

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Noord

Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Het geheel oprichten van twee zelfstandige woningen op het terrein Hendrik Soeteboomstraat 43 en 45
Zaaknummer	Z10-28343
Behandelend ambtenaar	Ing. D. de Bode (020 634 9364)
Unit/Afdeling	UBD/VGN/VBW
Programma	Dienstverlening
Doelstelling	Overig
Bevoegd bestuursorgaan	Dagelijks Bestuur
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via JBZ) naar D. de Bode, afdeling vergunningen kamer 1.22
Soort notitie	Verordeningen of Bestemmingsplannen
Kopieën naar	D. de Bode

Besluit dagelijks bestuur

Nummer
Onderwerp

5199-~~A~~
Het geheel oprichten van twee zelfstandige woningen op het terrein Hendrik
Soeteboomstraat 43 en 45.

Bestuurlijke
verantwoordelijkheid
Bestuurlijk verantwoordelijke

Portefeuille Ruimtelijke Ordening



mr. drs. K. Diepeveen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam besluit:

1. Een anterieure overeenkomst aan te gaan met de eigenaren van het perceel Hendrik Soeteboomstraat 41 voor o.a. planschade en overige kosten i.v.m. de realisatie van twee vrijstaande woningen.
2. Het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf buiten toepassing te verklaren ten behoeve van twee zelfstandige woningen op het terrein Hendrik Soeteboomstraat 43 en 45 (projectbesluit).
3. Een bouwvergunning eerste fase te verlenen voor het geheel oprichten van twee zelfstandige woningen op het terrein Hendrik Soeteboomstraat 43 en 45.

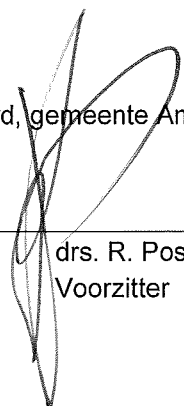
Ondertekening

- 8 MEI 2012

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, gemeente Amsterdam



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



drs. R. Post
Voorzitter

	Jaar	Totale lasten (=bruto)	Financiële dekking	Bron
Structurele lasten	geen	€ 0		€ 0 Productnummer 0
Incidentele lasten	geen	€ 0		€ 0 FCL 0
Bedrag waarvoor geen	geen	€ 0	Incidenteel: € 0	Betrekken bij: 0

Ingewonnen adviezen

Er is geen juridisch advies ingewonnen.

Er is geen financieel advies ingewonnen.

Er is advies gevraagd aan de afd. **ontwikkeling fysiek domein en ruimtelijke plannen**.

- Het oprichten van de twee vrijstaande woningen is getoetst aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het Bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf II" en aan het beleid van "Bouwen van extra woningen in de linten van Kadoelen-Oostzanerwerf". Er waren geen weigeringsgronden aanwezig om geen medewerking te verlenen aan het oprichten van de twee vrijstaande woningen.

Er is extern advies ingewonnen bij de **Dienst Ruimtelijke Ordening**.

- De strekking van het advies is dat het plan past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie en dat er geen opmerkingen zijn op het projectbesluit "Hendrik Soeteboom"

Er is extern advies ingewonnen bij **Waternet**.

- 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 Waternet is de Ruimtelijke onderbouwing aangevuld, cq. aangepast.

Risico's / Neveneffecten

Geen, met de aanvrager een anterieure overeenkomst af te sluiten (zie bijlage) waarin o.a. is vastgelegd dat het stadsdeel voor dit bouwplan geen kosten zal maken en dat kosten van planschade door de initiatiefnemer aan het stadsdeel wordt vergoed.

Publieke acties

Het besluit wordt op de gebruikelijke wijze door Vergunningen/Bouw 6 weken gepubliceerd

Participatie / Inspraak

Bij de ter visielegging van 15 februari t/m 27 maart 2012 zijn geen zienswijzen ingediend.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat deze vaststelling ter inzage is gelegd, in beroep komen bij de Rechtbank te Amsterdam met een gemotiveerd beroepschrift.

