Gemeente Amsterdam
Noord

Wabo-adviesformulier R&D

(concept) OLO, HH	Z2022-N000643
adres	Zuideinde 366
Omschrijving aanvraag	Bouwen 10 woningen
Afdeling Vergunningen/ behandelend ambtenaar:	5.1,2,e
Procedure	Concept-aanvraag

Strijdigheid met het bestemmingsplan (korte omschrijving en korte BP-toets)
De locatie heeft de bestemming Tuin in bestemmingsplan. Binnen deze bestemming is het oprichten van nieuwe woningen c.q. hoofdgebouwen niet toegestaan.

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

Advies:
Het stadsdeel wil niet meewerken aan de nieuwe woningen door voor de aanvraag buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1° Wabo. Maar het stadsdeel wil in principe wel meewerken aan de nieuwe woningen door daarvoor een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding te nemen.

Motivering:
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 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.

Ruimtelijke deeladviezen:

Advies stedenbouw
Voor dit adres 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 tevens uit 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.

Dit initiatief mag overigens niet leiden tot ongewenste precedentwerking. Hoewel woningbouw in de tweede linie van het Zuideinde in principe onwenselijk is, hebben we hier te maken met een uitzondering:

- Zuideinde 366 beschikt over een relatief ruim perceel in vergelijking met de overige percelen. Dergelijke grote percelen waren vroeger bestemd voor bedrijven. Bedrijven op deze locatie zijn niet meer passend in het huidige economische milieu

van schaalvergroting. Zie ook hoe de afdeling economie voor de 5.1,2,e had geadviseerd. Ook zijn er zijn weinig eigenaren die een behoefte hebben aan de huidige enorme tuin. Het betreft immers een relatief groot perceel, dat voor weinig andere doeleinden gebruikt gaat kunnen worden

- Er zijn meerdere grotere percelen langs het Zuideinde omgevormd tot woningbouwlocaties. Wij bevinden ons nu in een tijd met een enorme woningnood. Het woningbouwbeleid moet ook mee worden gewogen. We hebben immers de opgave 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, deze 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.

Advies RO-juridisch

Het project is stedenbouwkundig inpasbaar. Voor het overige worden bij voorbaat geen grote bezwaren of uitvoerbaarheidsrisico's gezien in de ontwikkeling. Voor voldoende waarborgen van gewenste, ruimtelijke kwaliteit is een nieuw bestemmingsplan voor de locatie nodig. De initiatiefnemer kan daarvoor een verzoek indienen en een nieuw bestemmingsplan laten opstellen en indienen. Daarvoor kunnen de standaardaanwijzingen worden gebruikt.