Gemeente Amsterdam
Nieuw-West

Wabo-adviesformulier R&D

(concept) OLO, HH	5515603
adres	Zuideinde 366
Omschrijving aanvraag	-Sloop bestaande bebouwing en nieuwbouw acht woningen en bergingen -inrichten van het terrein (o.a. aanleggen van een ontsluitingsweg, tuin, voetpad en twaalf parkeerplaatsen).
Afdeling Vergunningen/ behandelend ambtenaar:	5.1.2,e
Procedure	Uitgebreid

Strijdigheid met het bestemmingsplan (korte omschrijving en korte BP-toets)
De aanvraag betreft de sloop van de bestaande bebouwing en de nieuwbouw van vier gebouwen met bestemming ervan tot acht grondgebonden woningen bestaande uit:

- 1 gebouw met 2 woningen;
- 1 gebouw met 6 woningen;
- 1 gebouw met 2 bergingen;
- 1 gebouw met 6 bergingen.

Tevens betreft de aanvraag de inrichting van het terrein (o.a. aanleggen van een ontsluitingsweg, tuin, voetpad en twaalf parkeerplaatsen).

Strijdigheid met het bestemmingsplan:

- Wonen in geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. In de bestemming Tuin-1 mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming (artikel 22.2.1 jo. 22.1).
- Ontsluitingswegen (verkeer) zijn niet toegestaan binnen de functie Tuin-1 (artikel 22.2.1 jo. 22.1).
- Er wordt niet voldaan aan de minimum dakhelling (artikel 28.2.2 onder f).
- Overschrijding van het aantal m2 aan bijgebouwen (artikel 22.2.2 onder a).

Integrale eindconclusie (over te nemen door Vergunningen)/ Integraal advies Handhaving

Advies:
Niet meewerken

Motivatie:

Het voorstel is niet akkoord, zowel vanwege stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren als vanwege strijd met het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf'.

De locatie is opgenomen in het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' uit 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen in de tweede linie achter het lint niet mogelijk is. Er zijn in 2006, 2007, 2008 en 2009 vergelijkbare

aanvragen ingediend voor deze locatie. Op deze aanvragen is op basis van het beleidskader negatief geadviseerd, omdat er sprake was van aantasting van het lint van het Zuideinde. Slechts in uitzonderingsgevallen komt afwijken van het beleidskader in beeld. Hiervoor is een goede motivering nodig en dit dient aan het bestuur te worden voorgelegd.

Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen wat het geheel een landelijk karakter geeft. In dit opzicht is de structuur bijzonder binnen de gemeente Amsterdam. Doorgaans worden vanuit het beleid alleen ondergeschikte functies dan wel bedrijfsfuncties toegestaan op de achtererven. Dit om de verstedelijking van de achtererven in dit landelijk ogend gebied tegen te houden. Het voorstel gaat uit van een strook woningen die geschakeld zijn en die de richting van het perceel niet volgen. Dergelijke bebouwing is niet typerend binnen deze stedenbouwkundige structuur. Het zal zorgen voor een verstedelijkt aanzicht vanaf de Stellingweg, terwijl het stedenbouwkundig gezien aan te raden is om aan te sluiten op het landelijke karakter.

Gezien de enorme perceelgrootte en de woningbouwopgave die de stad telt is woningbouw, binnen een andere configuratie, wellicht toch denkbaar, mits het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het Zuideinde. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden. In dit opzicht vormt het een uitzondering ten opzicht van de andere percelen aan het Zuideinde.

Voor een eventueel vervolg gelden de volgende randvoorwaarden waarbij het is aan te raden om contact op te nemen met de stedenbouwkundige:

- De bebouwing dient wat betreft zijn nokrichting aan te sluiten op de richting van de percelen.
- Één geschakeld bouwvolume in de vorm van een strook is te dominant voor het achtererf. De bebouwing dient in een meer organische en vrijstaande vorm te worden ontworpen.
- Het aanzicht vanaf de Stellingweg dient zo groen mogelijk te blijven, waarbij het extra aanplanten van bomen een toegevoegde waarde is.
- Het geheel dient niet als een straat te worden ontworpen met geclusterde parkeerplekken. Het is ook aan te raden om de beëindiging van de toegangsweg groen te houden, zodat men vanaf het Zuideinde niet doorkijkt naar woningbouw.
- De bebouwing op het achtererf dient wat betreft zijn hoogte, maar ook uitwerking ondergeschikt te zijn aan de bebouwing direct aan het Zuideinde. Waarbij schuurtypen geschikt zijn.
- De locatie van de bebouwing direct aan het Zuideinde is akkoord. Hoewel er een onderscheid dient te zijn tussen de bebouwing in de twee verschillende zones.

Juridische aandachtspunten:

- De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, zijn bestemd als Tuin-1. Wonen is geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. Er worden nieuwe hoofdgebouwen opgericht die in de geldende bestemming niet zijn toegestaan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dient ook de akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde in beeld te worden gebracht.
- Er is een quickscan flora- en fauna nodig i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.
- Er is advies van V&OR nodig voor wat betreft het parkeren en de verkeersituatie ter plaatse.
- Afstemming met de waterbeheerder is nodig.
- Er dient een bodemonderzoek te worden verricht.
- Er is een archeologisch rapport nodig.
- Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staan op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig.
- Er dient een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden afgesloten.
- De gronden zijn in particulier eigendom. Er dient een anterieure overeenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer m.b.t. kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies ruimtelijke ordening beleid:
Provinciale Verordening: n.v.t.
Structuurvisie: n.v.t.
Koers 2025: ja, draagt bij aan woningbouwopgave
De aanvraag betreft een stedenbouwkundige afwijking. Er is sprake van een particuliere transformatie waarin 8 woningen worden gerealiseerd. Sturing op woningdifferentiatie is niet aan de orde bij kleine transformaties naar (individuele) woningen als er sprake is van 10 of minder woningen.

