



STADSDEEL OOST
besluit dagelijks bestuur

registratienummer: BA 04/2010/140597 en BA 04/2010/140595
documentnaam: Projectbesluit Kraaipanstraat 58-60 en Hofmeyrstraat 21 t/m 43,
Transvaalkade 120-122
betreft: Projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost,

Overwegende,

- dat het oprichten van het bouwplan niet direct mogelijk is binnen het geldende bestemmingsplan;
- dat het verzoek ligt in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan "Stadsvernieuwingsplan Transvaalbuurt", waarbij de betreffende terreinen zijn aangewezen voor de bestemmingen "Gestapelde woningen", "Tuinen en Erven" en "Maatschappelijke voorzieningen";
- dat het bouwplan op de volgende punten in strijd is met het vigerende bestemmingsplan:
 - de toekomstige bebouwing aan de Hofmeyrstraat -Transvaalkade overschrijdt op enkele plekken de bestemmings- en bebouwingsgrens van de bestemming "Gestapelde woningen (Ws)";
 - de bouwhoogte van de toekomstige bebouwing bedraagt 16 meter aan de Hofmeyrstraat, 20 meter op de hoek Hofmeyrstraat-Transvaalkade en 18 meter aan de Transvaalkade. De maximum bouwhoogte van 15 meter wordt daarmee overschreden. In de plint van de toekomstige bebouwing komt een maatschappelijke voorziening. Het gebruik als maatschappelijke voorziening is hier niet toegestaan;
 - tussen de Hofmeyrstraat en het gebouw Kraaipanstraat 58-60 zal openbare ruimte in de vorm van een plein komen, zodat het gebouw Kraaipanstraat 58-60 ook bereikbaar is vanaf de Hofmeyrstraat. Het gebruik als openbare ruimte is niet toegestaan;
 - het gebouw Kraaipanstraat 58-60 zal deels worden gebruikt ten behoeve van wooneenheden. Het (gedeeltelijke) gebruik van Kraaipanstraat 58-60 voor wooneenheden is niet toegestaan;
 - in de tuinen zullen bijgebouwen ten behoeve van de functies in de nieuwe bebouwing komen. Deze bijgebouwen hebben een gezamenlijk oppervlak van 250 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter. Het maximum bebouwingspercentage van 25% per perceel (met een maximum oppervlak van 15 m²) en de maximum bouwhoogte van 2,5 meter worden daarmee overschreden;
- dat het mogelijk is om op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening een projectbesluit te nemen;
- dat is voldaan aan het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitkomsten van dit onderzoek zijn neergelegd in de bijhorende Ruimtelijke Onderbouwing van Van Riezen & Partners;
- dat het dagelijks bestuur, middels het mandaatbesluit van 23 juni 2008, bevoegd is tot het nemen van het projectbesluit voor dit project en bevoegd is de procedure voor het projectbesluit op te starten;
- dat op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het plan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld

in de Wet ruimtelijke ordening, is daarmee anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel. Aan de vereisten van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is hiermee voldaan;

- dat aan de wettelijke vereisten voor het volgen van de projectbesluitprocedure uit artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening is voldaan. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Die onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en wordt geacht daar onderdeel van te zijn;
- dat het ontwerpbesluit en de ontwerp bouwvergunningen ingevolge artikel 3.11 van de Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht op 10 augustus 2011 is gepubliceerd in de Stadsdeelkrant en gedurende zes weken vanaf 11 augustus 2011 tot en met 21 september 2011 voor een ieder ter inzage heeft gelegen. Tevens is de kennisgeving in de Staatscourant en met de relevante stukken op de website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst;
- dat gedurende deze periode, tijdig, op 12 september 2011, één inhoudelijke zienswijze is ingediend, opgesteld door de heer R. van Dugteren en mevrouw L. Monnik, Afrikanerplein 55A en ondertekend door:
 - M.F. Kouakou, Afrikanerplein 51A;
 - C.A. Kraayeveld, Afrikanerplein 55C;
 - Z. Merouani Bousaid en A. Merouani, Afrikanerplein 55 D;
 - D. Chmila, Afrikanerplein 49 D;
 - M. Tijtucu, Afrikanerplein 47 A;
 - A. van Dongen, Afrikanerplein 53 C;
 - M. Hanfouf, Afrikanerplein 53 A;
 - M. Amsdorf, Afrikanerplein 55 B;
 - H. Klinkert en F. Lucie, Afrikanerplein 49 C;

