

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

De heer W. Kuiper
Van Zeggelaarstraat 15
1035 VC AMSTERDAM


Datum	
Ons kenmerk	Z10-28343\28401
Uw kenmerk	
Behandeld door	Ing. D. de Bode
Doorkiesnummer	020-6349364
Faxnummer	020-6349309
E-mail	d.de.bode@noord.amsterdam.nl
Bijlage	Zie lijst met tekeningen en bescheiden
Kopie aan	

Onderwerp Ontwerp **Projectbesluit** en **reguliere bouwvergunning eerste fase** voor het geheel oprichten van twee zelfstandige woningen op het terrein Hendrik Soeteboomstraat 43 en 45

Geachte heer Kuiper,

Naar aanleiding van de door u op 9 augustus 2010 ingediende (en laatstelijk op 19 december 2011 gewijzigde aanvraag wordt u hierbij **een reguliere bouwvergunning eerste fase** (als bedoeld in artikel 40 van de Woningwet) verleend voor het oprichten van twee zelfstandige woningen op het perceel Hendrik Soeteboomstraat nabij huisnummer 41 met bestemming er van tot woonruimten (te nummeren als **Hendrik Soeteboomstraat 43 en 45**).

Om te kunnen bouwen heeft u ook een reguliere bouwvergunning tweede fase nodig. Zonder deze vergunning is het verboden te bouwen.

Op grond van artikel 56a van de woningwet kan een bouwvergunning in twee fasen worden verleend. De bouwvergunning eerste fase wordt getoetst aan de criteria van artikel 56a lid 2 Woningwet:

- **Bouwverordening**
De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de betreffende bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam.
- **Bestemmingsplan**
De betreffende locatie heeft ingevolge het bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf II" de bestemming "Tuinen en erven".
Deze bestemming is bedoeld voor uitbreidingen van woningen, bijgebouwen en andere bouwwerken. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan.
Projectbesluit
Realisering van dit bouwplan is wel mogelijk nadat een projectbesluit is genomen. Hierbij wordt dan ook besloten om ten behoeve van de verwezenlijking van dit bouwplan **het bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf II" buiten toepassing te verklaren om twee zelfstandige woningen te kunnen bouwen** (projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening).

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het perceel aan de Hendrik Soeteboomstraat 41 is een aanvraag om bouwvergunning ingediend. Het voormalig Tiemstraterrein ligt aan het eind van de straat aan het "Twiske". Het terrein is nu bebouwd met karakteristieke maar bouwvallige bedrijfspanden en enkele schuren. Voor het bouwplan wordt al deze bebouwing gesloopt. Op het vrijgekomen terrein worden twee woonhuizen met mansardekap voorgesteld, waarvan één haaks op de weg staat. De andere woning staat erachter, evenwijdig aan de weg en haaks op het water.

De nieuwe woningen liggen vrij van de erfgrenzen op hun eigen kavel. Tussen de 3 kavels bevindt zich een gemeenschappelijke toegangsweg die tevens het parkeren op eigen erf mogelijk maakt. De aanvraag kan tevens beschouwd worden als een verzoek tot ontheffing van strijd met het bestemmingsplan.

De voorgestelde ontwikkeling kan worden aangemerkt worden als passend in het ruimtelijk beleid van het Rijk, Provincie en aan de structuurvisie van de gemeente Amsterdam.

Het betreft de volgende kenmerken van het plan;

- De woonfunctie in het gebied op en rond het voormalig "Tiemstra" terrein en omgeving wordt gehandhaafd en versterkt,
- De bebouwing sluit aan op de aanwezige en nog te realiseren stedenbouwkundige structuur,
- De verkeersveiligheid in de Hendrik Soeteboomstraat wordt door de bestaande bedrijfsfunctie om te zetten in een woonfunctie verbeterd,
- Aan de woon-, - en/of gebruikskwaliteit van bestaande panden en erven in de omgeving geen afbreuk gedaan.

Overleg krachtens artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Over het project is conform artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg gevoerd met alle betrokken organen en diensten van andere overheden. De betrokken organen en diensten van andere overheden hebben de volgende reacties ingediend:

- de Dienst Ruimtelijke Ordening heeft aangegeven dat het plan voor de bouw van twee woningen aan de Hendrik Soeteboomstraat past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie en zien daarom geen aanleiding tot het plaatsen van opmerkingen;
- Waternet heeft aangegeven dat op een aantal punten de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld dient te worden, het betreft met name;

Grondwater

In de ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een verwijzing naar het Plan gemeentelijke watertaken 2010-2015 (Breed Water) van de gemeente Amsterdam.

