Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam

W3 Architecten en Ingenieurs B.V.
t.a.v. 5.1,2,e
Wagengouw 12
1151 EG BROEK IN WATERLAND

Datum	23 mei 2022
Kenmerk	Z2022-N000643
OLO	6785569
Behandeld door	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e @amsterdam.nl
Bijlage	geen
Kopie aan	geen
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1,2,e

Op 3 maart 2022 vroeg u namens uw opdrachtgever Euroflon b.v., 5.1,2,e een vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning) aan voor het oprichten van 3 gebouwen met bestemming ervan tot 10 woningen op het na sloop vrijkomende terrein op de locatie **Zuideinde 366** in Amsterdam.
Naar aanleiding van dat verzoek delen wij u het volgende mede.

Conclusie
Wij kunnen medewerking verlenen aan uw initiatief.

Beoordeling

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin – 1', 'Wonen-1' en 'Waarde – Archeologie – 1'. Deze gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, erven, voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen

en

c. doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden'.

Strijdigheden
Het project is in strijd met:

- artikel 28, lid 28.2.2 onder a voor oprichten van meerdere woningen buiten het bouwvlak;
- artikel 28, lid 28.2.2 onder f voor het onderschrijden van de dakhelling;
- artikel 22, lid 22.2.2 onder a voor het overschrijden van het maximaal aantal m² aan bijgebouwen

en

- artikel 22, lid 22.2.1 juncto 22.1 'Ontsluitingsweg (Verkeer)' is geen toegestane functie in de bestemming 'Tuin-1',

van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit
Het is mogelijk om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project heeft geen goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' voldoende motiveert.

Het stadsdeel wil niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan, maar het stadsdeel wil in principe wel meewerken aan de nieuwe woningen door daarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding te nemen.

Woningbouw in de tweede linie van het Zuideinde is in principe onwenselijk. Hier is echter sprake van een uitzondering:

- Het betreft een relatief ruim perceel. Dergelijke grote percelen waren vroeger bestemd voor bedrijven. Bedrijven op deze locatie zijn niet meer passend in het huidige economische milieu van schaalvergroting. Ook zijn er zijn weinig eigenaren die een behoefte hebben aan de huidige enorme tuin. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat nu niet voor andere doeleinden kan worden.
- Er zijn meerdere grotere percelen langs het Zuideinde omgevormd tot woningbouwlocaties. De woningbehoefte is enorm. De opgave is om de woningbouw binnen de bebouwde kom op te lossen en niet in het buitengebied. Ook is het passend in het gemeentelijke beleid om meer woningen voor gezinnen te realiseren, de voorgestelde woningen zijn geschikte gezingswoningen. Het mogelijk maken van woningbouw op deze locatie maakt tevens een efficiënt ruimtegebruik van de stad mogelijk. Het betreft tevens geen openbaar groen, waardoor de druk op het hierop niet zal toenemen.

Voor het perceel is in oktober 2020 een conceptaanvraag ingediend en deze is beantwoord met een set stedenbouwkundige randvoorwaarden om de ontwikkeling van de gewenste woningen mogelijk te kunnen maken. De eerdere randvoorwaarden zijn in dit laatste voorstel nu verwerkt en het bouwplan wordt gezien als passend in de stedenbouwkundige structuur van het Zuideinde. Het initiatief gaat uit van tien woningen waarvan twee op het voorerf worden voorgesteld. Deze twee woningen passen in de rooilijn van de overige bebouwing in het lint en de voorgestelde goot-en nokhoogten komen tevens vaker voor. De woningen zullen aansluiten op de veelal vrijstaande woningen in het voormalige veenlint wat al sinds zijn bebouwing een landelijk karakter geeft. De overige acht woningen worden op het

relatief grote achtererf voorgesteld. Deze woningen worden als licht ondergeschikte schuren voorgesteld, waardoor het contrast tussen voor-en achtererf benadrukt zal blijven. Dit is een kenmerkend onderdeel van de bebouwingsstructuur van het Zuideinde. Ook wordt plan vergezeld met een groenplan, waardoor het groene karakter van dit gebied in stand zal blijven. Het parkeren wordt buiten het straatbeeld voorgesteld, waardoor het parkeren geen afbreuk zal doen aan de ruimtelijke kwaliteit van het Zuideinde. Om de deze ruimtelijke kwaliteit verder te waarborgen, dient dit plan niet doormiddel van een afwijking te worden vergund, maar dient een bestemmings- dan wel omgevingsplan te worden opgesteld. Zodat de achtergelegen functie een groenbestemming kan krijgen, waardoor een 'wildgroei' aan schuttingen kan worden voorkomen.

