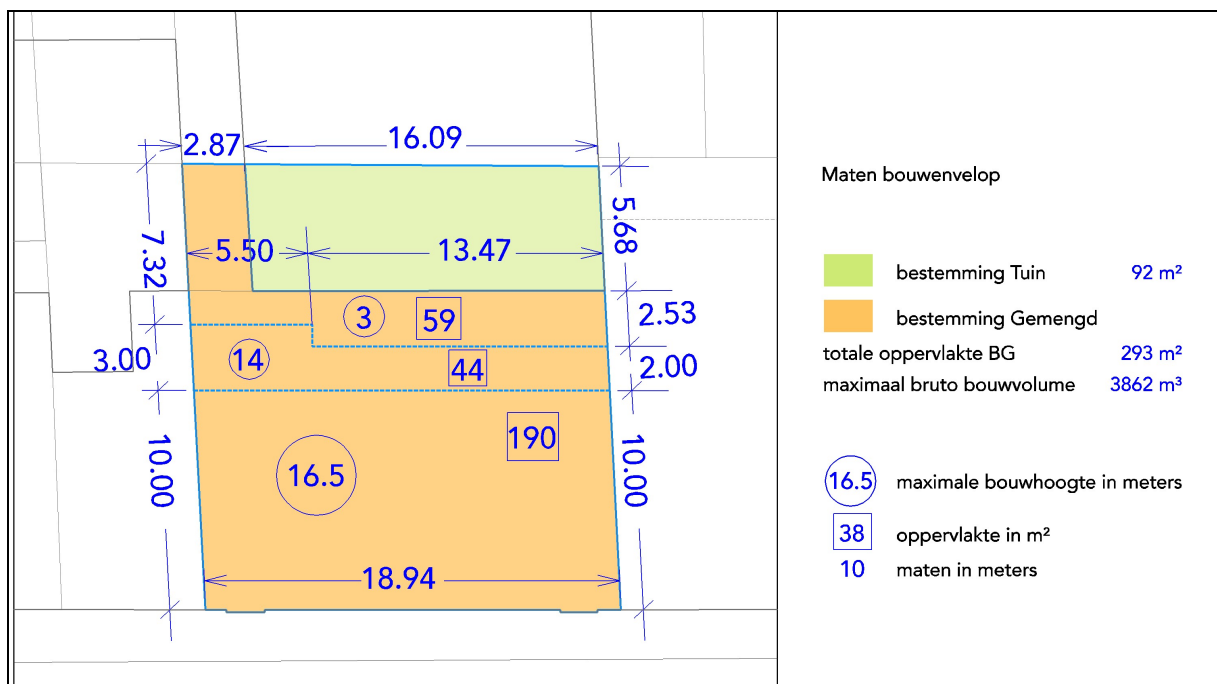
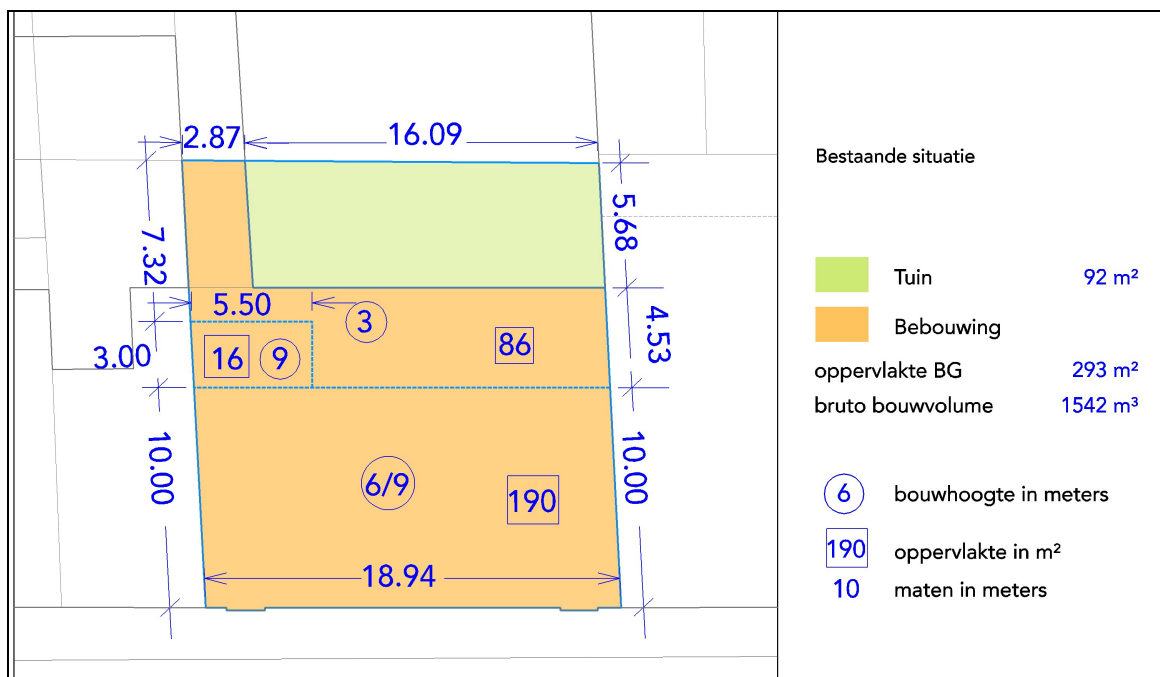


Concept Bouwenvelop

Lutmastraat 175





inhoud

1	Inleiding	4
2	Huidige kaders	5
3	Programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten	6
4	Overige uitgangspunten	9
Bijlage:		
	Checklist voor een goede ruimtelijke onderbouwing	10

1. INLEIDING

Het stadsdeel heeft besloten om het pand Lutmastraat 175 te verkopen. Daarmee komt het perceel met opstal beschikbaar voor nieuw gebruik en eventuele (gedeeltelijke) nieuwbouw. In deze bouwenvolopbeschrijving wordt aangegeven met welke randvoorwaarden de nieuwe eigenaar rekening dient te houden.

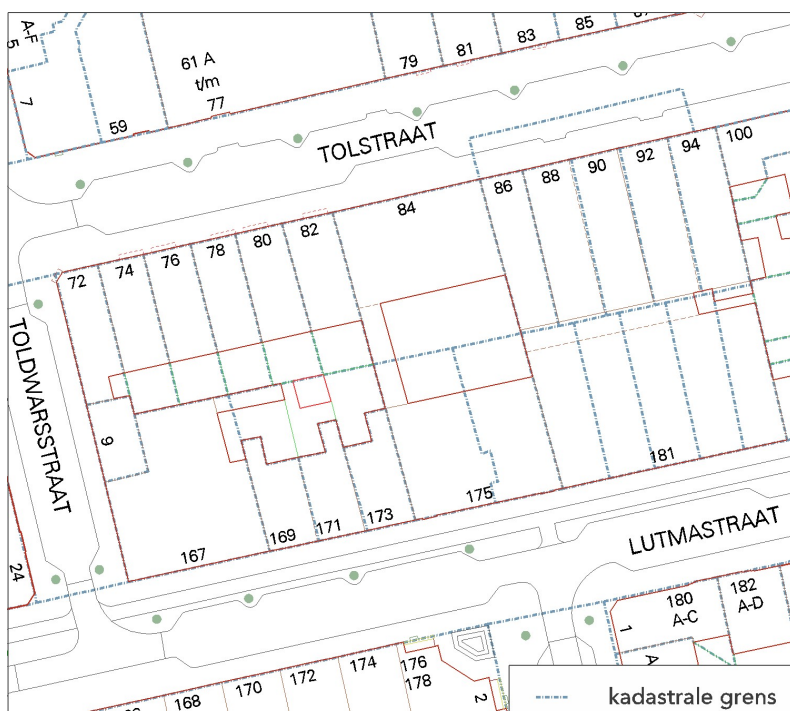
Het gebouw Lutmastraat 175 is van oorsprong een stadsvernieuwingsproject bestaande uit een gymzaal met daarboven een open speelveld. De gymzaal is in gebruik geweest bij de school aan de Tolstraat 84. Beide gebouwen hebben hun oorspronkelijke functie verloren. De gymzaal is gesloten en daarmee ook het speelveld daarboven.

Het stadsdeelbestuur heeft besloten het pand te verkopen en daartoe de bestemmingsmogelijkheden te verruimen. Bovendien kan het bouwvolume worden vergroot.

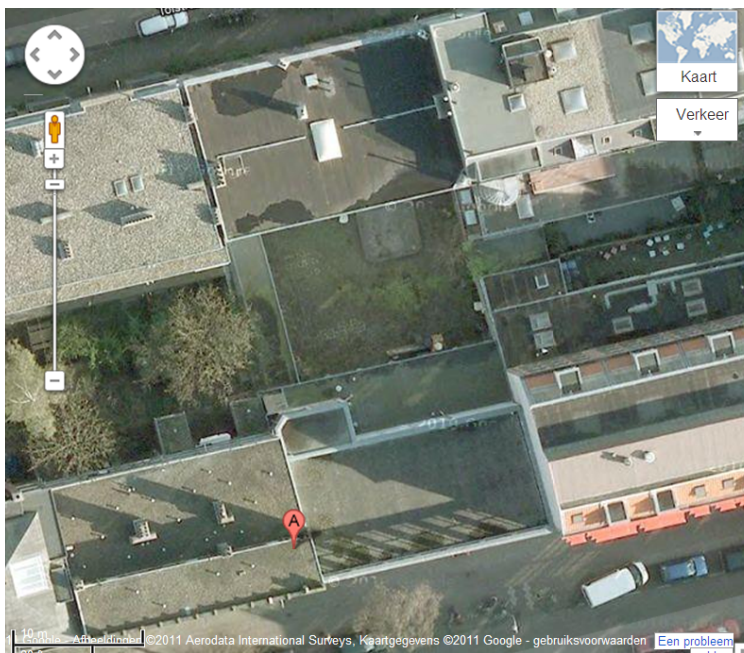
Het bestaande gebouw bestaat uit een voormalige gymzaal met bijruimtes verdeeld over 2 verdiepingen (met een gezamenlijk oppervlak van ca. 425 m² bvo) een trappenhuis naar het dakterras (voormalige sportveld, ca. 244 m²) op het dak van het gymlokaal, en het deel van de verbindingsgang naar Tolstraat 84 tot aan de erfgrans (ca. 22 m² bvo). De bestaande hoogte van het gebouw is: 9 meter (waarvan bovenste 3 meter slechts gebouwd als trappenhuis naar en voor- en achterwand van open dakterras) met een uitbouw van 3 meter.

Daarnaast is er een verbindingsgang, waarvan een gedeelte van ca. 2,5 x 6 m binnen de erfgrans ligt, maar nu qua gebruik is gekoppeld aan het achterliggende pand Tolstraat 84.

Het trappenhuis geeft verbinding met het dakterras (voormalige sportveld), dat het gehele dakvlak van de gymzaal benut, en aan voor- en achterzijde begrensd wordt door een verdiepingshoog betonraster met daarin gespannen gaaswerk, en aan weerszijden door de zijgevels van de belendende panden.



Op bovenstaande kadastrale kaart is het uitgeefbaar grondoppervlak aangegeven. Het plangebied bestaat uit twee kadastrale percelen (3193 / 3195, zie tekening) die gedeeltelijk zijn bebouwd. De uit te geven kadastrale percelen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca. 398 m².



2. Huidige kaders

De gronden van de Lutmastraat 175 vallen onder het regime van Bestemmingsplan De Pijp 2005. De gronden hebben voor een grootste deel de bestemming Maatschappelijke Doeleinden (M; artikel 5) en de bestemming Tuinen (T; artikel 9).

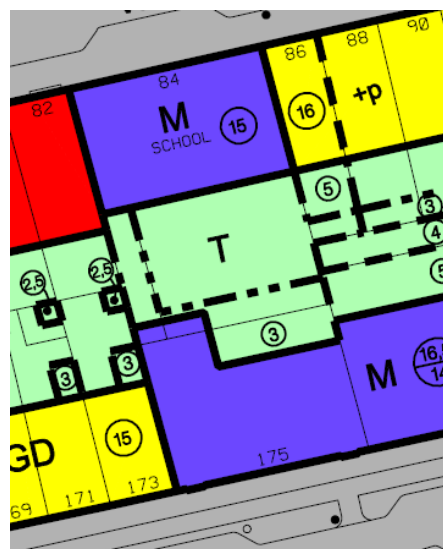
Onder Maatschappelijke Doeleinden zijn maatschappelijke voorzieningen en maatschappelijke dienstverlening toegestaan, alsmede bijbehorende pleinen, openbare ruimte, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen. Onder Maatschappelijke voorzieningen (art.1.34) wordt verstaan overheids-, sociaal-culturele-, medische, onderwijs-, religieuze en vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen. Onder Maatschappelijke dienstverlening (art.1.35) wordt verstaan: het verlenen van diensten op het gebied van gezondheidszorg, welzijn, woonzorg, kinderopvang, onderwijs en educatie, religie, overheid en veiligheid.

Onder Tuinen zijn tuinen en voetpaden toegestaan en voor zover aangegeven ook bebouwing geen gebouwen zijnde.

Voor de hoofdbebouwing geldt dat de de maximaal toegestane bouwhoogte 16,5 meter is en de maximaal toegestane goothoogte 14 meter. De hoofdbebouwing is in dit geval inclusief het trapgebouw dat uitsteekt in de tuin. De toegestane bouwhoogte is hoger dan de bestaande bebouwing (9 meter), zodat er ruimte is voor optoppen dan wel vervangen door een hoger bouwwerk.

In de tuin is het toegestaan tot maximaal 3 meter hoog bouwwerken geen gebouwen zijnde op te richten ter plaatse binnen de aangegeven bouwgrenzen. Buiten de bouwgrenzen van de tuin, moet de binnenterrein open blijven.

De adressen Lutmastraat 175 en Tolstraat 84 worden in dit bestemmingsplan nog opgevat als één schoollocatie. Om deze reden is er geen perceelgrens opgenomen in de tuinbestemming tussen de twee adressen.





3. Programmatische en stedenbouwkundige uitgangspunten

De beoogde verruiming van bestemmingen en van het bouwvolume is gebaseerd op een aantal uitgangspunten:

3.1. Programmatische uitgangspunten

3.1.1. Programmatische vrijheid met handhaving van een maatschappelijke bestemming. Het algemene uitgangspunt is om op de begane grond de maatschappelijke bestemming te continueren, eventueel in combinatie met parkeren. Aangezien hier tevens de entrees, bergingen en eventuele toegang parkeergarage zijn gesitueerd is de mogelijkheid aanwezig een deel van de maatschappelijke bestemming op de verdiepingen te realiseren.

Op de verdiepingen wordt tevens een woonbestemming mogelijk gemaakt.

Het oppervlak van de maatschappelijke functie dient in totaal ten minste 188 m² bvo te bedragen (= ca. driekwart van het oppervlak van de begane grond).

3.1.2. Toevoegen van woningen is gewenst;

Een gemengde functie met wonen op de verdieping past binnen het in de Pijp gebruikelijke ruimtegebruik. Er is behoefte aan het toevoegen van woningen in het stedelijk gebied. De eigenaar kan zelf het aantal woningen bepalen en kiezen in welk segment woningen worden ontwikkeld. Het stadsdeel streeft naar toevoegen van woningen in het middensegment, voor gezinnen, voor zorg en voor studenten.

3.1.3. Parkeren op eigen terrein bij nieuwbouw

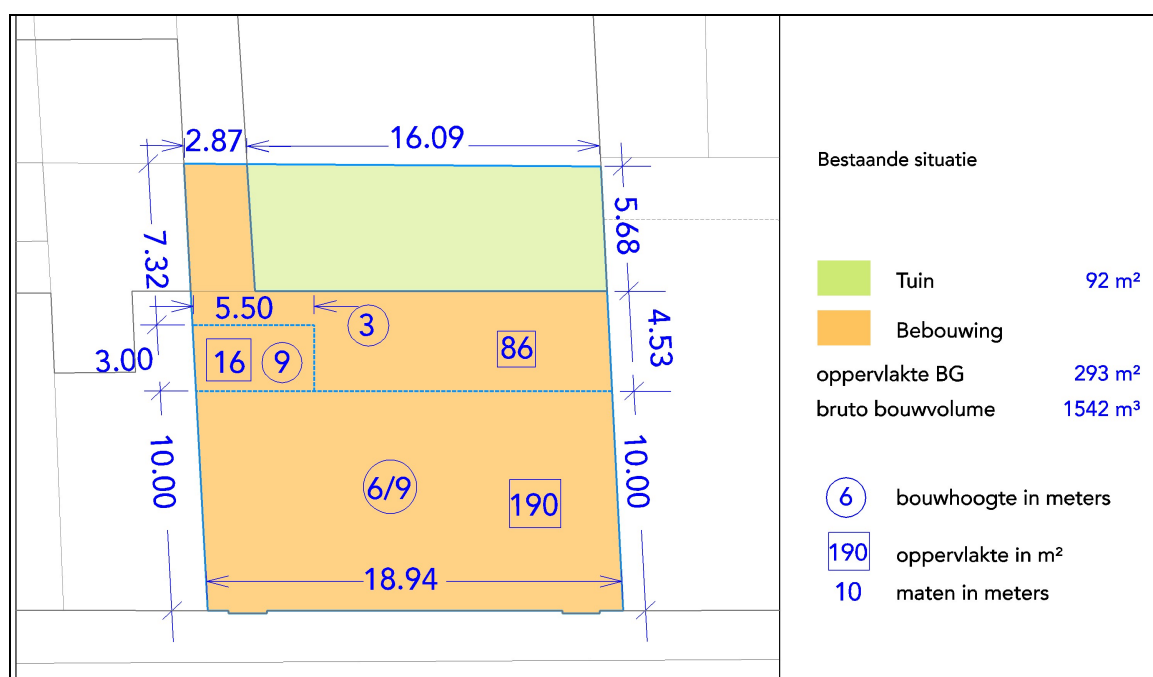
Bij het toevoegen van woningen ontstaat de verplichting om parkeervoorzieningen te realiseren, op eigen terrein (in een ondergrondse parkeerkelder of op de begane grond). Het benodigde aantal parkeerplaatsen wordt bepaald door het aantal woningen: voor elke woning dient 1 parkeerplaats gerealiseerd te worden (conform Nota Parkeerbeleid Zuid 2011). Als niet kan worden voldaan aan deze eis zal een aan de woning gekoppelde parkeerplaats in een nader te bepalen gebouwde parkeervoorziening in de nabijheid moeten worden aangeboden.

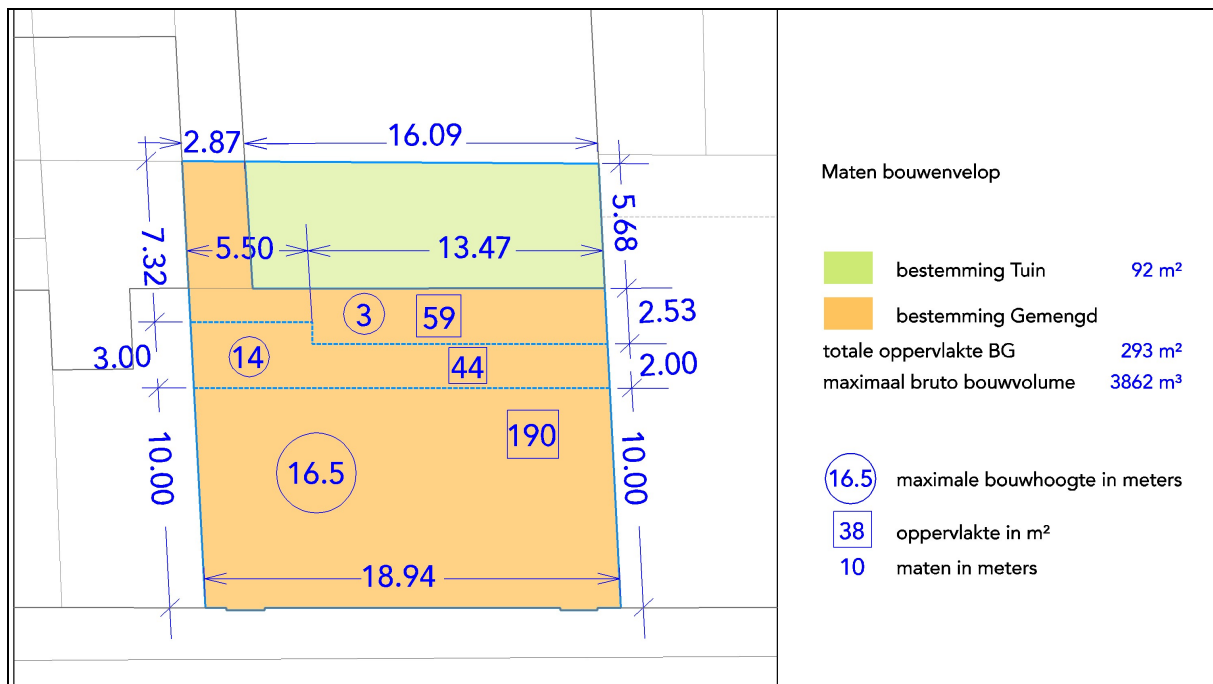
3.2. Stedenbouwkundige uitgangspunten

3.2.1. Bij toevoeging van bouwvolume dient aansluiting te worden gezocht bij de bouwhoogte / bouwdiepte van de belendingen;

De kaders van het vigerende bestemmingplan blijven richtinggevend (bouwhoogte 16,5 meter, goothoogte 14 meter), met dien verstande dat geen rekening hoeft te worden gehouden met de aangegeven goothoogte aan de straatzijde, aangezien met 16,5 meter goed aangesloten wordt op de gevelhoogte van de belendende panden. Vanwege de bezonning van het binnenterrein blijft het tot 16,5 meter te verhogen bouwvolume beperkt tot een bouwdiepte van 10 meter vanaf de voorgevelrooilijn. In de daarachter gelegen strook van 2 meter diep is een bouwhoogte van 14 meter mogelijk. Op de begane grond is tot 17 meter uit de voorgevelrooilijn een uitbouw van 3 meter hoog mogelijk (bestaande situatie) met daarbij een aan de westzijde van het kavel gelegen bebouwing van dezelfde hoogte (de huidige verbindingsgang). Deze footprint wijkt af van die in het vigerend bestemmingsplan, dat een grotere bouwdiepte mogelijk maakt; de beperking van de bouwdiepte is erop gericht voldoende onbebouwde ruimte en tuin op het binnenterrein te realiseren.

De bouwdiepte van het hoofdvolume volgt de contour van de huidige gymzaal; het bestaande trappenhuis kan eventueel tot 14 meter worden verhoogd.





3.2.2. De nieuwbouw dient in de voorgevelrooilijn te worden gebouwd. Voor de beganegrond kan de achtergevelrooilijn van het naastgelegen bouwwerk worden aangehouden. Dat is globaal 12,00 – 13,00 meter gemeten vanaf de voorgevelrooilijn. Voor een ondergrondse parkeergarage kan circa 17 meter, worden benut.

3.3. Cultuurhistorie

Welstandscriteria

De architectuur van de bebouwing Lutmastraat 175 is sterk afwijkend van de omringende bebouwing. De opbouw van de gesloten, bakstenen, beganegrond laag, wordt in de opbouw gevolgd door een beklede betonnen vierkante raamstructuur die voor de tweede bouwlaag met glas en bescherming is gevuld en voor de derde, speelveldlaag, open is. Het contrast met de omgeving is groot en het is aan de architect van de initiatiefnemer in hoeverre bouwonderdelen kunnen worden meegenomen. Het gebouw is nog niet gewaardeerd en is als curiositeit apart maar verdient geen monumentenstatus. De welstandscriteria zijn opgenomen in de Welstandsnota Oud-Zuid 2009.

Archeologie

Op de Waardekaart Zuid (BMA) is de locatie gekwalificeerd als “Bureauonderzoek bij ingrepen groter dan 10.000 m²”. In het voortraject van nieuwbouw dient dit bij BMA geverifieerd te worden.

In het geval van een vooraf bepaalde lage archeologische waardering of verwachting geldt een *meldingsplicht* bij uitvoering. Dit houdt in dat wanneer tijdens het bouwrijp maken van het terrein of de uitvoering van de bouwwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische sporen worden aangetroffen, documentatie en berging van de bodemvondsten vanwege de Monumentenwet noodzakelijk is. Hierover dient per ommekeer melding te worden gemaakt aan de afdeling Archeologie van BMA. In gezamenlijk overleg kan dan worden bepaald of en in welke mate maatregelen nodig zijn voor archeologische zorg.

4. OVERIGE UITGANGSPUNTEN

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om te bouwen in afwijking van het vigerende bestemmingsplan conform de voorgestelde bouwenvelop zal een uitgebreide procedure Omgevingsvergunning ('Omgevingsvergunning A3', bouwen in afwijking van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo)) moeten worden doorlopen. Het bouwplan dient in dat geval te worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van deze onderbouwing is in de bijlage een checklist opgenomen met uit te voeren onderzoeken. In bijgaand overzicht is voor een aantal van deze onderzoeken of deze van toepassing zijn.

Onderzoeken Lutmastraat 175		
Stedenbouwkundige onderbouwing	benodigd bij afwijking van bouwenvelop	
Hoofdgroenstructuur	n.v.t.	
Bezonningsstudie	gewenst	
Verkeerskundig onderzoek	evt. nodig i.v.m. akoestisch onderzoek	
Parkeerbalans	afhankelijk van te vestigen functies	zie nota Parkeren in Zuid
Bodemonderzoek	bij nieuwbouw	quick scan wordt uitgevoerd voor verkoopbrochure
Archeologisch onderzoek	n.v.t.	actuele check BMA voor verkoopbrochure
Flora en Fauna onderzoek	n.v.t.	actuele check voor verkoopbrochure
Akoestisch onderzoek	afhankelijk van te vestigen functies	wordt geleverd t.b.v. verkoopbrochure
Luchtqualiteitonderzoek	afhankelijk van te vestigen functies	
Asbestonderzoek	noodzakelijk	wordt uitgevoerd voor verkoopbrochure
Externe veiligheid gevaarlijke stoffen	n.v.t.	actuele quick scan wordt uitgevoerd voor verkoopbrochure
Externe veiligheid- toets ontheffing Luchthaven indelings besluit	n.v.t.	
Watertoets / Geohydrologie	bij nieuwbouw	i.v.m. parkeerkelder
Monumentaliteit	n.v.t.	
Welstandscriteria	zie Welstandsnota	
Kabels en Leidingen	klic melding opvragen	
Planschade	risicoanalyse a.d.h.v. bouwplan	een anterieure overeenkomst, waarin vrijwaring van stadsdeel voor planschadeclaims, maakt onderdeel uit van contractstukken
Windonderzoek	n.v.t.	

Bijlage:

Checklist voor een goede ruimtelijke onderbouwing bij een bestemmingsplanafwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo, stadsdeel Zuid Amsterdam

In bestemmingsplannen geeft de gemeente aan waarvoor het gemeentelijk grondgebied mag worden gebruikt en welke bebouwing ergens mag worden opgericht. Als een bouwplan of een vorm van gebruik in strijd is met een geldend bestemmingsplan, dan kan de gemeente daar niet zomaar toestemming voor verlenen. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt echter een aantal mogelijkheden om af te wijken van een geldend bestemmingsplan. De procedures variëren in zwaarte en duur naar gelang de zwaarte van de afwijking van het bestemmingsplan. De zwaarste afwijking betreft de afwijking op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo (het stadsdeel noemt deze procedure kortweg 'omgevingsvergunning A3'). Deze afwijking moet worden gemotiveerd met een goede ruimtelijke onderbouwing. Om te kunnen beoordelen of voor een bestemmingsplanafwijking een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat, moet een aanvraag om omgevingsvergunning die zich (onder meer) richt op een bestemmingsplanafwijking worden voorzien van onderzoeken en andere gegevens. Volgens artikel 3.2, lid b, van de Regeling omgevingsrecht (Mor) moet de aanvrager namelijk gegevens aanleveren die de gevolgen van de bestemmingsplanafwijking voor de ruimtelijke ordening duidelijk maken. De uit te voeren onderzoeken zijn voor rekening van de aanvrager. Voor het in behandeling nemen van de aanvraag moeten bovendien leges worden betaald.

Om aanvragen tot bestemmingsplanafwijking zoals bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo op een goede manier te kunnen behandelen, maakt het stadsdeel gebruik van deze checklist. Bij een formele aanvraag tot bestemmingsplanafwijking, moet u als aanvrager de gegevens indienen die deze checklist vermeldt. Als u van mening bent dat een op de checklist genoemd aspect niet aan de orde is bij uw aanvraag, dan moet u dit op het formulier vermelden en toelichten. Wanneer u na indiening van de formele aanvraag de noodzakelijke gegevens niet of niet tijdig verstrekt, dan kan het stadsdeel besluiten om uw aanvraag buiten behandeling te laten. Het stadsdeel stelt u dan wel eerst in de gelegenheid om uw aanvraag aan te vullen. Verder kan het afwijken van een bestemmingsplan leiden tot schade bij een derde ('planschade'). Het stadsdeel werkt daarom alleen mee aan bestemmingsplanafwijking als u eerst een overeenkomst ondertekent waarin is bepaald dat deze schade voor uw rekening zal komen (artikel 6.4a Wro). Ook kan het voor het verlenen van een bestemmingsplanafwijking nodig zijn dat het stadsdeel en u eerst een overeenkomst aangaan in het kader van de grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro).

Indien u de haalbaarheid van uw plannen eerst wil voorleggen aan het stadsdeel of wanneer u twijfelt over de vereiste wettelijke procedure waarmee uw project kan worden gerealiseerd, adviseren wij u een adviesaanvraag in te dienen. Meer informatie vindt u hierover op onze website onder 'wonen en leefomgeving, bouwen en afwijken van het bestemmingsplan'.