De grondwaternorm voor nieuw te realiseren bouwlocaties luidt: "Daar waar zonder kruipruimte gebouwd wordt mag de grondwaterstand niet vaker dan gemiddeld eens per twee jaar, niet langer dan 5 dagen achtereen minder dan 0,5 meter onder het maaiveld staan". Waar met kruipruimtes wordt gebouwd geldt een norm van 0,9 m. Wanneer blijkt dat niet aan de grondwaternorm voldaan kan worden, moeten maatregelen genomen worden, waarbij de voorkeursvolgorde uitgaat naar: ophogen van het maaiveld, integrale grondverbetering, kruipruimteloos bouwen of ontwatering door nieuw te graven waterlopen.

Naar aanleiding van de reactie van de VROM-inspectie is de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld, cq. aangepast.

Procedure

De ontwerp bouwvergunning (waarin opgenomen het ontwerp projectbesluit) is gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn [wel/geen] zienswijzen kenbaar gemaakt door:

[NAMEN BEZWAARDEN].

Wij zijn van oordeel dat het projectbesluit toch kan worden genomen omdat [REACTIE OP DE ZIENSWIJZEN].

Voorschriften en beperkingen

Aan dit projectbesluit zijn geen voorschriften of beperkingen verbonden.

- **Welstand**

- Commissie voor welstand en monumenten

- Het advies van de Commissie van Welstand en Monumenten luidt als volgt: Gewijzigd plan. "Geen bezwaar".

- Wij volgen het advies van de Commissie en zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

- **Monumentenvergunning ingevolge de Monumentenwet 1988**

- Voor het bouwplan is geen monumentenvergunning op grond van artikel 11, lid 2 van de Monumentenwet 1988 nodig.

- **Monumentenverordening Amsterdam-Noord 1995**

- Voor het bouwplan is geen monumentenvergunning nodig.

- **Provinciale verordening / Algemene Maatregel van bestuur**

- Op de desbetreffende locatie geldt geen provinciale verordening en geen Algemene Maatregel van Bestuur.

- **Exploitatieplan**

- Het bouwplan betreft geen bouwen in de zin van artikel 6.12 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er bestaat geen verplichting om de beslissing op uw aanvraag aan te houden.

U wordt uitgenodigd een aanvraag om bouwvergunning tweede fase bij ons in te dienen.

Het Stadsdeelbestuur kan het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, intrekken indien:

- a. blijkt dat zij het besluit ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben genomen, of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 40a, lid 2 van de Woningwet niet tijdig zijn overlegd, of
- b. niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

Het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk ervan een aanvraag om tweede fase is ingediend.

BEROEP (BIJ DE RECHTBANK)

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat dit besluit ter inzage is gelegd in beroep komen bij de Rechtbank te Amsterdam met een gemotiveerd beroepschrift. Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het beroepschrift dient te worden gezonden aan: de Rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Hoogachtend,

Het dagelijks bestuur van het stadsdeel Amsterdam-Noord

mevr. mr. drs. H.B.P. Elbers
Secretaris

drs. R. Post
Voorzitter

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.noord.amsterdam.nl en bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum van het Stadsdeelhuis aan het Buikslotermeerplein 2000 - (020) 634 95 00. Openingstijden: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 08.30 tot 15.30 uur en op donderdag van 12.00 tot 19.00 uur.

Lijst met tekeningen en bescheiden

Waarmerk	Omschrijving	Nummer	datum
	Formulier aanvraag bouwvergunning		09-08-2010
	Ruimtelijke onderbouwing		09-11-2011
	Foto's perceel en omgeving		09-08-2010
	Kadastrale perceelkaart		09-08-2010
	Kleur en materialenstaat		05-02-2011
	Berekening bruto inhoud		05-10-2010
BA-01	Tekening woning nr. 43		02-02-2011
BA-02	Tekening woning nr. 45		02-02-2011
BA-03	Situatietekening		19-12-2011
BA-04	Detailboekje, details 1 t/m 13		05-10-2010
	Toelichting welstand, foto's bouwterrein		01-02-2011
	Inrichtingsvoorstel einde Hendrik Soeteboomstraat		16-12-2011