- dat in deze zienswijze, kort samengevat, de volgende argumenten naar voren worden gebracht, gericht tegen het voornemen projectbesluit te verlenen voor het bouwplan:

- a) onjuiste wijze van publiceren/niet ontvangen Stadsdeelkrant Oost vanwege de zomerstop;
- b) gebrekkige informatievertrekking door de aanvrager Ymere;
- c) realisatie plein voor de Kraaipanschool geeft meer overlast, onveiligheid en vergroot kans op inbraak aan de woningen op het Afrikanerplein;
- d) hogere nieuwbouw leidt tot vermindering zonlicht;
- e) de nieuwbouw levert privacyschending op;
- f) enquête van Ymere is op onjuiste wijze tot stand gekomen en voorts op onjuiste wijze geïnterpreteerd;

- dat de zienswijze als volgt kan worden beoordeeld:

- a) *In artikel 3:11, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is gesteld: Het bestuursorgaan legt het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage. Voorts geeft 3:12, eerste lid aan dat voorafgaand aan de terinzagelegging het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis geeft van het ontwerp.*
Stadsdeel Oost heeft gekozen om publicaties te laten plaatsvinden in het Amsterdams Stadsblad. Dit is de officiële publicatie. In het Amsterdams Stadsblad van week 31, d.d. 10 augustus 2011 heeft de publicatie plaatsgevonden. Tevens is melding gedaan van de zomerstop en dat de eerstvolgende stadsdeelkrant Oost op 25 augustus 2011 weer verschijnt.
In de stadsdeelkrant van 28 juli 2011 is de volgende tekst gepubliceerd: "Vanwege de zomerstop van de stadsdeelkrant, mist u tijdens de zomervakantie de wekelijkse samenvatting van de bekendmakingen. Graag wijzen wij u erop dat de bekendmakingen ook via andere kanalen gepubliceerd worden. Voorts worden de kanalen genoemd waarbij ook wordt aangegeven dat in het Amsterdams Stadsblad de officiële publicaties plaatsvinden. Deze tekst komt wekelijks terug. Wat ook wekelijks benoemd staat is het volgende: "In deze stadsdeelkrant is een samenvatting van de

bekendmakingen opgenomen, zodat u kunt zien wat er bij u in de buurt speelt. Dit is een extra service, aan deze publicatie kunnen geen rechten worden ontleend". De publicatie heeft op juiste wijze plaatsgevonden. Naast de officiële publicatie in het *Amsterdams Stadsblad* is men gewezen op de zomerstop in de *Stadsdeelkrant Oost* en wordt men wekelijks gewezen op de andere kanalen waarlangs bekendmakingen worden gepubliceerd. Ten overvloede wordt gemeld dat de kennisgeving ook op Internet heeft plaatsgevonden.

- b) Ymere heeft op verschillende manieren de buurt ingelicht aangaande haar plannen. Zo hebben er meerdere informatie-avonden plaatsgevonden en heeft Ymere de bewoners en omwonenden meerdere malen per brief ingelicht. Het betreft de volgende data:

1 april 2008: brief uitnodiging informatiebijeenkomst 14 april 2008;
14 april 2008: Informatiebijeenkomst;
28 april 2008: brief aan de bewoners/omwonenden die niet op de informatiebijeenkomst zijn geweest;
26 mei 2008: workshop project;
6 augustus 2008: brief aan bewoners/omwonenden die niet op de workshop zijn geweest;
7 augustus 2008: brief aan de deelnemers van de workshop;
14 augustus 2008: informatiebijeenkomst, per brief aangekondigd;
24 augustus 2008: brief resultaten draagvlakmeting;
26 augustus 2008: brief aankondiging draagvlakmeting;
24 oktober 2008: brief draagvlakmeting;
24 april 2009: brief aankondiging vertraging project;
2 juni 2009: uitnodiging workshop inrichting plein op 24 juni 2009;
26 november 2009: informatiebijeenkomst, per brief en flyer aangekondigd;
20 juli 2011: brief waarin een update van het project wordt gegeven;
14 oktober 2011: brief uitnodiging informatiebijeenkomst op 3 november 2011.

