Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 18 september 2024

Portefeuille Ruimtelijke ordening
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W; 16 juli 2024

Onderwerp
Vaststellen van het bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming:
   a. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze is ingediend;
   b. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord over het ontwerpbestemmingsplan;

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

3. Het bestemmingsplan 'Van Zeggelaarstraat 18B' bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van een toelichting, met identificatienummer NL.IMRO.0363.N2303BPSTD-VG01 in elektronische en analoge vorm ongewijzigd 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. 9 augustus 2021;

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding
Na behandeling van een conceptaanvraag omgevingsvergunning, heeft initiatiefnemer op 26 mei 2023 per brief verzocht een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor het perceel aan de Van Zeggelaarstraat 18B. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en op het perceel zijn bedrijfsopstallen aanwezig. Om tot een aanvaardbaar plan te komen is een bestemmingsplanwijziging vereist, waarmee de bedrijfsbestemming en het bouwvlak ten behoeve van de bedrijfsbestemming worden opgeheven.

Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van de bestaande bedrijfsopstallen en de bouw van één woning aan de Van Zeggelaarstraat 18B. Voor het bouwplan wordt het bestaande bouwvlak verschoven en aangesloten op de karakteristiek van bestaande woningen in de straat. Deze ontwikkeling tast de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit niet aan.

Na ontvangst van het verzoek is een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor de locatie. Dit heeft ertoe geleid dat de wethouder Ruimtelijke Ordening op 7 december 2023, namens het college, besloten heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Van Zeggelaarstraat 18B' vrij te geven voor terinzagelegging. Daarna heeft het plan van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon gedurende zes weken zijn zienswijze indienen bij de raad over het ontwerpbestemmingsplan. Op het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend die niet leidt tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Doel
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt in het beschreven initiatief voorzien.

Begrenzing plangebied
Het plangebied wordt alleen gevormd door het genoemde perceel.

Onderbouwing besluit

<u>Ad 1a – Zienswijze</u>
Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken heeft met ingang van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is één zienswijze ontvangen. De ingekomen zienswijze is in de Nota van Beantwoording zienswijzen samengevat en beantwoord. Hieronder onder de kop 'Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijze' wordt nader ingegaan op de ingekomen zienswijze en de beantwoording daarvan.

<u>Ad 1b – Kennisnemen van advies dagelijks bestuur van stadsdeel Noord</u>

Op 29 november 2023 heeft de stadsdeelcommissie Noord vanwege de geringe omvang van het plan afgezien van het geven van advies op het ontwerpbestemmingsplan. Op 5 december 2023 heeft het dagelijks bestuur van Noord positief geadviseerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Ad 2 – Voorgestelde beantwoording zienswijze
De zienswijze is samengevat en voorzien van een reactie in de Nota van beantwoording zienswijzen welke onderdeel uitmaakt van dit besluit. De indiener van de zienswijze geeft aan hinder te hebben ervaren van eerdere bouwwerkzaamheden in de nabije omgeving van de planlocatie. Hierbij ervaart de indiener van de zienswijze onder andere trillingen ten gevolge van de aanleg van woningen. Verzocht wordt om hierover iets op te nemen in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is echter niet de plaats om afspraken vast te leggen over de bouwmethode, verkeerssituatie of het wegdek, want deze zaken hebben geen betrekking op ruimtelijke ordening. Desalniettemin kan de gemeente zich vinden in de door reclamant genoemde zaken en neemt het ter kennisgeving mee in het vervolgtraject.

De zienswijze leidt niet tot een wijziging van het bestemmingsplan.

Ad 3 – Het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen

Het bestemmingsplan
Met het nieuwe bestemmingsplan wordt voorzien in het opheffen van de bedrijfsfunctie aan de Van Zeggelaarstraat 18B. Het plan voorziet in het slopen van de bestaande bedrijfsbebouwing en het realiseren van één nieuwe woning op het perceel aan de Van Zeggelaarstraat 18B. Op het perceel aan de Van Zeggelaarstraat 18B te Amsterdam is een loods gelegen, opgetrokken uit staalplaten, waar een poelier gevestigd was. De bedrijfsvoering is al enige tijd geleden beëindigd en het terrein maakt een verwaarloosde indruk. De ontwikkeling van een zorgvuldig ingepaste woning zal zorgen voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Voor het beoogde bouwplan wordt het bestaande bouwvlak verschoven en wordt aangesloten op de karakteristiek van bestaande woningen in de straat.

Omdat het geldende bestemmingsplan ‘Kadoelen-Oostzanerwerf III’ niet in deze woning voorziet, is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Uit het bestemmingsplan blijkt dat er ook functioneel of vanuit het oogpunt van milieu geen bezwaren bestaan tegen de bouw van een nieuwe woning op deze plek.

Stedelijke kaders
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 woning leidt 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.

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. Voor 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. Bovendien is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan dat de gemeente in de toekomst, conform bestaand beleid, geen nieuwe parkeervergunningen zal verlenen voor dit adres.

Hoofdgroenstructuur
Het plangebied van het bestemmingsplan is gelegen buiten de Hoofdgroenstructuur.

Participatie
De initiatiefnemer heeft de omwonenden van de planlocatie in de afgelopen paar jaar diverse keren geïnformeerd over het planvoornemen en het bouwplan. Geen van deze bewoners gaf aan bezwaren te hebben tegen de plannen.

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 ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden bij de provincie Noord-Holland, het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Waternet, de veiligheidsregio Amsterdam-Amstelland en Monumenten en Archeologie (MenA). Over het plan zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. De provincie Noord-Holland heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen deze ontwikkeling. Monumenten en Archeologie (MenA) heeft enkele opmerkingen over de cultuurhistorische waarden die zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier is positief over het plan en geeft enkele aandachtspunten mee voor de onderbouwing van het plan, die zijn verwerkt in het bestemmingsplan. 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 de plantoelichting.

Kostenverhaal/planschade
Er is een planschadeovereenkomst opgesteld in de vorm van een anterieure overeenkomst. 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.

Ongewijzigde vaststelling
Gedurende de terinzageligging van het ontwerpbestemmingsplan, van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024, is een zienswijze ingediend die niet leidt tot een wijziging in het bestemmingsplan. Ook voor het overige wordt geen aanleiding gezien tot ambtshalve aanpassing, bijstelling of correctie van het bestemmingsplan. Daarom wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

<u>Ad 4 – Geen exploitatieplan vaststellen</u>
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 om de herbestemming van een

bestaand, bebouwd perceel betreft is daarvan sprake. In het kader van het bestemmingsplan zijn er geen verhaalbare kosten. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing: Nee

Investeringsvoorstel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringssom	€
Rentepercentage	%
Afschrijvingstermijn (jaar)	
Kapitaallasten	€
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

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:
Financiële consequenties gedekt.

Geheimhouding
Geen.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Advies dagelijks bestuur stadsdeel Noord
	2. Bestemmingsplan Van Zeggelaarstraat 18B

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Pam Vrijman, 06-2075 6767, p.vrijman@amsterdam.nl en
Ruimte en Duurzaamheid, Farnoush Tabeian, 06-4845 1238, f.tabeian@amsterdam.nl.

Classificatiegegevens
Openbaar