vervalt. Voor dit initiatief is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is in oktober 2023 kort aan de raad aangeboden ter vaststelling. Vlak voor behandeling in de raadscommissie RO werd echter duidelijk dat verschil van inzicht bestond over de ontsluiting van de nieuwe woningen. Die onduidelijkheid is nu weggenomen. Middels bijgevoegde, vervangende voordracht wordt de raad voorgesteld het bestemmingsplan vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding

In november 2013 is de monumentale boerderij aan 't Voorwerf 15-17 te Zunderdorp verwoest door een brand. Later zijn ook de resterende bijgebouwen afgebroken.
De initiatiefnemer is voornemens om de boerderij in zijn geheel terug te bouwen.

De vormgeving en uitstraling zal gelijk zijn aan de oorspronkelijke boerderij. In de herbouwde boerderij worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd en worden niet meer voortgezet.

Ten behoeve van de ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan nodig. Daarin wordt het agrarische bouwvlak omgezet in een woonbestemming waarbinnen drie wooneenheden zijn toegestaan. Namens de initiatiefnemer is verzocht om het benodigde bestemmingsplan in procedure te brengen.

Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie opgesteld. Dit heeft ertoe geleid dat de wethouder Ruimtelijke Ordening op 31 januari 2023, namens het college, besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord vrij te geven voor terinzagelegging. Daarna heeft het plan vanaf 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon toen zijn zienswijze indienen bij de raad over het ontwerpbestemmingsplan.

Doel

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het beschreven initiatief voorzien.

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 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

Ad 1- Intrekken van het collegebesluit van 10 oktober 2023

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Wel was een ambtshalve wijziging doorgevoerd in verband met de actualisatie van de stikstofberekening. Daarom werd bij collegebesluit van 10 oktober 2023 voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan te bieden bij de gemeenteraad.

Hierna werd de vaststelling van het bestemmingsplan geagendeerd voor de vergadering van de raadscommissie RO van 31 oktober 2023. Hoewel er geen zienswijzen zijn ingediend, meldden zich in aanloop naar die vergadering echter enkele omwonenden bij de directie Ruimte & Duurzaamheid over de ontsluiting van de nieuwe woningen. Deze ontsluiting zou gaan verlopen via de Uilengouw. Dit is een weg die direct ten noorden van de planlocatie loopt en in particulier beheer is. Vanuit de initiatiefnemer was eerder aangegeven dat overeenstemming was met de eigenaren en beheerders van die weg. De omwonenden gaven echter aan dat er geen toestemming was verleend en ook dat zij niet van plan waren om die toestemming alsnog te verlenen. Vanwege deze onduidelijkheid werd de behandeling in de raad, op verzoek van de portefeuillehouder RO, aangehouden.

Hierna volgde een overlegtraject tussen de initiatiefnemers en de beheerders van de particuliere weg. Dat leidde voor de initiatiefnemer niet tot het gewenste resultaat, maar op 12 december 2023 wel tot duidelijkheid: er is en komt geen toestemming om de Uilengouw te mogen gebruiken voor de nieuwe woningen. Vervolgens moest gekeken worden naar een alternatieve ontsluiting. Hoewel dat ten koste gaat van de tuinen bij de woningen, bleek dit betrekkelijk eenvoudig oplosbaar. Voor de nieuwe woningen kan een rechtstreekse aansluiting gemaakt worden op de naastgelegen Broekergouw. Dat is een openbare weg die in gemeentelijk beheer is. Deze ontsluitingswijze is vergelijkbaar met de ontsluiting die de locatie in de oorspronkelijke situatie had, toen ter plekke nog een agrarisch bedrijf actief was.

Om geen onduidelijkheden in stand te laten, is de toelichting bij het bestemmingsplan aangepast. In de toelichting is een nieuwe tekening van de nieuwe situatie opgenomen en de motivering is aangepast op de gewijzigde ontsluiting. Voor de regels en de plankaart zijn geen aanpassingen nodig. Daarin wordt de positie van de ontsluiting niet specifiek vastgelegd. Ook maakt het aangrenzende bestemmingsplan, bestemmingsplan Landelijk Noord, de aansluiting op het Broekergouw al mogelijk. De wijzigingen betreffen dus alleen de motivering van het plan. Het is gewenst dat aan te passen om richting de omwonenden geen misverstanden te laten bestaan over de ontsluiting.

Nu aanpassingen aan het bestemmingsplan zijn doorgevoerd, is deze gereed voor vaststelling. Omdat er nu een nieuwe versie van het bestemmingsplan is, wordt voorgesteld deze ter vaststelling aan te bieden bij de raad in plaats van de inmiddels gedateerde versie. Met deze collegevoordracht wordt daarom het collegebesluit van 10 oktober 2023 ingetrokken en een vervangende raadsvoordracht voorgelegd waarin wordt verzocht om het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Ad 2.1a – Kennisnemen dat naar aanleiding van de terinzagelegging geen zienswijzen zijn ingebracht

Het ontwerpbestemmingsplan 7e herziening Landelijk Noord heeft met ingang van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023, voor eenieder voor zienswijzen ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ad 2.1b – Kennisnemen van advies dagelijks bestuur van stadsdeel Noord

Op 21 december 2022 heeft de stadsdeelcommissie Noord positief geadviseerd op het ontwerpbestemmingsplan. Op 17 januari 2023 heeft het dagelijks bestuur van Noord positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2.2 – Het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen

Voorgesteld wordt om het voorliggende bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
De wijzigingen zien op de actualisatie van de stikstofberekening en de wijziging van de wegontsluiting van de woningen.