Dit initiatief kan nog wel leiden tot een vermindering van het woongenot van de bewoners van de adressen Zuideinde 364, 368 en 370. De afstand van de nieuwe woonschuren op het relatief grote achtererf tot de hoofdbebouwing van deze drie adressen is echter minimaal 25 meter. Dit is een ruime afstand, waardoor er gesproken kan worden over een lichte vermindering van de privacy. Dit staat in verhouding tot de toegevoegde waarde die de woningen hebben binnen de woningbouwopgave van de stad. De verslechtering van de bezonning van deze drie percelen zal ook minimaal zijn. Het is echter nog wel aan te raden dat de initiatiefnemers in overleg treden met de bewoners van deze percelen.

Voor een vervolg kan de initiatiefnemer een verzoek indienen bij de gemeenteraad voor het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan waarmee in de woningbouw wordt voorzien. Dit verzoek moet vergezeld gaan van het stedenbouwkundige plan. Vervolgens of tegelijkertijd dient de initiatiefnemer het nieuwe bestemmingsplan aan te laten leveren ter verdere behandeling.

Verzoek
Een verzoek tot bestemmingsplanherziening kan de initiatiefnemer richten aan:
Gemeenteraad van Amsterdam
p/a Dagelijks bestuur van stadsdeel Noord
t.a.v. 5.1,2,e
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Het verzoek mag een eenvoudige brief zijn, zolang maar duidelijk is dat door of namens de eigenaar wordt verzocht om het bestemmingsplan te herzien voor de nieuwe woningen.

Aan het in behandeling nemen van een verzoek om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen zijn kosten verbonden. Conform de legesverordening 2021 bedragen de leges
€ 3.399,80. U ontvangt hiervoor een factuur.

Bestemmingsplan
De initiatiefnemer draagt zelf zorg voor het opstellen van het benodigde bestemmingsplan. De initiatiefnemer dient hiervoor een ter zake kundig (stedenbouwkundig) bureau in te schakelen, dat bij voorkeur met het programma DeztaPlan werkt. In dit bestemmingsplan moet op alle gebruikelijke omgevingsaspecten worden ingegaan. Dat laatste kan inhouden dat voor bepaalde aspecten specifieke onderzoeksrapportages opgesteld moeten worden. Met name voor wegverkeerslawaai, ecologie en archeologie kan dat aan de orde zijn. Ook moet het bestemmingsplan vergezeld gaan van een

inrichtingsplan die de bestaande en nieuwe bebouwing, functie en perceelinrichting (inclusief parkeren) weergeeft.

Punt van aandacht is nog het informeren van de omgeving. Het is nu wellicht een goed moment om de buren bij de ontwikkeling te betrekken. Dat kan bijvoorbeeld door een informatieavond te beleggen.

Procedure bestemmingsplan

De procedure voor een bestemmingsplanherziening omvat globaal het volgende:

- het beoordelen van de aangeleverde gegevens en bescheiden;
- vooroverleg met verschillende instanties in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening;
- publicatie en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij behorende stukken gedurende een periode van zes weken, met de mogelijkheid om voor een ieder een zienswijze naar voren te brengen bij de gemeenteraad;
- vaststelling van het bestemmingsplan in beginsel 12 weken na het einde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- publicatie en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken, met de mogelijkheid van beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en tevens de mogelijkheid om een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de voorzieningenrechter.

Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan vervolgens een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwplan worden ingediend. Mocht de gemeenteraad onverhoopt het bestemmingsplan niet of gewijzigd vaststellen waardoor medewerking aan uw initiatief niet mogelijk wordt, of mocht de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan vernietigen, dan blijven de ontwikkel- en onderzoekskosten voor rekening van initiatiefnemer. Op voorhand kunnen wij over de uiteindelijke vaststelling en inwerkingtreding van de bestemmingsplanherziening geen zekerheid geven.

Anterieure overeenkomst

Voorafgaand aan de procedure dient ook een anterieure vereenkomst gesloten te worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst worden onder andere afspraken vastgelegd over planschade, kostenverhaal, de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan en de uitvoering.

Omgevingswet

Op 1 januari 2023 treedt de Omgevingswet in werking. De komst van de Omgevingswet kan consequenties hebben als de initiatiefnemer besluit om onder de huidige wetgeving verder te gaan met het plan. Dat vereist namelijk dat het ontwerp van het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel vóór 1 januari 2023 ter inzage wordt gelegd. Gezien de voorbereidingen die daarvoor nodig zijn, is het voor het stadsdeel uiterst onzeker of dat haalbaar is. Mocht het niet haalbaar zijn of blijken, dan gaat het initiatief alsnog onder de nieuwe wetgeving vallen. Dat kan gevolgen hebben voor de dan al gedane inspanningen en handelingen (planuitwerking, bestemmingsplan opstellen, onderzoeken uitvoeren, contractsvorming enz.). Mogelijk zijn dan andere, extra of aangepaste handelingen nodig. In ieder geval kan dan geen nieuw bestemmingsplan meer in procedure worden gebracht, maar moet dan gewerkt worden aan een wijziging van het omgevingsplan. In dit kader wordt initiatiefnemer er hier in het bijzonder op gewezen

dat alle handelingen die initiatiefnemer voor zijn initiatief onderneemt, alle verplichtingen die hij aangaat en alle kosten die hij maakt, geheel voor zijn rekening en risico komen.

Vanuit het gebied zijn er geen bezwaren. V&OR is akkoord, mits er 10 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 30 maart 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een positief advies.

> *'Akkoord op hoofdlijnen*
> *Aanleiding*
> *Op een voormalig bedrijfsterrein tussen de woningen aan het Zuideinde en de Stellingweg worden drie gebouwen van een laag met een kap gebouwd, waarin tien woningen worden ondergebracht. De centrale vraag hierbij is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de context.*
>
> *Kader*
> *Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*
> *Ruimtelijk systeem: Historische kernen, linten en fragmenten, Noordelijke linten (2A)*
> *Gebied: Landsmeerder- en Oostzanerdijk (0204)*
> *Welstandsniveau: Bijzonder*
>
> *Conclusie*
> *Het ontwerp past goed bij het gebied en bij de positie van de gebouwen ten opzichte van de bestaande lintbebouwing, het heeft op hoofdlijnen voldoende architectonische kwaliteit.*
>
> *Onderbouwing*
> *De twee woningen aan het lint zijn vormgegeven als traditionele woningen met een topgevel. Alleen het verschillend uitvoeren van de twee topgevels, terwijl de woningen verder geheel gelijk en bovendien geschakeld zijn, is niet logisch. De twee gebouwen op het achterterrein zijn bescheiden van omvang en hebben een schuurachtige typologie die hier goed past. Ook vanaf de Stellingweg gezien levert dit een acceptabel beeld op.*
> *De bij de aanvraag omgevingsvergunning te leveren uitwerking zal het getoonde beeld moeten ondersteunen.'.*

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria
Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

U weet nu of wij medewerking kunnen verlenen aan uw initiatief. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden, kunt u ervoor kiezen om een omgevingsvergunning aan te vragen. Dat doet u via www.omgevingsloket.nl. Informatie hierover vindt u op www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen

Informeren buren

We merken in de praktijk dat uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met buren of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf met buren te praten over de door u aangevraagde activiteiten.

Toestemming buren

Soms moeten uw buren, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met 5.1.2,e op via 5.1.2,e of 5.1.2,e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1.2,e
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.