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 26 februari 2021
Kenmerk Z2020-N008573
OLO kenmerk 5515603
Behandeld door 5.1,2,e Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 5.1,2,e
5.1,2,e @amsterdam.nl

Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Geachte 5.1,2,e

Op 12 oktober 2020 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het oprichten van acht woningen na de sloop van de bestaande woning op de locatie **Zuideinde 366** te Amsterdam.

Uw conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan.

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

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Wonen-1', 'Tuin-1' en 'Waarde-Archeologie-1'.
Deze gronden zijn bestemd voor 'wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten', 'tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen', 'erven', 'voetpaden', 'parkeervoorzieningen', 'groenvoorzieningen', 'water', 'waterhuishoudkundige voorzieningen' en 'doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden'.

Strijdigheden
Het project is in strijd met:

- Artikel 28, 2e lid, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op het oprichten van meerdere woningen buiten het bouwvlak.
- Artikel 28, 2e lid, onder f, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op het onderschrijden van de dakhelling.

- Artikel 22, 2e lid, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan voor zover dit betrekking heeft op het overschrijden van het maximaal aantal m² aan bijgebouwen.

Wel of niet meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan
In deze vorm zijn wij niet bereid mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan, aangezien er stedenbouwkundige en landschappelijke bezwaren zijn. Ook is het initiatief in 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.

Het voorgestelde project 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 opzichte 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 (5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl):
- 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 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.

Projectafwijkingsbesluit
Het is mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo). Bij het (laten) opstellen van de ruimtelijke onderbouwing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:

- Akoestische situatie ter plaatse van het Zuideinde. Er is akoestisch onderzoek nodig naar wegverkeerslawaai. Met de aanvraag worden nieuwe geluidgevoelige objecten geïntroduceerd binnen de geluidzone van de Stellingweg.
- Flora en fauna. Er is een QuickScan flora en fauna nodig in verband met de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten.
- Afstemming met de waterbeheerder.
- De bodem. Er dient een bodemonderzoek te worden verricht.
- Archeologie. Er is een archeologisch rapport nodig.
- Op de luchtfoto is te zien dat er een aantal bomen staat op het terrein. Indien er bomen gekapt moeten worden voor het bouwplan is een kapvergunning nodig.

Voor het nemen van een eventueel besluit wordt er een planschadeovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten.

Overige beoordelingscriteria
Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

Wat betekent dit voor u?
Als u het project aanpast kan dit leiden tot een positieve beoordeling.

Meer informatie
Heeft u vragen? Neem dan contact op met mij via telefoonnummer 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1.2,e
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Noord