Meegezonden stukken

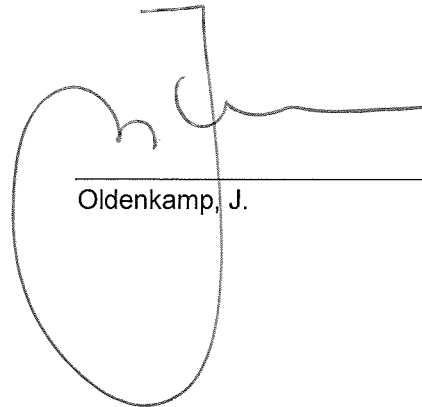
Kabinet

geen

Openbaar

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / in te zien
Z10-28343	- Anterieure overeenkomst	Bijgevoegd
	- Ruimtelijke onderbouwing	Ter inzage, kamer 1.22
	- Concept bouwvergunning	Bijgevoegd
	- Stukken behorend bij de bouwvergunning	Ter inzage, kamer 1.22

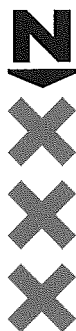
Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke



Oldenkamp, J.

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

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



Gemeente Amsterdam Stadsdeel Noord

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

De heer W. Kuiper
Van Zeggelaarstraat 15
1035 VC AMSTERDAM


Datum

15 MEI 2012

Ons kenmerk

Z10-28343\30756

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

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 om het bestemmingsplan buiten toepassing te verklaren (projectbesluit).

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.

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 Waternet 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 geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

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.

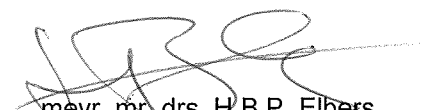
Het besluit waarbij de bouwvergunning eerste fase is verleend, vervalt indien niet binnen twee jaar na het onherroepelijk ervan een aanvraag om tweede fase is ingediend.

BEROEP (BIJ DE RECHTBANK)

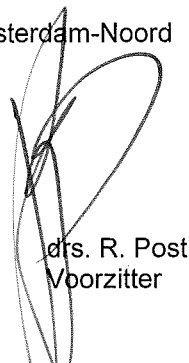
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat dit besluit ter inzage is gelegd in beroep komen bij de Rechtbank te Amsterdam met een gemotiveerd beroepschrift. Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan 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

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente Amsterdam, stadsdeel Amsterdam Noord, te dezen ingevolge het bepaalde in artikel 171 en 178 Gemeentewet, vertegenwoordigd door drs. R. Post, in zijn hoedanigheid van stadsdeelvoorzitter, daartoe ingevolge artikel 171 Gemeentewet en artikel 26 lid 3 van de Verordening op de stadsdelen gemachtigd, hierna te noemen de gemeente;

en

de eigenaren/erfgenamen van het perceel Hendrik Soetboomstraat 41-43 te Amsterdam, vertegenwoordigd door de heer W. Kuiper, wonende aan de Van Zeggelaarstraat 15 te Amsterdam, hierna te noemen de verzoeker;

In aanmerking nemende:

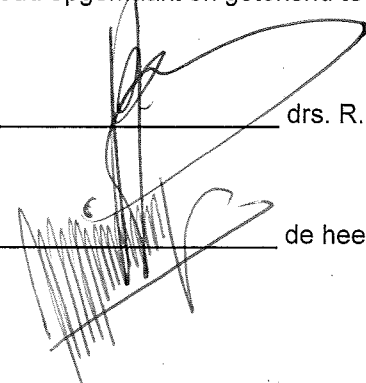
- dat de verzoeker bij de gemeente een bouwplan heeft ingediend voor het oprichten van twee vrijstaande nieuwbouwwoningen op het perceel Hendrik Soetboomstraat 41-43 te Amsterdam, kadastrale gegevens: sectie AN, objectnummer 1677/1785/1910/1911;
- dat dit plan in strijd is met het geldende bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf II';
- dat derhalve het plan geweigerd behoort te worden, tenzij de gemeente bereid is om mee te werken aan een wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan;
- dat de gemeente pas kan besluiten tot een wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan als daarbij sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing;
- dat de verzoeker heeft verzocht om ontheffing, op grond van artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening, van het geldende bestemmingsplan, ten behoeve van zijn plan;
- dat verzoeker tevens heeft gevraagd het bestemmingsplan te wijzigen door het bouwplan hierin op te nemen;
- dat de gemeente uit eerste onderzoek niets is gebleken van doorslaggevende planologische beletselen om mee te werken aan het verzoek;
- dat in het geval er sprake is van een voorgenomen bouwplan zoals bedoeld is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening de gemeente de te maken kosten op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening op de verzoeker dient te verhalen tenzij aangetoond is dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- dat de gemeente geen kosten gaat maken ten behoeve van deze bouwlocatie, maar dat evenwel door het verlenen van de gevraagde ontheffingen van het bestemmingsplan dan wel het opnemen van het bouwplan in het nieuwe bestemmingsplan (hierna te noemen planologische maatregelen) een planschade kan voortvloeien als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening;
- dat door het indienen van dit planschadeverzoek kosten kunnen ontstaan;
- dat de gemeente bereid is de planologische maatregelen verder in procedure te brengen, onder voorwaarde dat de verzoeker zich bereid verklaart, middels ondertekening van deze overeenkomst, de daaruit voortvloeiende voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren;
- dat de gemeente een Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade Stadsdeel Amsterdam-Noord heeft vastgesteld op grond waarvan een derde belanghebbende zoals de verzoeker betrokken wordt bij de behandeling van aanvragen om planschadevergoeding;