Advies stedenbouwkundig:
Stedenbouwkundige overwegingen/aandachtspunten:

Het voorstel is niet akkoord, alhoewel een woningbouwprogramma denkbaar is. Het voorgestelde bouwplan bevindt zich in een veenlint dat voornamelijk bestaat uit vrijstaande woningen wat het geheel een landelijk karakter geeft. In dit opzicht is de structuur bijzonder binnen de gemeente Amsterdam. Doorgaans worden vanuit het beleid alleen ondergeschikte functies dan wel bedrijfsfuncties toegestaan op de achtererven. Dit om de verstedelijking van de achtererven in dit landelijk ogend gebied tegen te houden. Het voorstel gaat uit van een strook woningen die geschakeld zijn en die de richting van het perceel niet volgen. Dergelijke bebouwing is niet typerend binnen deze stedenbouwkundige structuur. Het zal zorgen voor een verstedelijkt aanzicht vanaf de Stellingweg, terwijl het stedenbouwkundig gezien aan te raden is om aan te sluiten op het landelijke karakter. Gezien de enorme perceelgrootte en de woningbouwopgave die de stad telt is woningbouw, binnen een andere configuratie, toch denkbaar, mits het geheel aansluit op de landelijke structuur en de bebouwing voldoende ondergeschikt is aan de hoofdbebouwing aan het

Zuideinde. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden. In dit opzicht vormt het een uitzondering ten opzicht van de andere percelen aan het Zuideinde.

Voor het vervolg gelden de volgende randvoorwaarden waarbij het is aan te raden om contact op te nemen met de stedenbouwkundige:

- De bebouwing dient wat betreft zijn nokrichting aan te sluiten op de richting van de percelen.
- Eén geschakeld bouwvolume in de vorm van een strook is te dominant voor het achtererf. De bebouwing dient in een meer organische en vrijstaande vorm te worden ontworpen.
- Het aanzicht vanaf de Stellingweg dient zo groen mogelijk te blijven, waarbij het bijplanten van bomen een toegevoegde waarde is.
- Het geheel dient niet als een straat te worden ontworpen met geclusterde parkeerplekken. Het is ook aan te raden om de beëindiging van de toegangsweg groen te houden, zodat men vanaf het Zuideinde niet doorkijkt naar woningbouw.
- De bebouwing op het achtererf dient wat betreft zijn hoogte, maar ook uitwerking ondergeschikt te zijn aan de bebouwing direct aan het Zuideinde. Waarbij schuurtypen geschikt zijn.
- De locatie van de bebouwing direct aan het Zuideinde is akkoord. Hoewel er een onderscheid dient te zijn tussen de bebouwing in de twee verschillende zones.

<u>Advies RO-juridisch</u>
Juridische overwegingen/aandachtspunten:

- De locatie is opgenomen in het beleidskader 'Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf' uit 2003. Dit beleidskader ziet op bouwaanvragen in strijd met het bestemmingsplan die het toevoegen van woningen achter de linten in Kadoelen betreffen. De locatie valt binnen een zone waarvoor het toevoegen van extra woningen achter het lint niet mogelijk is. Er zijn in 2006, 2007, 2008 en 2009 vergelijkbare aanvragen ingediend voor deze locatie. Op deze aanvragen is op basis van het beleidskader negatief geadviseerd, omdat er sprake was van aantasting van het lint van het Zuideinde.
  Afwijken van het beleidskader vergt een goede motivatie en zal aan het bestuur moeten worden voorgelegd. Tevens dient het risico op precedentwerking in beeld te worden gebracht. Indien er in één geval afgeweken wordt van het beleidskader, zal het lastig worden om dat in vergelijkbare gevallen niet te doen.
- Voor het overige betreft de aanvraag in eerste instantie een stedenbouwkundige en landschappelijke afweging. Aangezien er een negatief stedenbouwkundig advies is afgegeven, kan er op dit moment niet worden meegewerkt aan onderhavige aanvraag. Hieronder worden voor de volledigheid enkele juridische aandachtspunten opgesomd.
- De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen geprojecteerd zijn, zijn bestemd als Tuin-1. Wonen is geen toegestane functie in de bestemming Tuin-1. Er worden nieuwe hoofdgebouwen opgericht die in de geldende bestemming niet zijn toegestaan. Hierop is de uitgebreide procedure van toepassing. Er is een goede

ruimtelijke onderbouwing nodig waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit R&D stedenbouw kunnen stedenbouwkundige randvoorwaarden worden meegegeven.

- Er is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai nodig. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg. Om te kunnen voldoen aan een goede ruimtelijke ordening dient ook de akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde in beeld te worden gebracht.
- Er is een quickscan flora- en fauna nodig i.v.m. de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.
- Er is advies van V&OR nodig voor wat betreft het parkeren en de verkeersituatie ter plaatse.
- Afstemming met de waterbeheerder is nodig.
- Er dient een bodemonderzoek te worden verricht.
- Er is een archeologisch rapport nodig.
- Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staan op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig.
- Er dient een planschadeovereenkomst met initiatiefnemer te worden afgesloten.
- De gronden zijn in particuliere eigendom. Er dient een anterieure overeenkomst worden afgesloten met initiatiefnemer m.b.t. kostenverhaal van door de gemeente gemaakte kosten.
- De locatie maakt geen onderdeel uit van beschermd stadsgezicht; het pand is geen monument; geen ligging in Hoofdgroenstructuur.