Aandachtspunten

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt in het planvoornemen van de initiatiefnemer voorzien. De afgebrande boerderij wordt in de oorspronkelijke stijl herbouwd. Binnen de boerderij worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd. Daarmee wordt bijgedragen aan de ruimtelijke kwaliteit en de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied. Ook wordt een bijgebouw met twee garages gerealiseerd. De agrarische bestemming verdwijnt, wat leidt tot een verbetering van de milieusituatie ter plaatse. Het bestemmingsplan voorziet in een passende herontwikkeling van de voormalige boerderij in het noordelijke deel van Zunderdorp.

Stedelijke kaders en beleid

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

Stikstof

Voor het bestemmingsplan is onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van stikstof(uitstoot) op natuurgebieden die beschermd zijn op basis van de Wet natuurbescherming. De nieuwe woningen leiden 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 daarmee niet in de weg.

Omgevingsverordening NH2020

Volgens de Omgevingsverordening NH2020 maakt de locatie onderdeel uit van het landelijk gebied. Hier zijn kleinschalige woningbouwontwikkelingen in principe niet toegestaan. Uitzondering hierbij geldt echter voor een functiewijziging van een agrarisch bouwperceel naar een woonfunctie. Een karakteristieke boerderij mag worden gesplitst in meerdere burgerwoningen. Voorliggend plan betreft de herbouw van een voormalige karakteristieke boerderij die in maximaal drie woningen gesplitst zal worden. In een

vooroverleg met de provincie Noord-Holland is bevestigd dat het plan voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening.

Hoofdgroenstructuur

Het plangebied is gelegen buiten de geldende Hoofdgroenstructuur. De locatie ligt, volgens het concept van het beleidskader Hoofdgroenstructuur, ook buiten de begrenzingen van het nieuwe, nog niet vastgestelde beleid voor de Hoofdgroenstuctuur.

Parkeren

In het plangebied worden in de nieuwe situatie acht parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hiermee wordt, conform het geldende parkeerbeleid, voldoende voorzien in de parkeerbehoefte.

Kostenverhaal/planschade

De kosten voor de inzet voor het bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening. Ten aanzien van planschade is met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten. Daarin is vastgelegd dat de initiatiefnemer alle eventuele planschade zal vergoeden.

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 op 7 maart 2022 voor een reactie naar de vooroverlegpartners gestuurd door het dagelijks bestuur van het stadsdeel.

De provincie Noord-Holland had vragen over de uitwerking van de erfinrichting, waaronder de type beplanting en de groene inpassing, en de wijze waarop parkeren is opgelost. Deze vragen zijn in het bestemmingsplan verwerkt middels een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. De brandweer heeft geen bezwaren tegen het plan, maar heeft enkele algemene aandachtspunten meegegeven voor de realisatie. Deze opmerkingen zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier heeft enkele aandachtspunten meegegeven voor de waterhuishouding. Deze aandachtspunten zijn in de toelichting van het bestemmingsplan verwerkt.

De wenselijkheid en de uitvoerbaarheid van het initiatief is door de vooroverlegreacties onveranderd gebleven.

Gewijzigde vaststelling

Gedurende de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan, van 9 februari 2023 tot en met 22 maart 2023, zijn geen zienswijzen ingediend. Ambtshalve is de Aerius-berekening geactualiseerd, zodat deze aansluit bij de meest recente versie van de Aerius-calculator. Deze actualisatie heeft geen gevolgen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Verder is, naar aanleiding van een overleg tussen omwonenden en initiatiefnemer (zie punt 1), de ontsluiting gewijzigd. De ontsluiting van de nieuwe woningen zal niet meer gaan verlopen via de Uilengouw, maar er zal een rechtstreekse aansluiting op de Broekergouw worden gemaakt.

Ad 2.3 – Geen exploitatieplan vaststellen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (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 de nieuwbouw van 3 woningen op een bestaand bebouwd perceel, is daarvan geen sprake. In het kader van het bestemmingsplan zijn er geen verhaalbare kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Participatie

Omdat het om een particulier initiatief gaat, is de initiatiefnemer primair zelf verantwoordelijk voor de participatie met de belanghebbenden. De initiatiefnemer heeft omwonenden op diverse momenten geïnformeerd over het planvoornemen. Dit leidde uiteindelijk tot een verschil van inzicht (zie onder de kop Gewijzigde vaststelling) over de ontsluiting. Naar aanleiding daarvan is de beoogde ontsluiting voor de nieuwe woningen aangepast.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De werkzaamheden aan dit bestemmingsplan worden gedekt uit het Jaarprogramma Ruimtelijke Ordening. Met de initiatiefnemer is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

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
AD2024-014628	1. 7e Herziening Landelijk Noord_vastgesteld-05-Plankaart-20240111.pdf (pdf)
AD2024-014629	2. 7e Herziening Landelijk Noord_vastgesteld-03-Regels-20240111.pdf (pdf)
AD2024-014630	2a. 7e Herziening Landelijk Noord_vastgesteld-04-Bijlagen regels-20240111.pdf (pdf)
AD2024-014631	3. 7e Herziening Landelijk Noord_vastgesteld-01-Toelichting-20240111.pdf (pdf)
AD2024-014632	3a. 7e Herziening Landelijk Noord_vastgesteld-02-Bijlagen toelichting-20240111.pdf (pdf)
AD2024-014633	4. Advies Stadsdeelcommissie en Dagelijks Bestuur.pdf (pdf)
AD2024-014683	Advies (pdf)
AD2024-012230	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2024-014634	Commissie 7e herz LN.docx (msw12)
AD2024-014670	Raadsvoordracht 7e herz LN.docx (msw12)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Informatie niet beschikbaar

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten