



Gemeente Amsterdam

**Nota van Beantwoording
zienswijzen
bestemmingsplan
ringweg A10 en omgeving**

geanonimiseerd

Colofon

Opdrachtgever *stadsdeel Noord*

Opdrachtnemer *RVE Ruimte & Duurzaamheid*

Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) heeft het ontwerpbestemmingsplan ringweg A10 en omgeving met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegen. Hiertoe heeft op 21 oktober 2014 een publicatie plaatsgevonden in onder andere de digitale Staatscourant.

Het ontwerpbestemmingsplan ringweg A10 en omgeving heeft met ingang van 22 oktober 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen als ook raadpleegbaar via internet, met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Op de zienswijzen wordt hieronder inhoudelijk ingegaan. De zienswijzen zijn in samengevatte vorm weergegeven en zijn volledigheidshalve integraal als bijlage opgenomen.

Behandeling zienswijzen

1.1 Formele aspecten

Van de volgende adressanten zijn zienswijzen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan:

nr.	adressant	adres	datum ontvangst
1	Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier	Postbus 250 1700 AG Heerhugowaard	02-12-2014
2	Schenkeveld advocaten namens BMG Vastgoed B.V.	Postbus 172 1800 AD Alkmaar	02-12-2014

Overeenkomstig artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerpbestemmingsplan door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Bovengenoemde zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn binnengekomen, zodat zij tijdig zijn ingediend.

1.2 Inhoudelijke behandeling zienswijzen

1 – Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

- a. Adressant constateert dat de waterkering niet overal correct op de verbeelding is weergegeven. Adressant doet het verzoek de waterkering op de verbeelding aan te passen overeenkomstig het toegezonden digitale bestand.

Beantwoording

Het verzoek van adressant wordt gehonoreerd en geeft aanleiding de verbeelding voor zover betrekking op de dubbelbestemming Waterstaat – Waterkering aan te passen.

- b. Adressant constateert dat niet alle waterlopen in het plangebied zijn bestemd als water hetgeen adressant ook niet noodzakelijk acht. Echter binnen de golfbaan loopt er langs de Buiksloterweg een hoofdwaterval naar het gemaal van de golfbaan. Adressant vindt zowel deze hoofdwaterval als het gemaal van belang voor de waterhuishouding en verzoekt deze als zodanig te bestemmen.

Beantwoording

Het verzoek van adressant voor wat betreft het nader aanduiden van het gemaal wordt gehonoreerd en geeft aanleiding de verbeelding (bestemming water ter plaatse) en regels (opnemen aanduiding gemaal) aan te passen.

Voor wat betreft het aspect van adressant dat betrekking heeft op het nader aanduiden van de hoofdwaterval die naar het gemaal loopt wordt opgemerkt dat dit verzoek van adressant niet gehonoreerd wordt. De reden hiervoor is dat het bestaande water in elke bestemming wordt toegestaan wat het niet noodzakelijk maakt om voornoemde waterval expliciet te bestemmen.

- c. Adressant geeft aan dat in paragraaf 2.5.2 van de toelichting wordt ingegaan op de ontwikkeling Poort van Waterland. Adressant spreekt de verwachting uit dat zij bij de verdere uitwerking betrokken blijft om de ontwikkeling goed in te passen in het watersysteem.

Beantwoording

Voor zover de gemeente hierbij een rol heeft zal de gemeente deze nemen en daarmee voldoen aan de verwachting van adressant. Dit aspect van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- d. Adressant geeft aan dat de woonschepenligplaatsen aan de Buikslotermeer dienen te beschikken over een watervergunning voor zowel de woonboot als de steiger en er dient ook aandacht te zijn voor het waterstaatswerk waarbinnen de woonschepen liggen. Adressant vraagt om hier aandacht te schenken in de

communicatie naar de woonschepenbezitters.

Beantwoording

Hetgeen adressant hieromtrent opmerkt is juist en zal in de communicatie richting de woonschepenbezitters ter harte worden genomen. Dit aspect van de zienswijze vormt geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

- e. Adressant doet het verzoek om in paragraaf 4.11.3 van de toelichting specifiek aan te geven welke waterkeringen in het plangebied aanwezig zijn.

Beantwoording

Het verzoek van adressant wordt gehonoreerd en geeft aanleiding de toelichting hierop aan te passen.

- f. Adressant verzoekt om in artikel 21 op te nemen dat bij werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

Beantwoording

Het verzoek van adressant wordt gehonoreerd en geeft aanleiding de regels betreffende de bestemming Waterstaat – Waterkering aan te passen.

2 – Schenkeveld advocaten namens BMC Vastgoed B.V.

- a. Adressant verzoekt ter plaatse van de Buikslotermeerdijk 157 het bestemmingsplan aan te passen conform zijn aanvraag omgevingsvergunning welke de realisatie van een burgerwoning beoogd.

Beantwoording

Het is juist dat adressant voor het betreffende perceel een aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend voor het realiseren van een burgerwoning. Deze aanvraag past niet in het vigerende bestemmingsplan en daarom is in het kader van uw zienswijze onderzocht of er feiten dan wel omstandigheden aanwezig die afwijken van het vigerende bestemmingsplan rechtvaardigen en daarmee de opname in het voorliggende bestemmingsplan. Het afwijken van een bestemmingsplan c.q. het opnemen in het voorliggende bestemmingsplan is geen recht maar een bevoegdheid die aan het bestuur toekomt. In casu moet beoordeeld worden of uw aanvraag geen strijd vormt met een vastgesteld stedelijk kader. In deze beoordeling is geconstateerd dat uw aanvraag betrekking heeft op gronden die gelegen zijn in de Hoofdgroenstructuur welke onderdeel is van de Structuurvisie. Conform het vastgestelde beleid is uw aanvraag voor advies voorgelegd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC). Zij hebben medio november 2014 advies uitgebracht luidende dat zij negatief staan tegenover uw aanvraag in relatie tot het vastgestelde beleid voor wat betreft de Hoofdgroenstructuur. Vooralsnog zijn er door u geen feiten dan wel omstandigheden aangevoerd die een afwijking van de Hoofdgroenstructuur zoals vastgelegd in de Structuurvisie rechtvaardigen en daarmee blijft uw aanvraag in strijd met een stedelijk kader.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat uw aanvraag geen dan wel onvoldoende informatie omvat omtrent de relevante omgevingsaspecten. Zo is naar alle waarschijnlijkheid het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk voor het realiseren van uw aanvraag. Daar ten tijde van de beantwoording van uw zienswijze het niet bekend is of de voorliggende aanvraag wordt aangepast bijvoorbeeld voor wat betreft hetgeen de TAC in haar advies heeft opgemerkt, kan niet beoordeeld worden of uw aanvraag kan voldoen aan het gestelde in de wet- en regelgeving. Op grond van het voorgaande wordt het verzoek van adressant niet gehonoreerd en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

Van:
Verzonden: dinsdag 2 december 2014 23:46
Aan: Schrama, Nathalie; Schrama, Nathalie
CC:
Onderwerp: zienswijze HHNK op ontwerp bestemmingsplan Ring A10 en omgeving
Bijlagen: 2014-11-28 overzicht gemaal golfbaan en hoofdwaterloop.png; aanlevering zonering waterstaatswerk-waterkering stadsdeel Amsterdam Noord

Geachte mevrouw Sietinga - Schrama, beste Nathalie,

Half oktober heeft het stadsdeel bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Ring A10 en omgeving ter inzage is gelegd (inkomend registratienummer 14.48669). Het hoogheemraadschap heeft een aantal opmerkingen en aanvullingen op het ontwerp en wil daarom graag van de mogelijkheid gebruikmaken een zienswijze in te dienen. De meeste opmerkingen zijn tekstueel/tekentechnisch van aard en hadden in principe in het kader van de watertoets beter al in het 3.1.1. vooroverleg moeten zijn gemaakt. Maar ik vermoed dat het hoogheemraadschap verzuimd heeft in het voortraject te reageren.

Op de Verbeelding staat de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering niet overal correct weergegeven. Aan de westzijde van de Buikslotermeer nabij bestemmingsplan Wellness zit er een 'gat' in de weergave van de dubbelbestemming. Een uitsnede uit de Verbeelding is op 27 november per mail toegestuurd waarna dit telefonisch reeds besproken is. Zoals afgestemd stuurt het hoogheemraadschap hierbij nogmaals het shape-bestand uit 2012 met het waterstaatswerk met het verzoek deze begrenzing als dubbelbestemming op de Verbeelding op te nemen.

In paragraaf 2.2.3 wordt gesteld dat bestaande waterlopen de specifieke bestemming 'water' krijgen. Binnen de golfbaan lopen er echter diverse waterlopen die niet apart als water zijn bestemd. Niet alle (secundaire) waterlopen hoeven van het hoogheemraadschap als water bestemd te worden maar binnen de golfbaan loopt er langs de Buiksloterdijk een hoofdwaterloop naar het gemaal van de golfbaan welke vanuit zijn belang voor de waterhuishouding wel als water bestemd dient te worden. Naast deze hoofdwaterloop als water te bestemmen ziet het hoogheemraadschap het aangrenzende gemaaltje als aanduiding of iets dergelijks opgenomen binnen de bestemming groen. Zo'n gemaal is een soort bedrijfsfunctie die beperkingen geeft aan de directe omgeving en dus ruimtelijk relevant is voor een bestemmingsplan. In bijgevoegd kaartje een uitsnede uit ons geo-systeem van het gemaal en hoofdwaterloop.

In paragraaf 2.5.2 wordt ingegaan op de ontwikkeling van de Poort Van Waterland. Het hoogheemraadschap heeft in het voortraject reeds advies gegeven op deze ontwikkeling en verwacht bij de verdere uitwerking betrokken te blijven om het plan goed in te passen in het watersysteem. Uiteindelijk is er ook een watervergunning van het hoogheemraadschap nodig voor de realisatie van de Poort van Waterland.

Langs de Buiksloterdijk is er een woonschepenligplaats als aanduiding bestemd binnen de bestemmingen Groen en Water.

Vanuit de gemeente wordt de huidige situatie positief bestemd. De woonschepen hebben echter ook een Watervergunning van het hoogheemraadschap nodig voor het innemen van de ligplaats en de eventueel aangebrachte werken. Het is voor het hoogheemraadschap nog niet vanzelfsprekend dat wij ook de huidige situatie 1 op 1 vergunnen.

In de regels van dit bestemmingsplan staat bijvoorbeeld aangegeven dat steigers van 3 meter breed over de lengte van de woonboot zijn toegestaan. Deze afmetingen zijn groter dan in de nu geldende beleidsregels van het hoogheemraadschap staat opgenomen.

Nog niet alle woonschepen hebben een watervergunning van het hoogheemraadschap.

Het is belangrijk dat de woonschepenbezitters zich dit goed realiseren en dat de gemeente dit ook goed communiceert naar de betrokkenen.

Daarnaast liggen de woonschepen ook binnen het waterstaatswerk van de waterkering. Vanuit de waterkering belangen is ook al een watervergunning nodig voor werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming.

In de toelichting in paragraaf 4.11.3 Watertoets wordt onder het kopje Waterkeringen gesteld dat er een waterkering in het plangebied aanwezig is. Het hoogheemraadschap ziet dit graag iets specifieker aangeduid. Het plangebied wordt door diverse waterkeringen gekruist. De Durgerdammerdijk is een Primaire waterkering, De Buikslotermeerdijk en de waterkering langs de Twiske zijn regionale waterkeringen. De toetsing van de Buikslotermeerdijk loopt momenteel maar er is nog onvoldoende duidelijkheid om aan te kunnen geven of er stukken versterkt dienen te worden.

Om de waterkeringbelangen goed te borgen ziet het hoogheemraadschap in Artikel 21 graag opgenomen dat bij werkzaamheden binnen de dubbelbestemming Waterstaat-Waterkering schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

Ik vertrouw erop dat bovenstaande opmerkingen verwerkt zullen worden in het definitieve bestemmingsplan.

Als er nog vragen zijn dan kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groeten,

Regio adviseur Laag Holland
Afdeling Watersystemen
Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier
Postbus 250
1700 AG Heerhugowaard
Bezoekadres:
Bevelandseweg 1, Heerhugowaard
T: 072-5827229
E:



Veilig wonen onder zeeniveau
is minder logisch dan je denkt

Proclaimer:

Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier streeft naar een optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van vragen. Mocht deze mail toch niet voor u bestemd zijn, wilt u dan de afzender hiervan op de hoogte stellen?

Verzoeken om officiële beslissingen kunnen alleen per mail worden ingediend wanneer de mogelijkheid daartoe op de website van het hoogheemraadschap (www.hhnk.nl) is opengesteld. U gebruikt het daarvoor bestemde webformulier of mailadres. U kunt alleen rechten ontleen aan de informatie in deze e-mail en de eventueel meegezonden bestanden als dat blijkt uit het bericht en het bericht en/of de bijlage is verzonden door of namens de daartoe bevoegde persoon.

datum: 5-12
 reproductie:
 volgnr: 2062

Gemeenteraad Amsterdam
 Directeur Dienst Ruimtelijke Ordening
 Stadsdeel Noord
 t.a.v. mevrouw N. Sietinga-Schrama
 Postbus 2758
 1000 CT AMSTERDAM

Tevens per fax: 020-255.15.51 / Tevens per
 e-mail: bestemmingen@dro.amsterdam.nl

Alkmaar, 2 december 2014

Advocaat:
 Rechtstreeks telnr.: 072-5144626 (secretaar)
 Rechtstreeks faxnr.: 072-5144640
 e-mail:

Inzake : BMG Vastgoed B.V. / Zienswijze Buikslotermeerdiijk
 Dossier : 84965/IP/SSL

Zienswijze bestemmingsplan "Ringweg A10 en Omgeving"

Geachte leden van de raad, geachte mevrouw Sietinga-Schrama,

De besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid BMG Vastgoed B.V., gevestigd te Hoorn heeft zich tot mij gewend met het verzoek om haar belangen te behartigen in de navolgende kwestie.

Met ingang van 22 oktober 2014 heeft het College van Burgemeester en Wethouders het ontwerpbestemmingsplan "Ringweg A10 en Omgeving" (hierna te noemen: "ontwerpbestemmingsplan") met de daarbij behorende stukken voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De termijn eindigt op 3 december 2014. Gedurende deze termijn kan een ieder zijn zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen bij de gemeenteraad van Amsterdam. Namens cliënte dien ik langs deze weg een zienswijze gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan in.

Gelet op de termijn waarbinnen een zienswijze naar voren kan worden gebracht en de datum waarop de onderhavige zienswijze is ingediend, is de onderhavige

Schenkeveld Advocaten N.V. is ingeschreven in het handelsregister onder nummer 37141985. Zij is de enige opdrachtnemer van alle werkzaamheden. Op deze werkzaamheden en alle rechtsverhoudingen met derden zijn de algemene voorwaarden van Schenkeveld Advocaten N.V. van toepassing, zoals gedeponeerd bij de griffie van de rechtbank te Noord-Holland, locatie Alkmaar, op 28 januari 2013 onder nummer 5/2013. Hierin is een beperking van aansprakelijkheid opgenomen. De algemene voorwaarden zijn te raadplegen op www.schenkeveldadvocaten.nl en worden op eerste verzoek toegezonden.

Schenkeveld Advocaten N.V. is registered with the Trade Register under number 37141985. She is the exclusive contracting party in respect of all commercial work. This work and all legal relations with third parties shall be governed by the General Terms and Conditions of Schenkeveld Advocaten N.V. which have been filed with the clerk's office of the court of Noord-Holland, location Alkmaar, on 28 January 2013 under number 5/2013. These General Terms and Conditions include a limitation of liability and may be consulted at www.schenkeveldadvocaten.nl and will be forwarded upon request.

zienswijze binnen de daarvoor gestelde termijn ingesteld. Cliënte kan derhalve in haar zienswijze worden ontvangen.

Deze zienswijze ziet toe op het perceel Buikslotermeerdijk 157 te Amsterdam (hierna te noemen: "**het perceel**"). Cliënte huurt de boerderij met erf van de gemeente en momenteel zijn gesprekken gaande tussen cliënte en de gemeente over de aankoop van de gronden (**bijlage 1**: akte koop- verkoop en de huurovereenkomst met de gemeente Amsterdam). Hieronder treft u de motivering op basis waarvan cliënte zal concluderen dat het ontwerpbestemmingsplan voor wat betreft het perceel dient te worden aangepast en als zodanig niet in stand kan blijven. Cliënte verzoekt uw Raad om de zienswijze gegrond te verklaren en het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Deze zienswijze bevat de navolgende gronden:

1. aanvraag omgevingsvergunning bouwen woning;
2. het vigerend planologisch regime;
3. het ontwerpbestemmingsplan;
4. ruimtelijk beleidskader;
5. conclusie

1. Aanvraag omgevingsvergunning bouwen woning

De aanwezige bebouwing op het perceel bestaat uit een oude boerderijwoning en overige bedrijfsbebouwing. Tot 2008 was een houthandel ter plaatse gevestigd.

Hoewel het perceel in het verleden een agrarische functie had, zijn deze activiteiten al lange tijd opgehouden te bestaan. In 2013 is een omgevingsvergunning verleend voor een hondendagverblijf. Ondanks dat een deel van de gebouwen wordt gebruikt ten behoeve van een hondendagverblijf verkeert een groot aantal gebouwen -waaronder de bedrijfswoning- nog steeds in vervallen staat.

Om het perceel in overeenstemming met het vigerend beleid en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening in te richten, heeft cliënte de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning op het perceel Buikslotermeerdijk 157 te Amsterdam. Als **bijlage 2** is de aanvraag om omgevingsvergunning bijgevoegd. Het initiatief van cliënte bestaat uit het verwijderen van alle bebouwing op het perceel, om vervolgens één burgerwoning hiervoor in de plaats te bouwen.

2. Het vigerend planologisch regime

Het huidige planologische regime voor het perceel kan in drieën worden opgedeeld. De geldende bestemmingsplannen voor het perceel betreffen:

1. Eerste herziening Waterland, vastgesteld in 1992;
2. Rijksweg 10 Buikslotermeer-Nieuwendam, vastgesteld in 1979;
3. Het zuidwestelijke deel van het projectgebied valt in het bestemmingsplan "Partiële herziening van het noordelijke gedeelte van het algemeen uitbreidingsplan", vastgesteld in 1958. Dit plan is komen te vervallen, zodat voor dit gedeelte van het perceel geen planologisch kader meer geldt.

In de beide vigerende bestemmingsplannen is aan het perceel de bestemming "openbaar groen" toegekend. Bebouwing is in de eerste herziening Waterland niet toegestaan, in het plan Rijksweg 10 Buikslotermeer-Nieuwendam is de bebouwing alleen ten behoeve van de functie openbaar groen toegestaan.

3. Het ontwerpbestemmingsplan

In het ontwerpbestemmingsplan, waarin het onderhavige perceel is opgenomen, heeft het perceel de bestemming "Agrarisch" met de functieaanduiding "pension" ten behoeve van een hondenverblijf. Daarnaast geldt de dubbelbestemming "Waterstaat- Waterkering", en "Waarde-Archeologie 3". Het bestemmingsvlak mag voor 25% bebouwd worden en er is één bedrijfswoning toegestaan.

De planregels zijn globaal opgesteld waarbij de bestaande situatie/planregels als uitgangspunt zijn genomen, zo is vermeld in de toelichting op de planregels. Uit paragraaf 1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan volgt dat het bestemmingsplan een conserverend karakter heeft. Uitgangspunt is daarbij datgene positief te bestemmen wat onherroepelijk is vergund en voor het overige de bestaande situatie vast te leggen en de ontwikkelingsruimte op te nemen zoals die in de vigerende plannen is neergelegd. Dit is met zoveel woorden herhaald in paragraaf 2.2.7.1 'Agrarisch en Wonen' en 5.2.2.1 'Toelichting op de bestemming'.

Hoewel dit perceel in een ver verleden een agrarische functie had, zijn deze activiteiten al lange tijd geleden opgehouden te bestaan. Een deel van de bebouwing wordt momenteel gebruikt ten behoeve van een hondenpension maar een overgroot deel is ongebruikt. Een groot aantal gebouwen verkeert nog steeds in vervallen staat.

Het toekennen van een agrarische bestemming aan het perceel is in strijd met het conserverende karakter van het ontwerpbestemming. In paragraaf 2 van deze zienswijze is al opgemerkt dat in de bestaande situatie geen sprake is van een agrarische bestemming. Hieruit volgt dat in dit geval niet de huidige situatie is vastgelegd. Noch is de gewenste ontwikkelruimte opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, hieronder treft u onderstaand een nadere toelichting. Reeds om deze redenen dient de zienswijze te leiden tot wijziging van de bestemming van het perceel in het ontwerpbestemmingsplan.

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning is door cliënte op 6 augustus 2014 een legalisatieonderzoek verricht naar de huidige bebouwing op het perceel. Als **bijlage 3** bij deze zienswijze wordt het legalisatieonderzoek gevoegd. Hieruit volgt dat de illegale bebouwing opgericht voor 1992 onder het overgangsrecht valt en daarmee legaal is geworden (zie pagina 4).

Dat de bebouwing nu door het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan opgenomen zal worden in het bestemmingsplan is een onwenselijke situatie voor zowel de gemeente omdat het ruimtelijk onaanvaardbaar is. Een agrarische bestemming toekennen aan het perceel maakt namelijk een ontwikkeling mogelijk die in strijd is met het vigerend gemeentelijk beleid. Daarnaast liggen bij de gemeente plannen klaar voor een ontwikkeling op het perceel die in overeenstemming is met het gemeentelijk planologisch beleid. Cliënte meent dan ook dat het ontwerpbestemmingsplan dient te worden aangepast waardoor de ontwikkelingen op het perceel mogelijk gemaakt worden. Hieronder licht ik toe.

4. Ruimtelijk beleidskader

De bestemming "agrarisch" die in het ontwerpbestemmingsplan is toegekend aan het perceel Buikslotermeerdijk 157 is in strijd met de beleidsvisie en toetsingskader Stadsrandpolder Waterland van 19 september 2012, welke is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam. Deze visie biedt een toetsingskader voor initiatieven die in Waterland lopen en geeft het raamwerk waarbinnen het ontwerpbestemmingsplan voor Landelijk Noord moet passen.

Deze visie is een uitwerking van de structuurvisie Amsterdam 2040 en heeft hierbij dezelfde looptijd als het instrumentarium van de structuurvisie, tot 2020. Concreet bevat het documentbeleid ten aanzien van de uitbreiding of verplaatsing van agrarische bedrijven, en de sanering van herinrichting van gestopte agrarische bedrijven.

Bij stoppende bedrijven wordt gestreefd naar een bestemmingsplanwijziging, waarbij een verplichting is dat bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Als tegenprestatie mag er naast de bestaande bedrijfswoning één of meerdere woningen worden bijgebouwd. Hierbij worden de volgende principes gehanteerd:"

1. sloop van alle bedrijfsgebouwen (exclusief de bedrijfswoning).
2. 15% van de oppervlakte van de oppervlakte van de gesloopte gebouwen mag worden teruggebouwd aan nieuwe woningen.
3. bij bouw van nieuwe woningen, mogen geen 'nieuwe dorpen' (5 of meer huizen) ontstaan.
4. 50% van het bouwvlak dient te worden omgezet naar agrarische cultuurgrond, wat in beheer wordt gegeven aan een lokale agrariër of natuurbeschermingsorganisaties.

In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met het feit dat in dit geval de (agrarische) bedrijfsvoering op het onderhavige perceel sinds lange tijd is gestaakt en dat diverse bedrijfsgebouwen in strijd zijn met het vigerende planologisch regime. Bovendien is een concrete aanvraag om omgevingsvergunning bij de gemeente ingediend waarbij een ontwikkeling is voorgelegd dat aansluit op het vigerend beleid zoals boven omschreven. Opgemerkt wordt dat het een expliciete wens van uw gemeente is om aan te sluiten bij voren omschreven beleid. Dit blijkt uit de mondelinge mededelingen van uw ambtenaren in het kader van de behandeling van de omgevingsvergunning (zie bijlage 2).

Zoals aangegeven, gaat de beoogde ontwikkeling van cliënte uit van een herinrichting van het gehele perceel en de sloop van alle op het perceel aanwezige gebouwen en overkappingen. Centraal op het perceel zal een nieuwe woning worden gebouwd. Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan maakt de gewenste ontwikkelingen als zodanig niet mogelijk.

Gelet op het beleid en de stimuleringsdoelstellingen van de gemeente ligt het in de lijn om het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming te brengen met het beleid en de beoogde ontwikkelingen van cliënt.

5. Conclusie

Uit bovenstaande volgt dat het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van het perceel in strijd is met de gemeentelijke structuurvisie, de beleidsvisie en het toetsingskader Stadsrandpolder Waterland van 19 september 2012.

Cliënte meent dat de bestemming "Agrarisch" dient te worden gewijzigd in de bestemming "Wonen" conform de aangevraagde omgevingsvergunning en conform het toetsingskader en het raamwerk zoals gegeven in de gemeentelijke beleidsvisie wordt gehandeld. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening nu geen uitvoering wordt gegeven aan het beleid en de geformuleerde stimuleringsdoelstellingen.

Door de bestemming "Agrarisch" toe te kennen aan het perceel handelt u tevens in strijd met het conserverende karakter van het bestemmingsplan en het bieden van ontwikkelmogelijkheden. U doet geen recht aan de voorliggende en beoogde ontwikkelmogelijkheden die cliënte in de vorm van een omgevingsvergunning bij uw gemeente heeft ingediend hetwelke bovendien in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid.

Namens cliënte verzoek ik u dan ook tot gegrond verklaren van de zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.

Ik zend u een exemplaar van deze zienswijze per aangetekende post, reguliere post een tevens per fax.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 1

Dossiernummer: HA 1280

**Model overeenkomst tot indeplaatsstelling van nieuwe huurder van huizen
verhuur van een boerderij met erf.**

De ondergetekenden;

1. De gemeente Amsterdam, Stadsdeel Amsterdam – Noord, kantoorhoudende
Buikslotermeerplein 2000, 1025 XL Amsterdam, hierna te noemen "verhuurder",
2. De heer A. Sakes, wonende aan de Buikslotermeerdijk 157, 1027 AC te Amsterdam,
hierna te noemen "huurder I",
3. BMG Vastgoed B.V., gevestigd Diodeweg 5, 1627 LL Hoorn, hierna te noemen "huurder
II",

verklaren het volgende met elkaar te zijn overeengekomen:

Artikel 1

De verhuurder verhuurt aan huurder I een boerderij met erf, gelegen aan de
Buikslotermeerdijk 157 ter grootte van 3.530 m², kadastraal bekend als gemeente Amsterdam,
sectie AL, nr. 4483 ged., op tekening nr. 2008-115 aangeduid met streeparcering, hierna te
noemen het huurobject. Deze huurovereenkomst met dossiernummer H/A 1280 is schriftelijk
vastgelegd en - door huurder II voor gezien ondertekend - als bijlage aan dit contract gehecht.¹

Artikel 2

De verhuurder stemt toe dat de hierboven vermelde huurovereenkomst, die geldt tussen
huurder I en de verhuurder, per 2 juni 2008 door huurder I onder dezelfde voorwaarden zal
worden overgedragen aan huurder II.

Artikel 3

Huurder II treedt per datum overdracht in alle rechten en plichten van huurder I.
De overdracht omvat derhalve alle rechten, aanspraken en plichten van huurder I jegens
verhuurder en vice versa, ongeacht het moment waarop deze zijn ontstaan danwel kenbaar of
opeisbaar zijn geworden. Het in de vorige zin gestelde is, voor wat betreft de verhouding
tussen verhuurder en huurder II, ook van toepassing op verplichtingen die huurder I blijkens
deze overeenkomst op zich neemt doch waaraan hij bij de overdracht van de huurrechten nog
niet heeft voldaan.² Met uitzondering van laatstgenoemde categorie verplichtingen, verleent
huurder II aan huurder I vrijwaring per datum overdracht.

Gemeente Amsterdam			
Stadsdeel Amsterdam-Noord			
INGEKOMEN:			
- 4 JUNI 2008			
Zaaknr.:	2008-08697		
Stuknr.:	C-118		
Bestemd voor:	SWW IPA		
	FK	TB	TKN
Gos de Groot			
F. Bode			
Overboeken naar:			

Dossiënummer: HA 1280

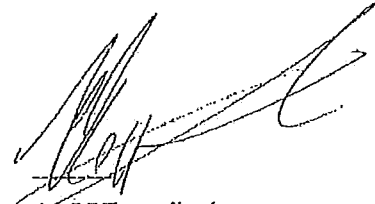
Artikel 4

Verhuurder en huurder I verklaren dat huurder I, op het moment van ondertekening van dit contract, aan alle betalingsverplichtingen ter zake van opeisbare huurpenningen en overige opeisbare periodieke betalingen heeft voldaan. Huurder I verklaart tevens de betalingsverplichtingen welke ontstaan tussen het moment van ondertekening van dit contract en de overdracht van de huurrechten, voor de overdracht aan verhuurder te zullen voldoen. Aldus overeengekomen en in drievoud opgemaakt en ondertekend te Amsterdam op

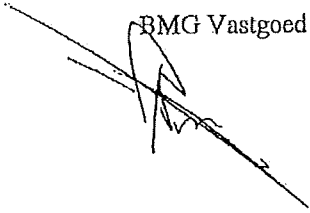
Verhuurder

Huurder I

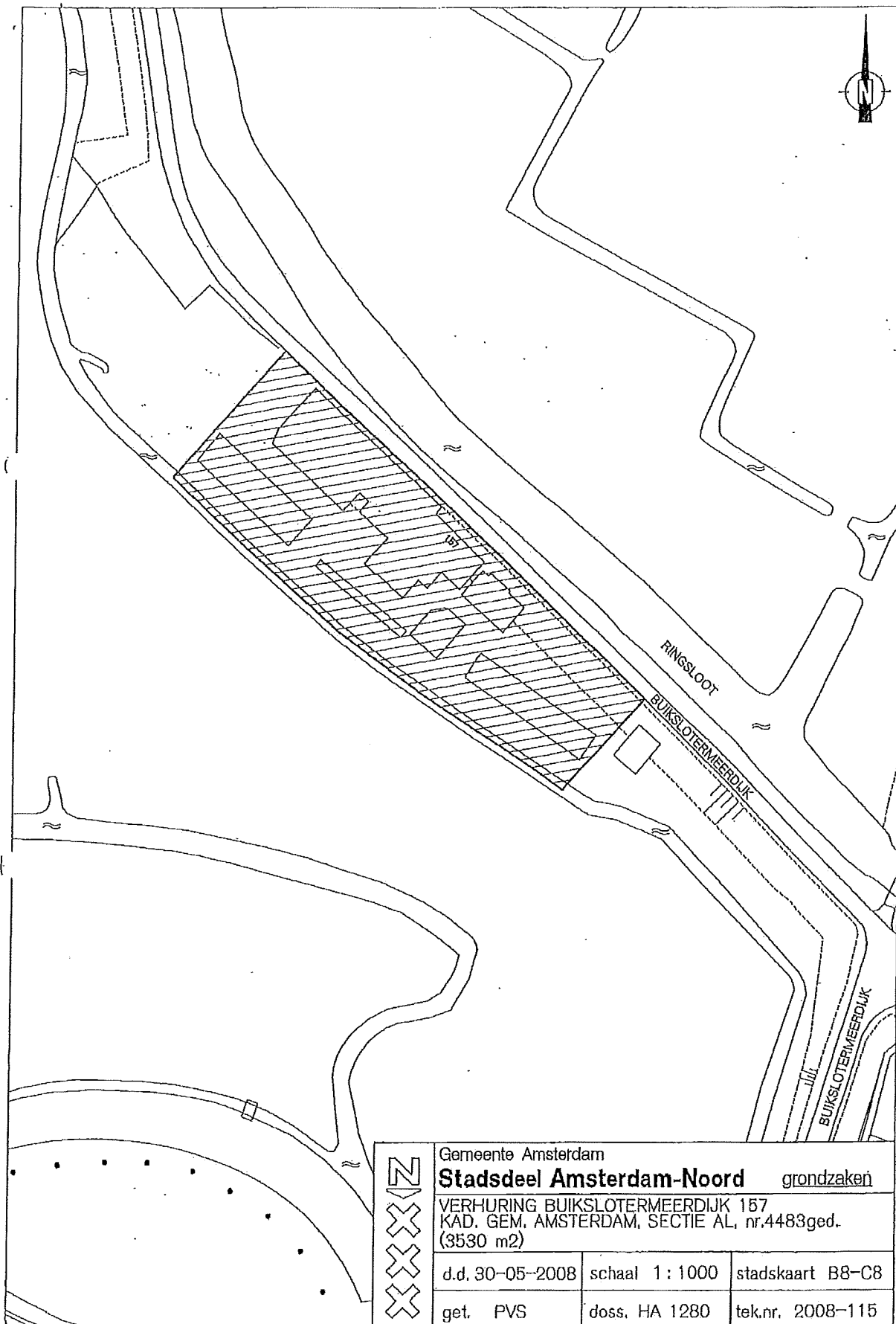
Huurder II


drs. J. I. Egerdingk
sectormanager
Wonen en Werken a.i.


A. Sakes


BMG Vastgoed B.V.

- ¹ Mocht de huurovereenkomst tussen verhuurder en huurder I niet schriftelijk zijn vastgelegd, dan is het verstandig deze alsnog op te maken en aan deze indeplaatsstelling te hechten, zodat het voor partijen (verhuurder en huurder II) duidelijk is welke rechten en plichten ze jegens elkaar hebben.
- ² Dit betekent dat de verhuurder huurder II kan aanspreken tot betaling als huurder I zijn verplichtingen uit artikel 5 niet nakomt.



 	Gemeente Amsterdam		
	Stadsdeel Amsterdam-Noord grondzaken		
	VERHURING BUIKSLOTERMEERDIJK 157 KAD. GEM. AMSTERDAM, SECTIE AL, nr.4483ged. (3530 m2)		
	d.d. 30-05-2008	schaal 1:1000	stadskaat B8-C8
	get. PVS	doss. HA 1280	tek.nr. 2008-115

Contract no.: H/A 1280 -C

0-0002

Heden de, -----, 1900-~~eenentachtig~~, zijn de GEMEENTE AMSTERDAM, hierna genoemd verhuurder, en

A. Sakes,

hierna genoemd huurder, te dezer zake domicilie kiezende ten Raadhuijze van Amsterdam, overeengekomen,

het aan deze akte gehechte contract betreffende huur en verhuur van een boerderij met erf, plaatselijk bekend als Buikslotermeerdijk 157, kadastraal bekend als gemeente Buiksloot, sectie B nr. 551 gedeeltelijk voetstoots groot 2500 m2, -----

tussen de verhuurder en de huurder voor de tijd van vijf jaar aangegaan, te verlengen ingaande de eerste juli 1900-tachtig tot wederopzegging,

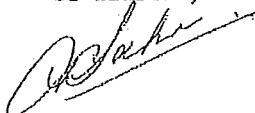
doch uiterlijk tot de laatste juni 1900-vijfentachtig

tegen de prijs van tweehonderd en vijftig gulden (f 250,--) per maand gedurende het tijdvak van 1 juli 1980 tot en met 31 oktober 1981; vierhonderd gulden (f 400,--) per maand gedurende het tijdvak van 1 november 1981 tot en met 30 juni 1982; vierhonderd en veertig gulden (f 440,--) per maand gedurende het tijdvak van 1 juli 1982 tot en met 30 juni 1983; vierhonderd vierentachtig gulden (f 484,--) per maand gedurende het tijdvak van 1 juli 1983 tot en met 30 juni 1984 en vijfhonderd tweeëndertig gulden en veertig cent (f 532,40) per maand ingaande 1 juli 1984,

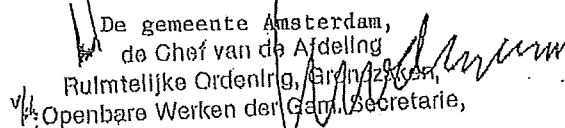
en verder op dezelfde voorwaarden, als in het aangehechte contract d.d. 30 december 1977 zijn vermeld, in het bijzonder ook wat betreft de bepaling in art. 17 van dat contract.

Aldus in dubbel opgemaakt op de datum in het hoofd van dit contract vermeld.

De huurder,



De gemeente Amsterdam,
de Chef van de Afdeling
Ruimtelijke Ordening, Grondzaken,
v. Openbare Werken der Gemeente, Secretarie,



Model 4 D

Contract nr. H/A 1280

Heden, de ----- dertigste december -----
1900- zevenenzeventig ----- heeft de GEMEENTE AMSTERDAM, hierna
genoemd verhuurder, verhuurd aan

A. S A K E S,

hierna genoemd huurder, te dezer zake domicilie kiezende ten Stadhuize van Amsterdam, die
huurt een boerderij met erf, plaatselijk bekend als Buikslotermeerdijk 157--
kadastraal bekend als gemeente Buiksloot, sectie B, nr. 551 gedeeltelijk-----
voetstoots groot 2500 m2 -----
op de tekening, voorkomende op de zesde en zevende bladzijde van dit
contract, nader aangeduid in gele kleur -----

voor de tijd van ~~xxxxxxxx~~ tot wederopzegging -----
ingaaude de eerste juli 1900-zevenenzeventig -----
en eindigende ~~de~~ uiterlijk de laatste juni 1900-achtig -----
tegen de prijs van drieduizend gulden (f. 3.000.--) per jaar -----

bij vooruitbetaling in gelijke ---maandelijkse termijnen op de eerste van iedere maand

te voldoen aan het Gemeentelijk Grondbedrijf door overschrijving op de rekening nr. 45 bij het
Girokantoor der gemeente Amsterdam of op de postrekening nr. 125800, voor de eerste maal

binnen een maand na dagtekening van dit contract het alsdan ver-
schuldigde.

Deze huur en verhuur geschiedt voorts onder de volgende bedingen:

Art. 1

Het gehuurde wordt in huur afgestaan en aanvaard in de staat, waarin het zich bevindt.
De verhuurder is niet aansprakelijk voor de gevolgen van zichtbare of onzichtbare gebreken aan de verhuurde opstal(en).

Art. 2

De huurder zal noch voor het tijdelijk gemis van genot van het door hem gehuurde, noch in geval van schade, reeds geleden of nog te lijden en ongeacht de oorzaak daarvan, schadeloosstelling kunnen vorderen, tenzij de vordering voortspruit uit schuld aan de zijde van de verhuurder.

Art. 3

Onder- of overmaat in de uitgestrektheid van de verhuurde grond zal in geen geval reden opleveren tot vorderingen tussen partijen.

Art. 4

In de huur is niet begrepen het recht van jacht en visserij en van het zoeken en rapen van eieren, welke rechten door de verhuurder worden voorbehouden om daarover vrijelijk te beschikken; de huurder verleent bij deze zijn bijzondere toestemming, vereist ingevolge art. 6, lid 4, van de Jachtwet, aan diegenen, wie door de verhuurder het genot van de jacht is verhuurd.

Art. 5

Het is de huurder zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de verhuurder verboden het gehuurde geheel of gedeeltelijk in onderhuur of in gebruik te geven; de verhuurder kan aan zijn toestemming voorwaarden verbinden.

Art. 6

Indien de gehuurde grond aan enige scheidingsloot of enig vaarwater grenst, is de huurder verplicht de oever of de oevervoorziening voor zijn rekening en ten genoegen van de verhuurder te onderhouden.

Art. 7

Het maken en onderhouden van alle afscheidingen, welke door de huurder gewenst of door de verhuurder nodig geoordeeld worden, hetzij tussen de verhuurde grond en de openbare weg of het openbaar water, hetzij tussen deze grond en de aangrenzende gronden en erven, komt ten laste van de huurder en moet ten genoegen van de verhuurder geschieden.

Art. 8

De huurder is verplicht het gehuurde voor zijn rekening te houden uit alle keuren of schouwen, welke ook.
Schouwboeten, alsmede alle kosten, door de nalatigheid van de huurder in deze veroorzaakt, worden door hem aan de verhuurder gerestitueerd...

Art. 9

De huurder is verplicht, op aanwijzing en ten genoegen van de verhuurder, behoorlijk uit te diepen en ter halve sloot diep te houden de sloten, die tot afscheiding dienen, zowel tussen de gehuurde grond en de openbare weg als tussen deze grond en de aangrenzende gronden en erven.
De gebaggerde specie moet door de huurder worden gebezigd tot het gelijkmaken van de gehuurde grond.

Art. 10

Het is de huurder verboden op de gehuurde grond opstellen of getimmerten op te richten of te vergroten, zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Art. 11

De huurder verbindt zich om, indien op de gehuurde grond enige opstal aanwezig is of gedurende de huurtijd mocht worden opgericht, waarvoor de verhuurder in de grondbelasting, de straat- en rioolbelasting of in enige andere belasting mocht zijn of gedurende de huurtijd mocht worden aangeslagen, de daarvoor door de verhuurder betaalde belasting aan hem te restitueren.

Art. 12

Op, aan of tegen de gehuurde opstal(en) en op de gehuurde grond, alsmede op, aan of tegen hetgeen zich daarop bevindt, mag geen reclame worden aangebracht zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Art. 13 .

Het onderhoud van de gehuurde opstal(len) binnenshuis moet door en voor rekening van de huurder en ten genoegen van de verhuurder geschieden.

Art. 14

Het vernieuwen van gebroken ruiten, ongeacht de oorzaak, waardoor deze gebroken zijn, moet door en voor rekening van de huurder en met dezelfde soort glas als waarvan die ruiten waren vervaardigd, geschieden.

Art. 15

Het is de huurder tot wederopzegging, doch uiterlijk voor de duur van de huur toegestaan aan het perceel Buiksloot termeerdijk 157 ----- een antenne te bevestigen en te hebben, zulks volgens aanwijzing en ten genoegen van de verhuurder en behoudens de daarvoor krachtens wet of verordening vereiste vergunning.

De huurder verbindt zich:

- a alle schade, welke de verhuurder ten gevolge van het bevestigen, hebben en te zijner tijd verwijderen van de antenne mocht komen te lijden, op eerste daartoe strekkende aanzegging aan de verhuurder te vergoeden;
- b de verhuurder te vrijwaren voor alle aanspraken, welke derden jegens hem ten gevolge van het bevestigen, hebben en verwijderen van de antenne kunnen doen gelden.

Art. 16

Aan of in de gehuurde opstal(len) mogen geen veranderingen worden aangebracht dan met schriftelijke toestemming en ten genoegen van de verhuurder.

Art. 17

De verhuurder heeft het recht deze huur te doen eindigen twee maanden na schriftelijke aanzegging.

Een gelijk recht wordt de huurder toegekend.

Art. 18

De huurder is verplicht gedurende twee maanden voor het eindigen van de huur het gehuurde tweemaal in de week en op door de verhuurder na overleg met de huurder te bepalen dagen en uren voor het publiek ter bezichtiging te stellen.

Art. 19

Indien de betaling niet op tijd plaatsheeft, zal, onverminderd de rechten, die hieruit voor de verhuurder voortvloeien, door de huurder een rente verschuldigd zijn berekend naar 1% per maand over de verschuldigde termijn tot aan de dag, waarop het achterstallige door hem wordt voldaan.

Art. 20

De huurder zal bij het eindigen van de huur de gehuurde opstal(len) in geen mindere staat, dan waarin zij in huur werd(en) afgestaan en geheel ontruimd moeten teruggeven en de gehuurde grond, ontdaan van eventueel daarop aanwezige opstallen en getimmerten en ook overigens naar behoren ontruimd moeten opleveren, een en ander ten genoegen van de verhuurder.

Art. 21

Het gehuurde is tot woning en reipaardenstalling bestemd.

In de bestemming van het gehuurde mag geen wijziging worden gebracht zonder schriftelijke toestemming van de verhuurder.

Art. 22

In de huurprijs zijn niet begrepen de kosten van levering van water; de huurder dient deze kosten op eerste aanzegging van de verhuurder te restitueren.

Art.23

Het onderhoud van de gehuurde opstallen buitenshuis moet door en voor rekening van de huurder en ten genoegen van de verhuurder geschieden.

Art.24

Indien tengevolge van het gebruik, dat de huurder van het gehuurde maakt, de brandassurantiepremie stijgt boven 2 o/oo, is de huurder verplicht het meerdere op eerste aanzegging aan de verhuurder te vergoeden.

Art.25

De huurder zal bij het eindigen van de huur in geen geval aanspraak kunnen maken op enige vergoeding of tegemoetkoming.

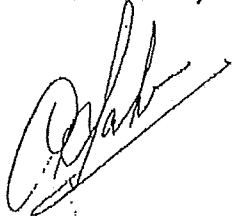
(Goedgekeurd de doorhaling van vijf woorden op de eerste bladzijde van dit contract.

He
va

Aldus in dubbel opgemaakt op de datum in het hoofd van dit contract
vermeld.

In
br
op

De huurder,

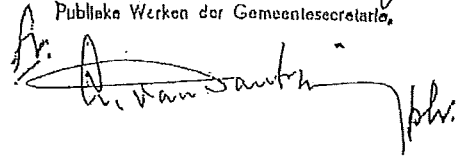


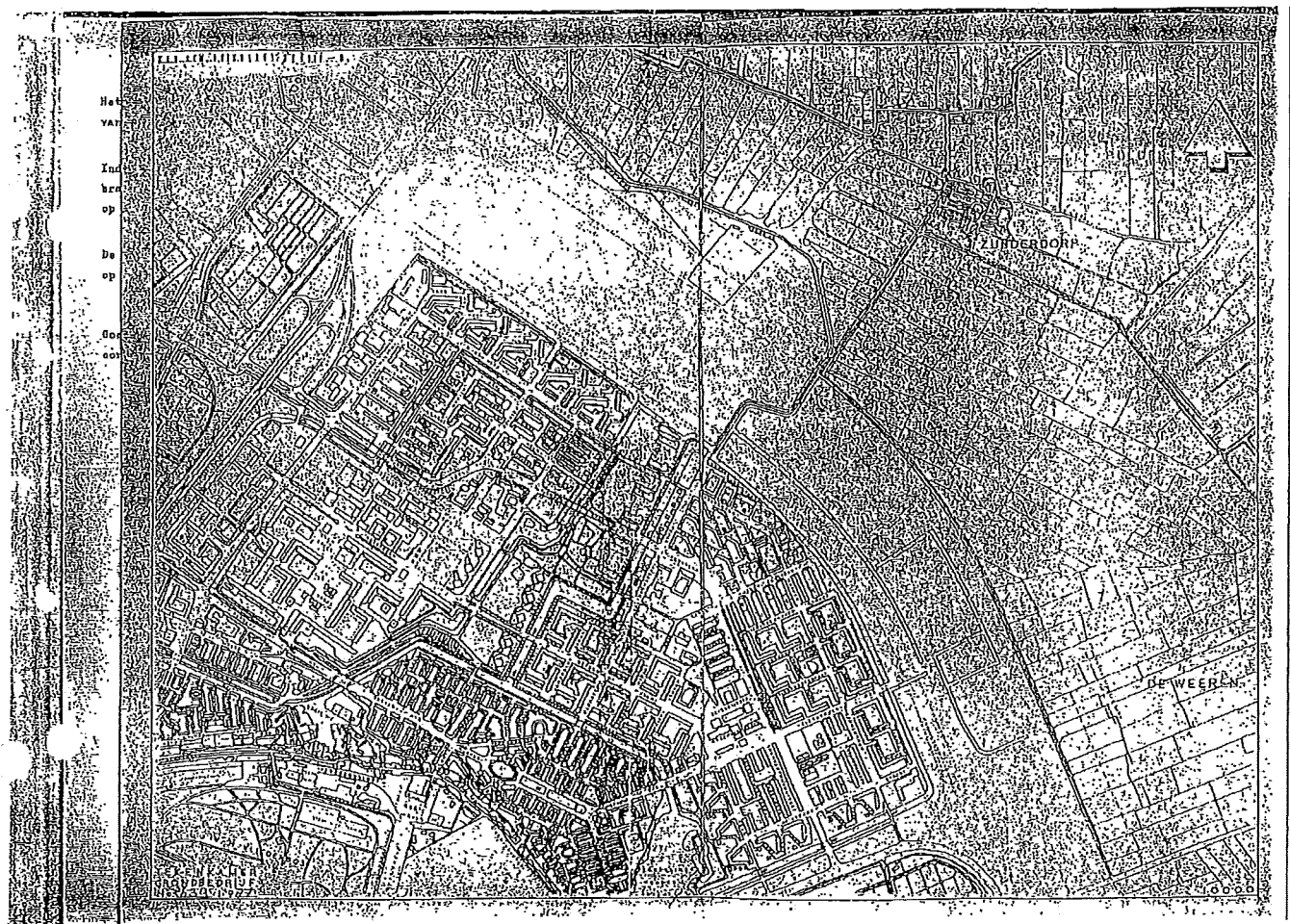
De
op

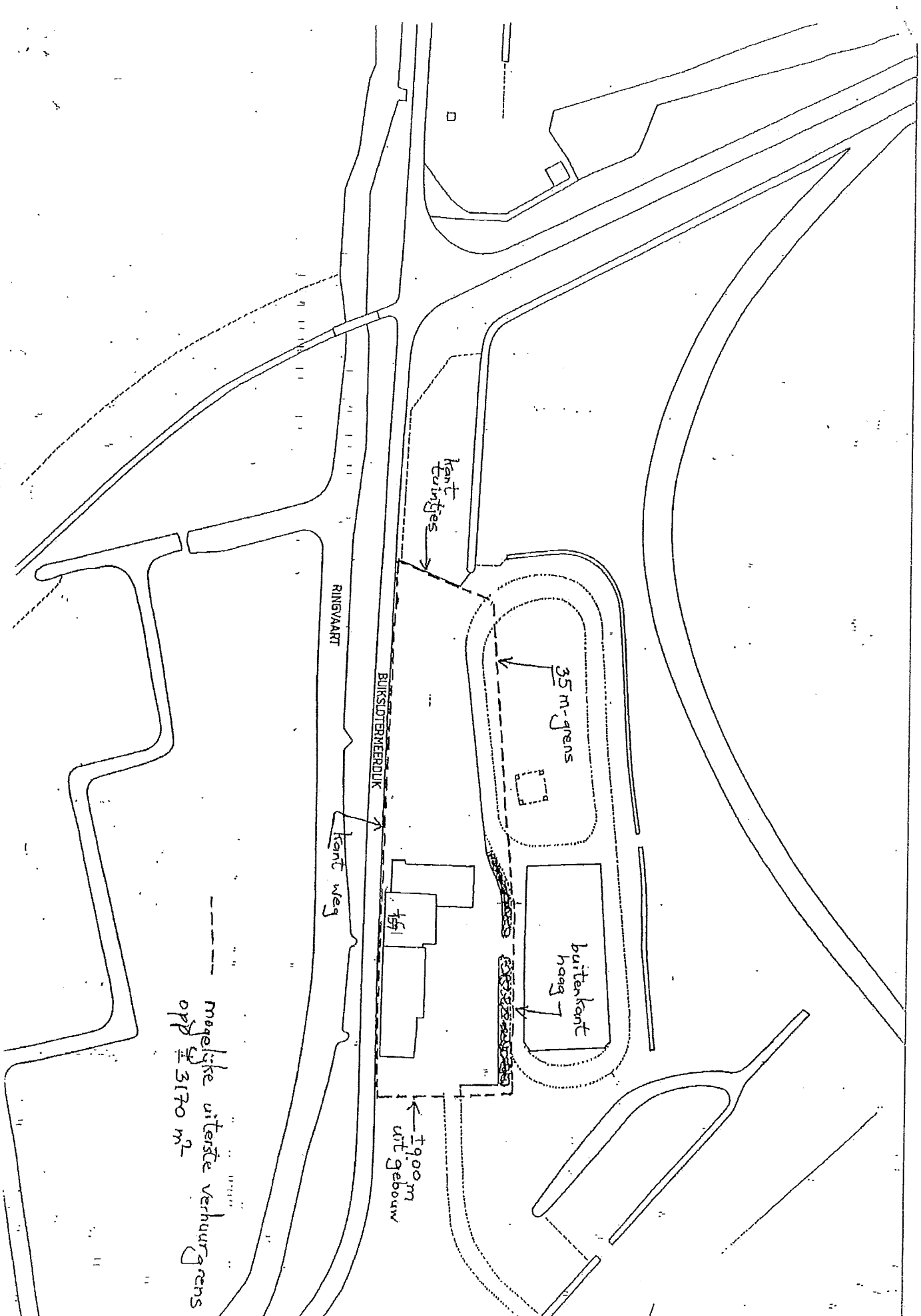
Go

(ic

De gemeente Amsterdam,
de chef van de afdeling
Publieke Werken der Gemeentesecretaris,


A. van Santen ph.





kant
tuinjes

35 m-grens

buitenkant
haag

RINGVAART

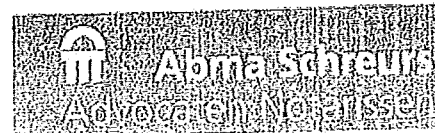
BUKSLOTTERMEERDIJK

kant weg

151

1900 m
v.t. gebouw

mogelijke uiterste verhuurgrens
opp. ± 3170 m²



WK/2008.000797.01/WK/ml

1

LEVERING

Op twee juni tweeduizend acht verschijnen voor mij, mr. Emile Evert von Wolzogen —
Kühr, notaris te Hoorn: —

1. de heer Anthonius SAKES, rijbewijsnummer: 3318104597, —
geldig tot zeventien maart tweeduizend negen, —
wonende Buikslotermeerdiijk 157, 1027 AC Amsterdam, geboren te Amsterdam —
op zestien februari negentienhonderd negenentwintig, ongehuwd en niet als —
partner geregistreerd, —
hierna genoemd: verkoper; —
2. de heer Andries Rindert Sipke Pieter BORGELD, wonende Pakhuisstraat 76, —
1621 GL Hoorn, geboren te Bemmelen op tien augustus negentienhonderd —
tweënvijftig, handelend in zijn hoedanigheid van enig en zelfstandig bevoegd —
directeur van de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid —
genaamd B.M.G. VASTGOED B.V., statutair gevestigd te Amsterdam, met adres: —
Diodeweg 5, 1627 LL Hoorn, correspondentie-adres: Postbus 349, 1620 AH —
Hoorn (ingeschreven in het Handelsregister onder dossiernummer 33256509), en
als zodanig die vennootschap rechtsgeldig vertegenwoordigend, —
hierna genoemd: koper. —

De comparanten verklaren het volgende: —

LEVERING

Verkoper heeft blijkens een met koper gesloten overeenkomst van koop en verkoop —
aan koper verkocht en levert op grond daarvan aan koper, die blijkens voormelde —
overeenkomst van verkoper heeft gekocht en bij deze aanvaardt: —

- a. alle rechten en aanspraken welke voortvloeien uit de huurovereenkomst welke is —
gesloten tussen verkoper (als huurder) en de gemeente Amsterdam - Stadsdeel —
Noord (als verhuurder), met betrekking tot het perceel grond gelegen aan/nabij de
Buikslotermeerdiijk te Amsterdam, uitmakende een gedeelte van het kadastrale —
perceel gemeente Amsterdam sectie AL nummer 4483, volgens de huurover —
eenkomst ter grootte van ongeveer tweeduizend vijfhonderd vierkante meter —
(2.500 m²), feitelijk ter grootte van ongeveer drieduizend vijfhonderd vierkante —
meter (3.500 m²), —
- b. alle rechten en aanspraken die verkoper kan doen gelden ten aanzien van de op —
voormeld perceel grond aanwezige (door verkoper, althans in opdracht en voor —
rekening van verkoper aangebrachte) opstallen, bestaande uit een bedrijfspand —
(thans in gebruik als detailhandel in hout en aanverwante artikelen) met de —
daarbij behorende woning en overige bijgebouwen, plaatselijk bekend Buiksloter-
meerdiijk 157, 1027 AC Amsterdam, —

hierna ook tezamen te noemen: het verkochte. —

KOOPPRIJS, VERREKENING DIVERSE BEDRAGEN, KWIJTING

De koopprijs voor het verkochte bedraagt éénhonderdvijftigduizend euro —
(€ 125.000,00). —

Deze koopprijs is door de koper voldaan door storting op een derdengeldenrekening —
van de notaris. Verkoper verleent koper bij deze kwijting. —

Voormelde overeenkomst van koop is, voor zover ten deze nog van belang, gesloten —

erpacht?

onder de volgende: _____

BEDINGEN

Artikel 1

Kosten en belastingen

De notariële kosten terzake van deze overeenkomst en de kosten wegens de levering en overdracht van het verkochte zijn voor rekening van koper. _____

Artikel 2

Feitelijke levering, staat van het verkochte, baten en lasten, risico

1. Het verkochte wordt aanvaard in de feitelijke staat, waarin het zich ten tijde van het sluiten van de koopovereenkomst bevond. Het voortgezet gebruik van verkoper als zorgvuldig schuldenaar na het tot stand komen van de koopovereenkomst tot aan het tijdstip van aflevering wordt geacht geen wijziging te hebben gebracht in de staat van het verkochte. _____
2. De feitelijke levering van het verkochte geschiedt terstond na de ondertekening van deze akte. _____
3. Vanaf het tijdstip van ondertekening van deze akte komen de baten de koper ten goede, zijn de lasten voor zijn rekening en draagt hij het risico van het verkochte. _____

Artikel 3

Juridische levering

1. Het verkochte wordt overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van beslagen, retentierechten, reclamerechten en andere aanspraken van derden. _____
2. Verkoper heeft aan koper kennis gegeven van de rechten en verplichtingen welke voor koper voortvloeien uit de huurovereenkomst met de gemeente Amsterdam. -- Verkoper heeft aan koper ter hand gesteld een fotokopie van de overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en verkoper gedateerd twaalf februari negentienhonderd tweeëntachtig, waarbij de (destijds reeds bestaande) huurovereenkomst is verlengd; een kopie van die verlengingsovereenkomst is aan deze akte gehecht. _____
3. Koper verklaart ermee bekend te zijn dat alle uit de huurovereenkomst voortvloeiende verplichtingen met ingang van de dag van overdracht zullen overgaan op koper. _____
Verkoper garandeert dat op de dag van overdracht alle tot dat tijdstip verschenen huurtermijnen aan de gemeente Amsterdam zullen zijn voldaan en de gemeente ook overigens niets meer van verkoper te vorderen zal hebben uit hoofde van de huurovereenkomst. Verkoper verleent koper volledige vrijwaring voor iedere aanmaning terzake. _____
4. Koper verklaart dat hij op eerste verzoek van de huurder zal meewerken aan het sluiten van een nieuwe huurovereenkomst op eigen naam, zulks ter vervanging van de bestaande (ten name van verkoper staande) huurovereenkomst. _____

Artikel 4

Overgang, overdracht aanspraken

Alle aanspraken die verkoper ten aanzien van het verkochte kan of zal kunnen doen -- gelden tegenover derden waaronder begrepen bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), gaan over op koper. Voor zover bepaalde aanspraken niet kunnen gelden als kwalitatieve rechten als bedoeld in _____



artikel 251 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek, is verkoper verplicht op eerste —
verzoek van koper mee te werken aan een overdracht van die aanspraken. Verkoper —
is tevens verplicht garantiëbewijzen welke met betrekking tot het verkochte mochten —
bestaan aan koper te overhandigen en alles te doen wat nodig is om deze ten name —
van koper te doen stellen.

Verkoper verplicht zich de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken —
en machtigt koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor —
rekening van koper te doen mededelen overeenkomstig de wettelijke bepalingen. —

Artikel 5

Garantieverklaringen

Verkoper heeft bij het aangaan van de koopovereenkomst en per dat tijdstip —
gegarandeerd: —

Verkoper garandeert, onverminderd het hiervoor bepaalde, het volgende: —

1. verkoper is bevoegd tot verkoop en levering van het verkochte; —
2. alle zich in het verkochte bevindende technische installaties en leidingen —
functioneren thans naar behoren en het gebruik daarvan is door de daartoe —
bevoegde instantie niet op enigerlei wijze beperkt; —
3. het verkochte wordt ten tijde van de feitelijke levering geheel vrij van (onder)huur —
en andere aanspraken tot gebruik, leeg en ontruimd (behoudens de eventueel —
meeverkochte roerende zaken) en ongevorderd overgedragen; —
4. het verkochte zal bij de feitelijke levering eveneens niet zonder recht of titel in —
gebruik zijn bij derden; —
5. van overheidswege zijn tot op heden ten aanzien van het verkochte geen —
voorzieningen zoals verbeteringen en herstellingen voorgeschreven of aange —
kondigd die nog niet of niet naar behoren zijn uitgevoerd, of van overheidswege —
zijn uitgevoerd en nog niet zijn betaald; —
6. ten opzichte van derden bestaan overigens geen verplichtingen uit hoofde van —
een voorkeursrecht, optierecht, leasing, recht van wederinkoop of huurkoop; —
7. met betrekking tot het verkochte is geen rechtsgeding, arbitrage of bindend —
advies aanhangig. —

Artikel 6

Bepalingen uit onderliggende overeenkomsten

Voorzover daarvan bij deze akte niet is afgeweken blijft tussen partijen gelden al —
hetgeen voor het verlijden van deze akte overigens tussen hen is overeengekomen, —
met dien verstande dat eventuele ontbindende voorwaarden bij deze komen te —
vervallen. —

Geen van partijen kan zich terzake van deze koop en levering nog op een —
ontbindende voorwaarde beroepen. —

WOONPLAATSKEUZE

Terzake van de uitvoering van deze overeenkomst, ook voor fiscale gevolgen, wordt —
woonplaats gekozen ten kantore van de bewaarder van deze akte. —

AANGEHECHTE STUKKEN

Aan deze akte wordt één annex gehecht. —

SLOT

De verschenen personen zijn mij, notaris, bekend en hun identiteit is door mij, notaris, —
aan de hand van de hiervoor vermelde documenten vastgesteld. —

DEZE AKTE is opgemaakt te Amsterdam op de datum aan het begin van deze akte —
vermeld. _____

Na zakelijke opgave van de inhoud van deze akte en een toelichting daarop aan de —
verschenen personen hebben zij verklaard tijdig voor het passeren daarvan kennis te —
hebben genomen. De verschenen personen hebben vervolgens verklaard op _____
volledige voorlezing van de akte geen prijs te stellen en met de inhoud in te stemmen.
Onmiddellijk daarna is de akte beperkt voorgelezen en door de verschenen personen
en daarna door mij, notaris, ondertekend om: vijftien uur zes minuten. _____
(Volgt ondertekening).

VOOR AFSCHRIFT



h h v i k

Netwerk Notarissen



AKFSCHRIFT AKTE VAN LEVERING

voor B.M.G. Vastgoed B.V.
gevestigd te Amsterdam

akte d.d. 2 juni 2008

verleden voor mr. E.E. von Wolzogen Kühr,
notaris te Hoorn

Bijlage 2

Formuliertersie
2013.01

Aanvraaggegevens

Ingediende aanvraag/melding

Aanvraagnummer	983339
Aanvraagnaam	Woonhuis Buikslotermeerdiijk
Uw referentiecode	1138

Ingediend op	09-09-2013
Soort procedure	Reguliere procedure

Projectomschrijving	Nieuwbouw woonhuis met zwembad, sloop bestaande woning.
Opmerking	Het project is stedenbouwkundig voorbesproken met de supervisor van de stad Amsterdam dhr. Bjarne Mastenbroek. Van deze bespreking is ook een verslag gemaakt.
Gefaseerd	Nee
Gerelateerde aanvraag/melding:	985779
Blokkerende onderdelen weglaten	Ja
Persoonsgegevens openbaar maken	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	1 constructiegegevens 2 energieprestatieberekening & ventilatieberekening per ruimte 3 perspectieven 4 daglichtberekening 5 slooptekening
Bijlagen n.v.t. of al bekend	bestemmingsplan

Bevoegd gezag

Naam:

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:

U kunt uw uitgeprinte aanvraag per post of aan de balie bij uw stadsdeel indienen. Kijk voor informatie op www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning

Postadres:

Voor vragen kunt u contact opnemen met Antwoord, via onderstaand telefoonnummer of mailadres. U kunt uw aanvraag echter niet per mail indienen

Telefoonnummer:

14 020

E-mailadres algemeen:

antwoord@amsterdam.nl

Website:

www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

- Bouwen

Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver plaatsen

- Bouwen

Bijlagen

Kosten

Formulierversie
2013.01

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 332565090000
Statutaire naam BMG Vastgoed BV
Handelsnaam -

2 Contactpersoon

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw
Voorletters Th.
Voorvoegsels -
Achternaam Entius
Functie Ditecteur

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 1627LL
Huisnummer 5
Huisletter -
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Diodeweg
Woonplaats Hoorn

4 Correspondentieadres

Adres Diodeweg 5
1627LL Hoorn

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 0651269874
Faxnummer -
E-mailadres j.poleij@ruimtemakers.nu

Formulierversie
2013.01

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-vestigingsnummer 146348290000
Statutaire naam RMA bv
Handelsnaam Ruimtemakers

2 Contactpersoon

Geslacht ☒ Man
☐ Vrouw
Voorletters J.W.
Voorvoegsels -
Achternaam Poleij
Functie Architect

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode 6212AT
Huisnummer 30
Huisletter a
Huisnummertoevoeging -
Straatnaam Sint Lambertuslaan
Woonplaats Maastricht

4 Correspondentieadres

Adres Sint Lambertuslaan 30a
6212AT Maastricht

5 Contactgegevens

Telefoonnummer 0433250206
Faxnummer -
E-mailadres j.poleij@ruimtemakers.nu

Formulierversie
2013.01

Locatie

1 Adres

Postcode

1027AC

Huisnummer

157

Huisletter

-

Huisnummertoevoeging

-

Straatnaam

Buikslotermeerdijk

Plaatsnaam

Amsterdam

Gelden de werkzaamheden in deze
aanvraag/melding voor meerdere
adressen of percelen?

☐ Ja

☒ Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel

☒ U bent eigenaar van het perceel

☐ U bent erfpachter van het perceel

☐ U bent huurder van het perceel

☐ Anders

Bouwen

Woning bouwen

1 Zorgwoning

Gaat het om de bouw van één of meerdere zorgwoning(en)?

- ☐ Zorgwoning(en)
☒ Geen zorgwoning(en)

2 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☒ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Bestaande woning en bijgebouwen slopen en nieuwe woning met zwembad oprichten

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

3 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

4 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

1620

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

734

5 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

4500

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

3630

6 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja ☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1260

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 838

7 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

8 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen ☐ Overige gebruiksfuncties

Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 604

Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 370

9 Huurwoningen

Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

10 Koopwoningen

Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal koopwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Algemeen

Bent u na voltooiing van de werkzaamheden bewoner van het bouwwerk? ☒ Ja ☐ Nee

12 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	metseiwerk	rood
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk	voegmortel	grijs
Kozijnen	aluminium	donkergrijs
- Ramen	aluminium	donkergrijs
- Deuren	aluminium	donkergrijs
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen	zink	grijs
Dakbedekking	zink gepattineerd	grijs

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

13 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
☐ Nee

Formulierversie
2013.01

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
- ☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
- ☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in.

betonnen keerwand wordt afgewerkt middels metselwerk conform woonhuis (rood, voegwerk grijs)

4 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester.

- ☒ Ja
- ☐ Nee

Bouwen

Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver plaatsen

1 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van toepassing?

- ☐ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☒ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

-

Hebt u voor deze bouwwerkzaamheden al eerder een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

3 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

104

4 Bruto inhoud bouwwerk

Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

0

Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

170

5 Oppervlakte bebouwd terrein

Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1260

Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 838

6 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

Gaat het om een seizoengebonden bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja ☒ Nee

7 Gebruik

Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor gebruikt. tuin

Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☐ Wonen ☒ Overige gebruiksfuncties

Geef aan waar u het bouwwerk voor gaat gebruiken. overige gebruiksfunctie, zwembad

8 Gebruiksfuncties

In onderstaande tabel staan in de eerste kolom mogelijke gebruiksfuncties die in een bouwwerk kunnen voorkomen. Vul voor alle gebruiksfuncties die voor u van toepassing zijn het aantal personen, de totale gebruiksoppervlakte en de totale vloeroppervlakte van het verblijfsgebied in m2 in hele getallen in.

Gebruiksfunctie	Aantal personen	Gebruiksoppervlakte (m2)	Verblijfsoppervlakte (m2)
Bijeenkomst			
Cel			
Gezondheidszorg			
Industrie			
Kantoor			
Logies			
Onderwijs			
Sport			
Winkel			
Overige gebruiksfuncties	10	104	104

9 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Vul hier overige onderdelen en bijbehorende materialen en kleuren in. Betonnen wanden en vloer bekleed middels keramische tegels, kleur grijs

10 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan mondeling toelichten voor de welstandscommissie/stadsbouwmeester. ☒ Ja ☐ Nee

Formulierversie
2013.01

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
1138_SO_BO-01_2013-09-09_pdf	1138_SO_BO-01_-2013-09-09-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken	09-09-2013	In behandeling
1138_SO_BO-02_2013-09-09_pdf	1138_SO_BO-02_-2013-09-09-.pdf	Plattegronden en doorsneden bouwen eenvoudige bouwwerken	09-09-2013	In behandeling

Formulierversie
2013.01

Kosten

Bouwen

Woning bouwen

Wat zijn de geschatte kosten in 900000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Grondkering of damwand plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 9000
euro's (exclusief BTW)?

Bouwen

Zwembad, bubbelbad of soortgelijke voorziening of vijver plaatsen

Wat zijn de geschatte kosten in 15000
euro's (exclusief BTW)?

Projectkosten

Wat zijn de geschatte kosten 924000
voor het totale project in euro's
(exclusief BTW)?

Bijlage 3

MEMO

Postbus 150, 3000 AD
Rotterdam
Telefoon: 010-2018555
Fax: 010-4121039
E-mail: info@rho.nl

Aan:	Ruimtemakers, Jacco Poleij
Onderwerp:	Legaliteitsonderzoek bebouwing Buikslotermeerdijk 157
Datum:	6-8-2014
Referte:	Karin Markerink

1. Inleiding

In het kader van een aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een woonhuis op het perceel aan de Buikslotermeerdijk 157, heeft de gemeente de aanvrager om een legaliteitsonderzoek verzocht. Dit onderzoek houdt in dat wordt nagegaan in hoeverre:

- de bebouwing op het perceel legaal tot stand is gekomen;
- voor welke bebouwing alsnog een vergunning kan worden verleend op basis van het geldende bestemmingsplan.

In deze memo worden voorgaande zaken uiteengezet. In de 4^e kolom in de tabel op p. 3 is de conclusie opgenomen.

2. Oude boerderij

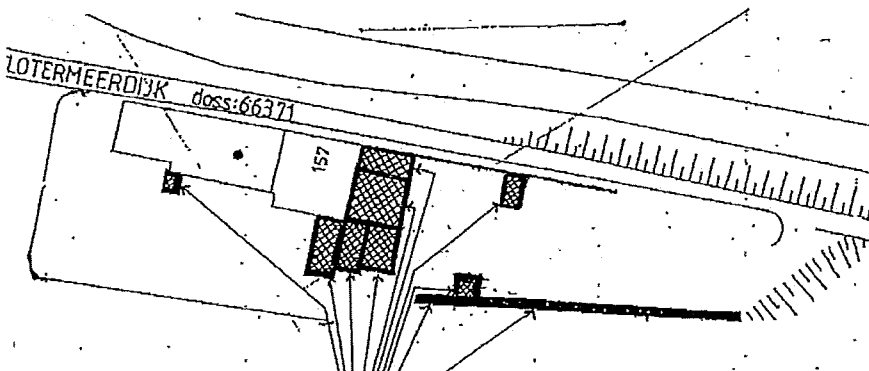
Het perceel aan de Buikslotermeerdijk 157 betreft een voormalig agrarisch perceel met bijbehorende bebouwing. Noch in het gemeentelijk archief, noch elders zijn stukken voorhanden uit de tijd waarin de agrarische woning is gebouwd. Wel is aan een steen op één van de gevels te zien dat de oude boerderij dateert uit 1914.

3. Beoordeling bebouwing anno 1990

Documenten over de allereerste besluitvorming omtrent de eerste bebouwing (1914) op het perceel aan de Buikslotermeerdijk 157 zijn niet terug te vinden in het gemeentelijk archief.

Op 16 februari 1990 heeft het college van B&W de voormalige gebruiker van Buikslotermeerdijk 157 aangeschreven om de illegale bebouwing op het perceel af te breken. Uit deze aanschrijving blijkt welke bebouwing op het perceel op dat moment als legaal en welke bebouwing als illegaal werd bestempeld. Deze aanschrijving is in bijlage 4 bij deze memo opgenomen.

In figuur 1 is een onderscheid gemaakt tussen de op dat moment legaal (niet gearceerd) en illegaal (gearceerd en aangepild) aanwezige bebouwing.



Figuur 1. Uitsnede aanschrijving 16 februari 1990

Uit de aanschrijving blijkt dat de destijds geldende bestemmingsplannen de gearceerde gebouwen niet toestonden. Ook zijn die bouwwerken zonder vergunning opgericht. Uit deze aanschrijving blijkt ook dat de voormalige agrarische bedrijfswoning wel legaal aanwezig is.

4. Beoordeling bebouwing anno 2014

Om te beoordelen welke bebouwing anno 2014 op het perceel is toegestaan, is relevant te achterhalen welke bestemmingsplannen van toepassing zijn én welke vergunningen in de tussentijd zijn verleend.

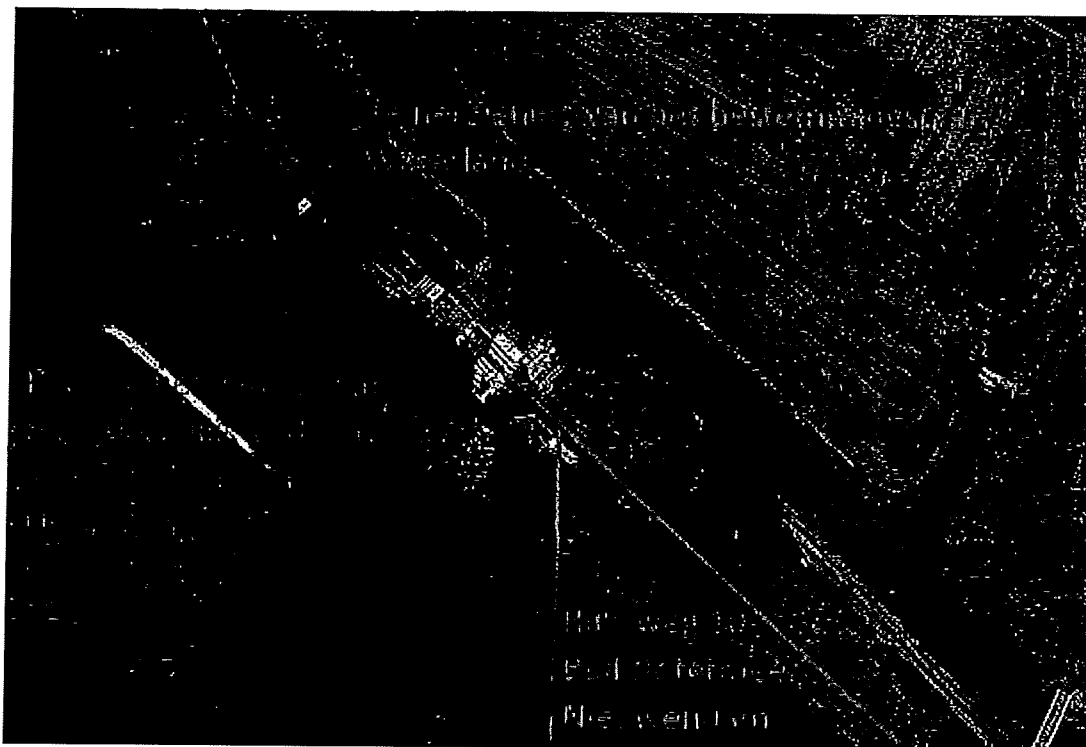
Vergunningen

In het gemeentelijk archief zijn geen bouwvergunningen voor dit perceel bekend. Vanuit de aanschrijving uit 1990 is enkel bekend dat de boerderij zelf legaal is opgericht. Alle overige bebouwing (voor en na 1990) is zonder vergunning gebouwd en is daarmee illegaal.

Bestemmingsplannen

Los van de vraag of de bebouwing (il)legaal is opgericht, is het ook interessant om te bezien welke bebouwing volgens de vigerende bestemmingsplannen is toegestaan. Op basis daarvan kan worden beoordeeld voor welke bebouwing alsnog een vergunning kan worden aangevraagd.

In figuur 2 is inzichtelijk gemaakt welke plannen op welke delen van het perceel van toepassing zijn. In de tabel op de volgende pagina is vervolgens per plan beschreven welke gebruiksmogelijkheden en welke bouwmogelijkheden gelden. In de laatste kolom van de tabel is de conclusie te vinden voor welke bebouwing alsnog een vergunning kan worden aangevraagd en voor welke bebouwing geen vergunning kan worden aangevraagd. In bijlage 1 is per bestemmingsplan een nadere toelichting gegeven op de inhoud van de tabel.



Figuur 2. Overzicht geldende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan	Geldende bestemming(en)	Gebruiks-/bouwmogelijkheden	CONCLUSIE bebouwing Buikslotermeerdijk 157
Bestemmingsplan Ringweg nr. 10 Buikslotermeer-Nieuwendam, vastgesteld op 21 juni 1979	Openbaar groen, gebouwen zijn niet toegestaan Dit plan kent <u>geen</u> legaliserend overgangsrecht voor (illegaal) gebouwde bebouwing, <u>wel</u> voor gebruik.	Toegestaan gebruik: - openbaar groen - gebruik zoals aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan Toegestane bebouwing: - uitsluitend ten behoeve van de functie openbaar groen	1. alle bebouwing is illegaal 2. bestemmingsplan staat type bebouwing niet toe, dus aanwezige bebouwing kan niet alsnog worden gelegaliseerd door middel van een vergunning
Bestemmingsplan Waterland, 1 ^e herziening, vastgesteld op 14 oktober 1992	Openbaar groen Dit plan kent <u>wel</u> legaliserend overgangsrecht voor de voortzetting van het gebruik van (tevens illegaal) gebouwde bebouwing	Toegestaan gebruik: - openbaar groen - gebruik zoals aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan Toegestane bebouwing: - geen bebouwing toegestaan - bebouwing wel via het overgangsrecht, mits ten tijde van inwerking plan aanwezige bebouwing (legaal én illegaal)	1. boerderij woning is legaal 2. overige bebouwing is illegaal 3. overige bebouwing gebouwd vóór 1992 is illegaal, maar hiervoor kan via het overgangsrecht van het bestemmingsplan onder voorwaarden alsnog een vergunning worden aangevraagd 4. overige bebouwing gebouwd ná 1992 is illegaal en hiervoor kan ook niet alsnog een vergunning worden aangevraagd
Algemeen uitbreidingsplan, partiële herziening van het noordelijk gedeelte, vastgesteld op 26 november 1958. (dit <u>bestemmingsplan</u> is per 1 juli 2013 <u>komen te vervallen</u>)	Geen.	Toegestaan gebruik: - elk type gebruik Toegestane bebouwing - elk type bebouwing tot max 15 m hoogte (met enkele andere beperkingen vanuit het Bouwbesluit)	1. alle bebouwing is illegaal 2. alle bebouwing kan (binnen voorwaarden Bouwbesluit) alsnog worden gelegaliseerd door hiervoor een vergunning aan te vragen 3. bovendien kan voor nieuwe bebouwing een vergunning worden aangevraagd (binnen voorwaarden Bouwbesluit)

Bijlagen

1. Toelichting op tabel
2. Uitsnede kaart/deel van regeling bp Waterland, 1e herziening
3. Uitsnede kaart/deel van regeling bp Ringweg 10
4. Aanschrijving 16 februari 1990

Bijlage 1. Toelichting op de tabel

Perceelsgedeelte Rijksweg nr. 10 Bukslotermeer-Nieuwendam (1979)

Dit bestemmingsplan kent de bestemming 'openbaar groen' voor het perceel Bukslotermeerdijk 157. Het plan staat enkel bebouwing toe voor openbaar groen-doeleinden.

Het overgangsrecht dat in dit plan is opgenomen is alleen van toepassing op rechtsgeldig gebouwde bouwwerken (dat wil zeggen bouwwerken die met een vergunning tot stand zijn gekomen). Dit betekent dat bebouwing die voor 1979 is gebouwd, alleen is toegestaan indien hiervoor een vergunning aanwezig is. Nu geen vergunningen aanwezig zijn voor bebouwing op dit perceelsgedeelte is dit overgangsrecht niet van toepassing.

Alle bebouwing na 1979 gebouwd, is niet conform het bestemmingsplan en hiervoor kan dan ook niet alsnog een vergunning worden verleend.

Perceelsgedeelte 'Waterland 1^e herziening' (1992)

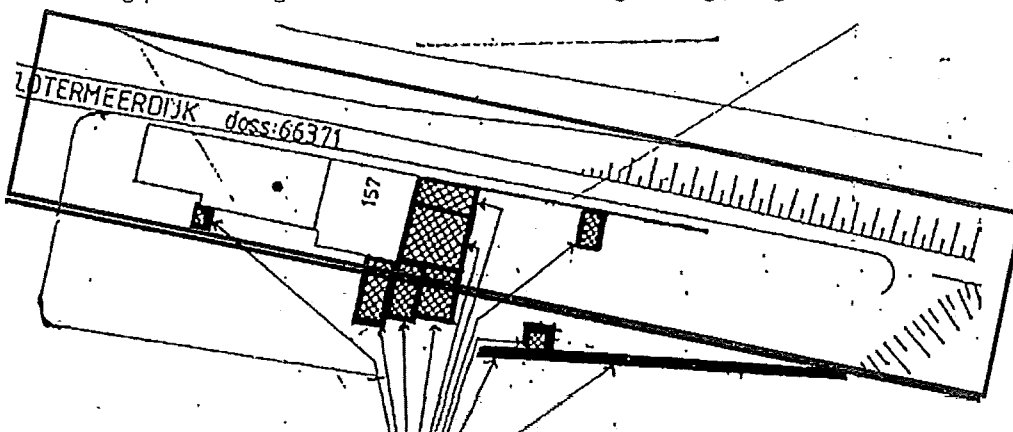
De gronden die binnen het bestemmingsplan Waterland 1^e herziening zijn gelegen, kennen de bestemming 'openbaar groen'. Dit plan staat geen bebouwing toe.