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Naam en voorletters:
Bedrijf/Organisatie:
Straat en huisnummer
Postcode en woonplaats
telefoonnummer(s)
e-mail adres :

GEGEVENS VAN DE GEMACHTIGDE (in te vullen door een eventuele gemachtigde)

Naam en voorletters
Bedrijf/Organisatie:
Straat en huisnummer
postcode en woonplaats
telefoonnummer(s)
e-mail

LOCATIEGEGEVENS

Adres van de locatie:
Kadastrale gegevens locatie:
Kaartje plangebied:

Omschrijving van het project

Voor een goede beoordeling van het project is het belangrijk om uw plan zo duidelijk mogelijk te omschrijven. Als uw aanvraag bijvoorbeeld is gericht op woningbouw, dan moet u aangeven om hoeveel woningen het gaat, wat de doelgroep van de woningen is en op welk prijssegment het project zich richt. Tevens is het noodzakelijk dat alle functies worden beschreven. Verder moet uw projectomschrijving altijd ingaan op de omvang van de projectlocatie, de maatvoering van de bebouwing, parkeren, evt. toename van verhard oppervlak en de bereikbaarheid. Tevens dient u aan te geven of er wellicht aanpassingen in de openbare ruimte nodig zijn. Indien de projectlocatie ook onbebouwde gronden bevat dient te worden aangegeven hoe deze worden ingericht/gebruikt. Ook moet u de aanvraag voorzien van een situatietekening, van plattegronden (per verdieping) en van gevelaanzichten van gebouwen, met maatvoeringen. Bij de projectomschrijving moet u ook aangeven of de Wet milieubeheer van toepassing is op het project. Tevens is het noodzakelijk dat u een beschrijving geeft van de bestaande situatie zowel in woord als in beeld.

Beleid

Indien er Rijks-/provinciaal-/stedelijk-/stadsdeel- of waterschapsbeleid geldt dat van belang is voor de beoordeling uw aanvraag moet worden gemotiveerd hoe uw plan hiermee rekening houdt en of het hieraan voldoet.

Stedenbouwkundige onderbouwing

Als uw plan voorziet in nieuwe bebouwing of een wijziging van de bestaande bebouwingsstructuur dient u in de ruimtelijke onderbouwing een stedenbouwkundige verantwoording op te nemen waarin wordt onderbouwd waarom het plan past binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Onderbouwing plannen in de hoofdgroenstructuur

Indien de projectlocatie is gelegen in de hoofd groenstructuur dient te worden onderbouwd waarom het plan passend is binnen deze structuur. In het kader van de toetsing aan de structuurvisie Amsterdam 2040 is het in ieder geval nodig dat er een positief advies van de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) is. Zonder een dergelijk advies kan de aanvraag niet verder in procedure worden gebracht. Vooroverleg is in dat geval noodzakelijk.

Bezonning

Als uw project vanwege een toename of een verandering in het bouwvolume gevolgen heeft voor de bezonningssituatie in de omliggende percelen is het noodzakelijk dat u een bezonningsstudie overlegt waarin het verschil in bezonning ten opzichte van de bestaande planologische situatie, verspreid over het jaar op meerdere tijdstippen op een dag inzichtelijk wordt gemaakt.

Verkeer/Parkeren

Bij de aanvraag moet u aangeven hoe het project verkeerskundig wordt ontsloten en hoe het project voorziet in de parkeerbehoefte. Voor het bepalen van de parkeerbehoefte hanteert het stadsdeel parkeernormen. Het aantal parkeerplaatsen dat op basis daarvan nodig is voor uw project, moet u in principe inpandig en op eigen terrein realiseren. In deze paragraaf kunt u aangeven hoe de locatie wordt ontsloten, waar de eventueel benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd en indien u van mening bent dat geen extra parkeerplaatsen noodzakelijk zijn, waarom dit het geval is.

Bodem onderzoek

Afhankelijk van de aard van het project moet onderzoek plaatsvinden naar de bodemkwaliteit. Het gaat hierbij niet alleen om milieutechnisch bodemonderzoek, maar soms ook om geo-technisch of geo-hydrologisch onderzoek. U kunt hier de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vermelden of toelichten waarom u voor uw project geen bodemonderzoek hoeft uit te voeren.

Archeologisch onderzoek

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van een locatie moet u archeologisch onderzoek laten doen als bij uw project de ondergrond wordt verstoord. U kunt hier de resultaten van het archeologisch onderzoek vermelden of toelichten waarom u voor het project geen archeologisch onderzoek hoeft uit te voeren.

Flora en Fauna onderzoek

Bij ruimtelijke plannen moet worden onderzocht of er gevolgen zijn te verwachten voor flora en fauna. Deze verplichting komt voort uit Europese regelgeving, uit de Flora- en Faunawet en uit de Natuurbeschermingswet. Als projecten gevolgen kunnen hebben voor beschermde soorten, dan is volgens deze wetten soms een aparte vergunning of ontheffing nodig. U kunt hier de resultaten vermelden van de onderzoeken die zijn uitgevoerd volgens de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet, of toelichten waarom u deze onderzoeken voor uw project niet hoeft uit te voeren.

Akoestisch onderzoek

Als uw project zich richt op het vestigen van een geluidgevoelige functie dichtbij een weg, dan verplicht de Wet

geluidhinder tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek. U kunt hier de resultaten van het akoestisch onderzoek vermelden of toelichten waarom u voor het project geen akoestisch onderzoek hoeft uit te voeren. Indien uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden kan het voor uw project noodzakelijk zijn dat het stadsdeel hogere grenswaardes vaststelt. Hiervoor moet een onderbouwing worden opgesteld, die is goedgekeurd door de Technische adviescommissie Geluidhinder Amsterdam (TAVGA). Zonder een dergelijk advies kan de aanvraag niet verder in procedure worden gebracht. Voortzetting van vooroverleg is dan noodzakelijk.