De reden dat er weinig communicatie heeft plaatsgevonden in 2010 is dat vanwege de lopende projectbesluitprocedure en inhoudelijke behandeling door het Stadsdeel er weinig nieuws te melden was. Tijdens de informatie-avonden en per brief zijn de plannen zeer uitgebreid met de omwonenden besproken/toegelicht.

Het Stadsdeel is van mening dat Ymere de buurt (bewoners en omwonenden) voldoende heeft ingelicht over haar plannen en dat niet gesteld kan worden dat zij tekort is geschoten in haar communicatie.

Ten overvloede wordt vermeld dat de wijze van informatieverstrekking en communicatie naar de buurt toe geen verplichting is voor het volgen van de procedure.

- c) Gelet op de bestaande en nieuwe bebouwing en functionaliteit van de bebouwing zal er met een bijeenkomstfunctie in de voormalige Kraaipanschool overdag veel beweging zijn, en door de nieuwe woningen aan het plein en zicht vanuit de tegenoverliggende woningen aan de Hofmeyrstraat is de sociale veiligheid voldoende geborgd. Het aspect van sociale veiligheid zal ook met de inrichting van het plein een rol spelen in die zin dat er voldoende verlichting wordt gerealiseerd en geen kleine donkere hoekjes worden gecreëerd.
- Overlast is iets wat in beginsel overal kan optreden en ook hier geldt dat er voldoende zicht op het plein is, voldoende verkeersbewegingen in de zin van bewoners van de aangrenzende woningen en van bezoekers van de voormalige Kraaipanschool. Het is niet gesteld dat met realisatie van het plein ook daadwerkelijk overlast zal optreden.
- Ymere zal de binnentuinen middels een hek afsluiten van de openbare ruimte. Ymere is, als eigenaar van de panden aan het Afrikanerplein, ook gebaat bij een veilig en niet openbaar toegankelijk binnenterrein.

d) en e) Hierin wordt de lijn gevolgd van de ruimtelijke onderbouwing. Op pagina 37 en 38 van de ruimtelijke onderbouwing wordt ten aanzien van privacy en bezonning het volgende gezegd: Een groot deel van de nieuwe bebouwing zal geen tot nauwelijks gevolgen voor de privacy en bezonning van te handhaven panden in de omgeving hebben doordat dit deel van de nieuwe bebouwing in dezelfde voorgevelrooilijn als de bestaande bebouwing wordt gebouwd, de bouwgrens aan de achterzijde ten opzichte van de huidige situatie hoogstens met 1 tot 2 meter wordt overschreden en doordat wordt aangesloten op de bestaande bouwhoogte. Een deel van de nieuwe bebouwing zal echter wel dichterbij te handhaven panden komen dan in de bestaande situatie het geval is of hoger dan de bestaande bebouwing worden. Het gaat daarbij om het deel van de nieuwe bebouwing aan de Transvaalkade en het deel van de nieuwe bebouwing dat haaks op de Hofmeyrstraat wordt gerealiseerd (aan weerszijden van de openbare ruimte tussen de Hofmeyrstraat en de Kraaipanschool). De nieuwe bebouwing aan de Transvaalkade wordt ten opzichte van de te slopen bebouwing enkele meters hoger en 6 tot 8 meter dieper. Dit deel van de nieuwe bebouwing heeft naar verwachting voornamelijk invloed op de nieuwe bebouwing aan de Hofmeyrstraat en niet zozeer op de naastgelegen bestaande bebouwing aan de Transvaalkade 109-119. Dat komt door de ligging van het nieuwe gedeelte ten westen van de te handhaven bebouwing Transvaalkade 109-119.