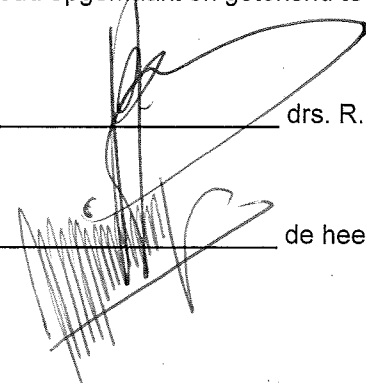
WVK

Komen overeen als volgt:

1. De gemeente zal de planologische maatregelen zoals door de verzoeker zijn gevraagd en nader door de gemeente worden vormgegeven, in procedure brengen;
2. Deze overeenkomst laat de uitoefening van alle publiekrechtelijke bevoegdheden door de gemeente volledig onverlet. De gemeente behoudt haar bevoegdheid om bij nadere overweging, onder meer als gevolg van indiening van zienswijzen, wijzigingen aan te brengen in de door de verzoeker gevraagde planologische maatregelen of alsnog te weigeren deze maatregelen te treffen;
3. De gemeente zal de verzoeker schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om vergoeding van schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die voortvloeit uit de genoemde planologische maatregelen zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek worden vastgesteld door de gemeente en in werking treden. De gemeente zal de verzoeker bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken op de wijze zoals voorgeschreven in de Regeling planschadeverzoeken en advisering tegemoetkoming in planschade Stadsdeel Amsterdam-Noord, waaronder ook de kosten voor het vaststellen van de schade vallen;
4. De verzoeker verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de schade als bedoeld in artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening die onherroepelijk voor vergoeding door de gemeente in aanmerking komt en die voortvloeit uit de herziening van de genoemde planologische maatregelen zoals deze naar aanleiding van het door de verzoeker ingediende verzoek daartoe worden vastgesteld door de gemeente en in werking treden;
5. De gemeente zal zo spoedig mogelijk na iedere aparte en onherroepelijke vaststelling van een bedrag van planschade die voortvloeit uit de in artikel 4 bedoelde ontheffing van het bestemmingsplan het bedrag schriftelijk aan de verzoeker meedelen. Ter uitvoering van het in artikel 4 bepaalde verplicht de verzoeker zich het desbetreffend bedrag na iedere mededeling aan de gemeente over te maken binnen twee weken na de verzending van de mededeling door storting op girorekening 4500118 ten name van Stadsdeel Noord t.a.v. Centrale financiële administratie onder vermelding van "Planschadekosten Hendrik Soeteboomstraat 41-43, zaaknr. Z10-28343";
6. deze overeenkomst vervalt zodra onherroepelijk vast komt te staan dat de gevraagde wijziging of ontheffing van het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, respectievelijk niet in werking zal treden;
7. Het is de verzoeker zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente niet toegestaan rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst over te dragen aan derden; de gemeente is bevoegd aan een mogelijk te geven toestemming nadere voorwaarden te verbinden;
8. Op deze overeenkomst is Nederlands recht van toepassing en geschillen tussen partijen zullen worden beslecht door de bevoegde rechter in het arrondissement waarbinnen het grondgebied van de gemeente is gelegen.

Aldus in tweevoud opgemaakt en getekend te Amsterdam, d.d. 8 MEI 2012

De gemeente:  drs. R. Post

De verzoeker:  de heer W. Kuiper