In artikel 21 lid 3 van dit bestemmingsplan is het overgangsrecht opgenomen. Hierin is bepaald dat opstallen die aanwezig waren ten tijde van het in werking treden van dit bestemmingsplan én qua bestemming/gebruik/omvang afwijken van het voormalige bestemmingsplan, dan wel zullen afwijken van het nieuwe bestemmingsplan mogen worden gebruikt voor de doeleinden waarvoor zij op moment van inwerking treden van het plan dienden, dan wel waarvoor het bestemmingsplan deze aanwijst.

Relevant in deze bepaling is dat niet wordt gesproken van rechtsgeldig tot stand gekomen bouwwerken, noch van rechtsgeldig gebruik, maar van bouwwerken en gebruik aanwezig ten tijde van inwerkingtreding van het plan. Dat betekent dat ook illegaal gebouwde bebouwing en illegaal gebruik onder deze bepaling valt. In lid 4 van artikel 21 is vervolgens bepaald dat deze opstallen gedeeltelijk mogen worden veranderd of vernieuwd. Deze regeling heeft tot gevolg dat dit bestemmingsplan zowel de legaal als de illegaal gebouwde gebouwen en het daarin aanwezige gebruik toestaat, voor zover aanwezig op moment van inwerkingtreden van dit bestemmingsplan.

De aanschrijving uit 1990 kan worden gebruikt om te bepalen welke bebouwing onder de overgangsrechtelijke regeling valt van het bestemmingsplan Waterland 1^e herziening. Alhoewel uit de aanschrijving uit 1990 blijkt dat de op dat moment aanwezige bouwwerken rondom de boerderij zonder vergunning zijn gebouwd en destijds niet waren toegestaan, zorgt het plan uit 1992 ervoor dat deze illegale bebouwing alsnog werd toegestaan. Het aanschrijvingsverzoek uit 1990 maakt dit niet anders.

Gelet op voorgaande, kan in theorie nu een vergunning voor bouwen worden aangevraagd voor de bestaande bouwwerken. Op dat moment zal het college van B&W deze binnen de voorwaarden van artikel 21 van dit bestemmingsplan moeten behandelen. Dit betreft de in figuur 1 gearceerde bebouwing binnen het rode vlak. Voor bebouwing die na 1992 ten noorden van de rode streep is gebouwd, geldt dit niet. Die bebouwing is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan en hiervoor kan dan ook geen vergunning worden verleend.



Figuur 3. Uitsnede aanschrijving 16 februari 1990 (rood vlak is gebied Waterland 1^e herziening)

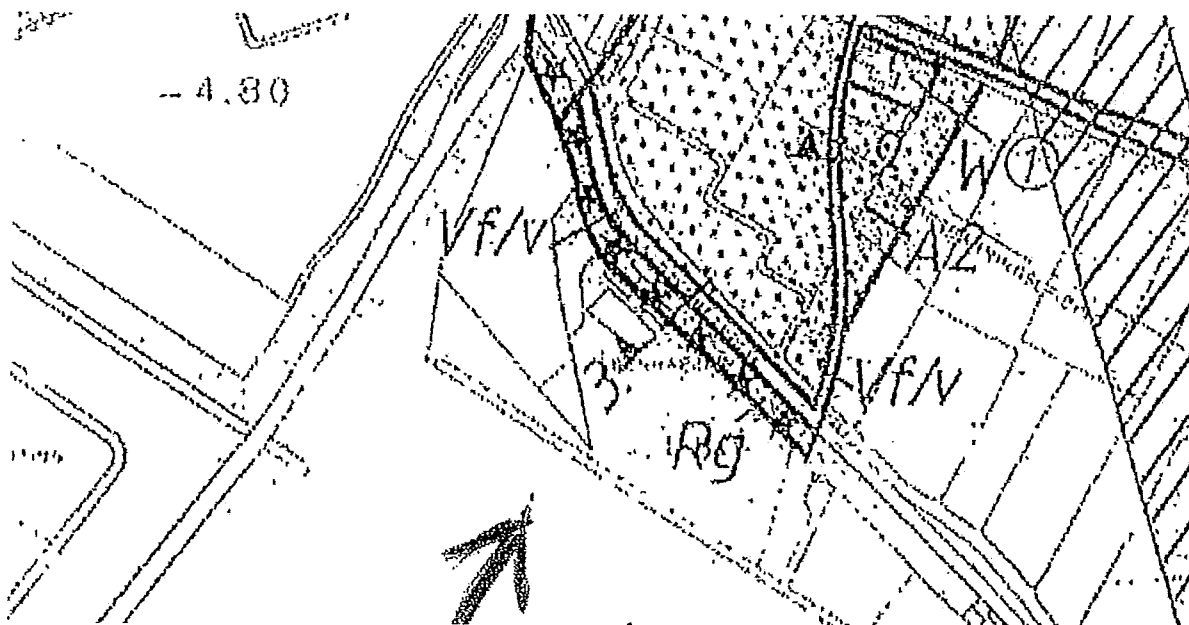
Perceelsgedeelte Algemeen uitbreidingsplan (1958)

Dit bestemmingsplan wijst de gronden aan de Buikslotermeerdijk 157 aan voor 'parken, plantsoenen, etc'.

Voor zover de locatie binnen het Algemeen uitbreidingsplan uit 1958 is gelegen, moet worden vermeld dat dit plan echter per 1 juli 2013 is komen te vervallen. Dat betekent dat op deze gronden enkel het regime uit het Bouwbesluit 2012 geldt: er gelden geen gebruiksbeperkingen en bebouwing is toegestaan tot een hoogte van 15 m.

Alhoewel de aanwezige bebouwing op dit gedeelte zonder vergunning tot stand is gekomen, is het mogelijk om nu een vergunning hiervoor aan te vragen, die het college van B&W binnen de voorwaarden van het Bouwbesluit zal moeten verlenen. Ook kan voor nieuwe bebouwing een vergunning worden aangevraagd, mits passend binnen de voorwaarden uit het Bouwbesluit.

Bijlage 2. Uitsnede kaart/deel van regeling bp Waterland, 1e herziening

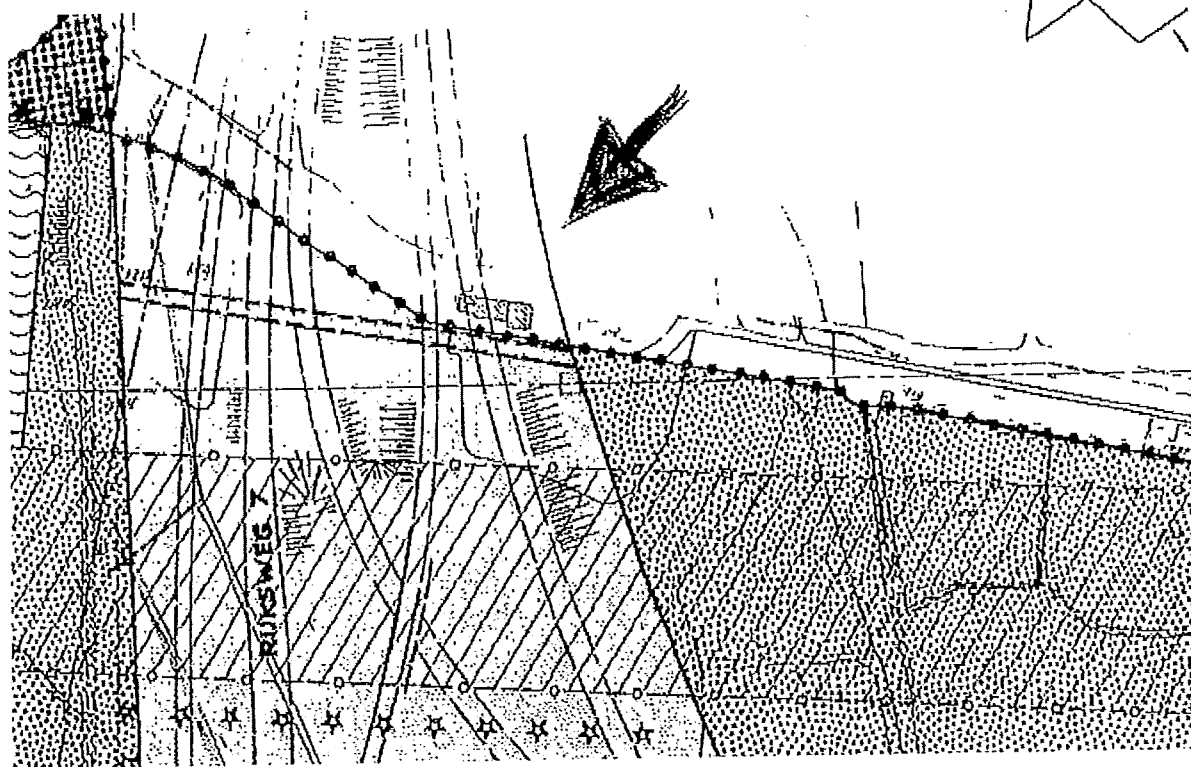


Artikel 21

Overgangsbepalingen

1. De gronden die voor bebouwing zijn aangewezen, doch onbebouwd waren ten tijde van het rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan en ten aanzien waarvan bestemming en/of gebruik afweken of zullen afwijken van het bestemmingsplan, mogen slechts worden gebruikt voor doeleinden waartoe zij op dat moment dienden of zullen gaan dienen, behoudens wijzigingen in het gebruik die leiden tot een geringere afwijking van c.q. tot een grotere overeenstemming met het bestemmingsplan.
2. Het bepaalde in lid 1 van overeenkomstige toepassing op de gronden die niet voor bebouwing zijn aangewezen.
3. De opstallen die tot stand waren gekomen of alsnog tot stand konden komen ten tijde van het rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan en ten aanzien waarvan bestemming, gebruik en/of omvang afweken of zullen afwijken van het bestemmingsplan, mogen slechts worden gebruikt voor doeleinden waartoe zij op dat moment dienden of zullen gaan dienen, behoudens wijzigingen in het gebruik welke leiden tot een geringere afwijking van c.q. een grotere overeenstemming met het bestemmingsplan.
4. De in lid 3 bedoelde opstallen mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in geval van vernietiging door een calamiteit, behoudens ontelging, worden herbouwd, mits de afwijking van het bestemmingsplan naar aard en omvang niet wordt vergroot.

Bijlage 3. Uitsnede kaart/deel van regeling bp Ringweg 10



C. Algemene Bepalingen m.b.t. het gehele plangebied

Artikel 11. Overgangsbepalingen

1. De gronden die voor bebouwing zijn aangewezen, doch onbebouwd waren ten tijde van het rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan en ten aanzien waarvan bestemming en/of gebruik afwijken of zullen afwijken van het bestemmingsplan, mogen slechts worden gebruikt voor doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden of zullen gaan dienen, behoudens wijzigingen in het gebruik, die leiden tot een geringere afwijking van c.q. tot een grotere overeenstemming met het bestemmingsplan.
2. Het in lid 1 bepaalde is van overeenkomstige toepassing op de gronden, die niet voor bebouwing zijn aangewezen.
3. De opstallen, die op rechtmatige wijze tot stand gekomen waren of alsnog op rechtmatige wijze tot stand konden komen ten tijde van het rechtsgeldig worden van het bestemmingsplan en ten aanzien waarvan bestemming, gebruik en omvang afwijken of zullen afwijken van het bestemmingsplan, mogen slechts worden gebruikt voor doeleinden, waartoe zij op dat moment dienden of zullen gaan dienen, behoudens wijzigingen in het gebruik, welke leiden tot een geringere afwijking van c.q. tot een grotere overeenstemming met het bestemmingsplan.
4. De in lid 3 bedoelde opstallen mogen gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd en in geval van vernietiging door een calamiteit, behoudens onteigening, worden herbouwd, mits de afwijking van het bestemmingsplan naar aard en omvang niet wordt vergroot.
5. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd met betrekking tot de afmetingen van opstallen vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 4 ten behoeve van het vergroten van het bebouwde grondoppervlak met ten hoogste 10 % en het vergroten van de bouwhoogte met ten hoogste 3 meter, indien daarmee de ruimtelijke ordening van het plangebied naar aard en gebruik kan worden verbeterd.

Bijlage 2. Aanschrijving 16 februari 1990