De verwachting is dan ook dat dit deel van de nieuwe bebouwing niet tot onaanvaardbare situaties ten aanzien van privacy en bezonning zal leiden. De nieuwe bebouwing haaks op de Hofmeyrstraat wordt op momenteel onbebouwde gronden van het binnenterrein gerealiseerd en komt daarmee dichterbij de te handhaven bebouwing te liggen (Hofmeyrstraat 19, Afrikanerplein 25-55 en Transvaalkade 109-119). De minimum afstand tussen bestaande bebouwing en nieuwe bebouwing bedraagt echter nog altijd minimaal 20 meter. Dit is gebruikelijk in de buurt en zou niet tot onaanvaardbare situaties ten aanzien van privacy en bezonning moeten leiden. Om na te gaan of de hiervoor beschreven verwachtingen kloppen is in juni 2008 door architectenbureau Hoogeveen BV een bezonningsstudie verricht. In deze studie is de schaduwwerking van de nieuwe bebouwing vergeleken met de schaduwwerking van de bestaande bebouwing. Dit is gedaan op verschillende tijdstippen in de maanden maart (representatief voor september), juni en december. Uit de studie blijkt dat de nieuwe bebouwing alleen in de ochtend van maart (en dus ook september) leidt tot extra schaduwwerking van de tuinen en de bebouwing van Hofmeyrstraat 19 en Afrikanerplein 53 en 55 (alsmede een klein deel van de tuinen en bebouwing van Afrikanerplein 51).

Geconcludeerd kan worden dat deze beperkte toename aan schaduwwerking in een stedelijk gebied niet onaanvaardbaar is. Zeker omdat er in de zomer geen sprake is van een toename van schaduw.

- f)** Het laten plaatsvinden van een enquête speelt geen rol bij het volgen van een projectbesluit procedure. Ten overvloede willen wij het volgende opmerken: het stadsdeel heeft gesteld middels het Raadsbesluit van 29 januari 2007 dat er zorgvuldige communicatie met de zittende bewoners en communicatie naar de directe buurt dient plaats te vinden (zie ook **b)**). In het besluit van het Dagelijks Bestuur van 24 juni 2008 waarin de verdere uitwerking van het plan is vastgelegd is, wordt in de overwegingen genoemd a) dat Ymere de direct omwonenden over het plan heeft geïnformeerd en geënquêteerd, b) dat het draagvlak onder de geënquêteerden over de uitwerking van het plan overwegend positief is, en c) dat de respons in dit onderzoek vooralsnog 56% is. In hetzelfde besluit wordt besloten dat het, met het oog op het bereiken van draagvlak in de stadsdeelraad, wenselijk is dat de direct omwonenden die nog niet geënquêteerd zijn, alsnog minimaal twee keer op verschillende tijdstippen worden benaderd, en, indien meer dan 50% van de mensen die meegewerkt hebben aan de enquête positief staan tegenover de uitwerking van de plannen, de noodzakelijke planologische procedure in gang te zetten. De nog niet eerder geënquêteerden zijn benaderd en de resultaten hiervan zijn aan het onderzoek toegevoegd. De uitkomst hiervan is dat er voldoende draagvlak is voor onderhavig plan.

De enquête en de uitkomst van deze enquête is ook beoordeeld door het stadsdeel zelf en bij de beoordeling is het duidelijk geworden dat 63% geen bezwaar heeft tegen de plannen en dat de respons 76% is. Niet is gebleken dat de enquête op onjuiste wijze tot stand is gekomen.

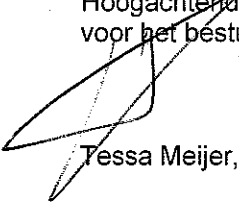
- dat hetgeen wat in de zienswijze tegen het projectbesluit en de bouwplannen naar voren zijn gebracht, naar het oordeel van het dagelijks bestuur geen reden is het projectbesluit en de daaraan ten grondslag liggende bouwplannen te weigeren.

besluit

1. op grond van artikel 6.12 tweede lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening dat de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is en dat derhalve geen exploitatieplan wordt vastgesteld, en;
2. nemen van een projectbesluit ingevolge artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening voor het veranderen van de bestemming school naar woningen, bijeenkomstruimtes en ontmoetingscentrum en het oprichten van 2 complexen van 50 WIBO woningen, kinderopvang en verpleegunits en 2 bergingcomplexen op het binnenterrein op de locatie Kraaipanstraat 58-60 en Hofmeyrstraat 21 t/m 43, Transvaalkade 120-122 te Amsterdam, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden Ruimtelijke Onderbouwing van Van Riezen & Partners.

- 9 NOV. 2011

Hoogachtend,
voor het bestuur van het stadsdeel Oost,



Tessa Meijer, Teammanager WABO

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1 eerste lid onder d van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Indien onverwijlde spoed dit vereist kan hangende de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.