Luchtkwaliteit onderzoek

Als uw project gevolgen kan hebben op het gebied van de luchtkwaliteit, dan verplicht de Wet milieubeheer soms tot het uitvoeren van luchtkwaliteitsonderzoek. U kunt hier de resultaten van het luchtkwaliteitsonderzoek vermelden of toelichten waarom u voor het project geen luchtkwaliteitsonderzoek hoeft uit te voeren.

Extern veiligheid onderzoek

Als uw project gevolgen kan hebben op het gebied van de externe veiligheid, dan moet daarnaar onderzoek worden verricht. U kunt hier de conclusies van het onderzoek vermelden of toelichten waarom u voor uw project geen onderzoek hoeft te doen op het gebied van de externe veiligheid.

Gegevens over waterhuishoudkundige aspecten

In het geval van een bestemmingsplanafwijking volgens artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3o, van de Wabo moet het stadsdeel een 'watertoets' uitvoeren. Om dit te kunnen doen, moet u als aanvrager aangeven of uw project gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Bij een toename van het verharde oppervlak, het realiseren van ondergrondse bebouwing, aanwezigheid van een waterkering of een plan in/op of boven water is dit sowieso het geval. Noodzakelijk is dat er vooroverleg met de waterbeheerder (Waternet) heeft plaatsgevonden. De resultaten van dit vooroverleg dienen te worden opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Zonder een dergelijk advies kan de aanvraag niet verder in procedure worden gebracht. Voortzetting van vooroverleg is dan noodzakelijk.

Monumentaliteit

Als uw plan een Rijks- of gemeentelijk monument betreft heeft u hiervoor aparte toestemming nodig. Onderbouwd dient te worden waarom uw plan inpasbaar en uitvoerbaar is gelet op de monumentale status. Vooroverleg en een positief advies van de instanties die dergelijke belangen behartigen zijn noodzakelijke (Bureau monumenten en archeologie en/of RACM) elementen die in deze onderbouwing niet mogen ontbreken. Als de projectlocatie in een cultuurhistorisch (stedenbouwkundig, historisch geografisch, archeologisch) belangrijk gebied is gesitueerd, moet worden beschreven wat de gevolgen van het bouwinitiatief voor de aanwezige cultuurhistorische waarden zullen zijn.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid/overleg andere overheden en instanties

Het stadsdeel moet nagaan in hoeverre uw project maatschappelijk uitvoerbaar is. Gelet hierop wordt van u verwacht dat u, alvorens de aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, in overleg treedt met de buurt en of de direct omwonenden/belanghebbenden. Dit kan door middel van een informatiebijeenkomst, maar in voorkomende gevallen ook op andere wijze. In deze paragraaf dient u een beschrijving te geven van de activiteiten die in het kader van het maatschappelijk overleg hebben plaatsgevonden en de resultaten die hieruit zijn voortgekomen. Wat betreft overleg overheden en andere instanties zie water, kabels en leidingen monumentaliteit, groen,

Gegevens over de economische uitvoerbaarheid van het project

Het stadsdeel moet nagaan of een project economisch uitvoerbaar is. Vooral bij grote projecten moet daarom een exploitatie-overzicht worden ingediend waaruit blijkt dat het project economisch uitvoerbaar is. Hieronder kunt u aangeven of u bij deze aanvraag een exploitatie-overzicht voegt of toelichten waarom dit niet nodig is. Wanneer het project leidt tot kosten in openbaar gebied, dan kan het zijn dat de gemeente verplicht is deze kosten te verhalen. Hiervoor kan het noodzakelijk zijn dat het stadsdeel met u een exploitatie-overeenkomst afsluit.

Kabels en leidingen en privaatrechtelijke belemmeringen

Zijn er kabels en leidingen en/of privaatrechtelijke belemmeringen aanwezig voor de realisatie van uw plan. Resultaten KLIC melding weergeven.

Planschade

Als het stadsdeel meewerkt aan een aanvraag tot bestemmingsplanafwijking, dan kan een derde daarvan schade lijden. Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening maakt het mogelijk dat degene die schade lijdt van het Dagelijks Bestuur een tegemoetkoming in schade vraagt. Artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening biedt de gemeente de mogelijkheid om de toe te kennen schade via een overeenkomst te verhalen op degene die de bestemmingsplanafwijking heeft aangevraagd. U kunt als aanvrager een risico-analyse laten opstellen om voor u zelf een indruk te krijgen van de kosten die mogelijk voor uw rekening kunnen komen als de gemeente aan uw aanvraag meewerkt. Het stadsdeel werkt alléén mee aan een bestemmingsplanafwijking, als u door ondertekening van een overeenkomst aangeeft dat u deze kosten voor uw rekening zult nemen.

In deze paragraaf dient u aan te geven of u bereid bent om deze kosten voor uw rekening te nemen en hierover met het stadsdeel overeenkomst te sluiten?