

Kennisgeving omgevingsvergunning Rijtuighof 97 het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve voor het project ' het transformeren van het gebouw gelegen op de locatie Rijtuighof 97 in Amsterdam. OLOnr: 1400755 in stadsdeel West'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft besloten een omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het transformeren van het gebouw van dagopvang voor tienermoeders naar 10 kleine appartementen voor senioren, 28 starterswoningen en 36 studentenwoningen en het vergroten van het gebouw door het realiseren van een nieuwe opbouw op het lager gelegen tussenstuk, ten behoeve van een maatschappelijk gebruik en het oprichten van 2 stallingsruimten voor fietsen in de tuin van het gebouw op de locatie Rijtuighof 97 in Amsterdam. OLOnr: 1400755 in stadsdeel West'

Dit besluit en de daarbij behorende stukken liggen **vanaf 11 juni 2015** gedurende zes weken ter inzage, bij het loket Vergunningen Bouw, Bos en Lommerplein 250, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op onze website www.west.amsterdam.nl. U kunt de stukken ook inzien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1411PBSTD-VGo1>

Beroepsclausule

De omgevingsvergunning ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage in het stadsdeelkantoor aan het Bos en Lommerplein 250. Als u belanghebbende bent en naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze naar voren heeft gebracht of aan u redelijkerwijs niet kan worden verweten dat u geen zienswijze naar voren heeft gebracht kunt u gedurende deze termijn schriftelijk beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Bij voorkeur stuurt u een kopie van het bestreden besluit mee. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen. Over het indienen van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen, kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroep tegen betaling van griffierecht een **voorlopige voorziening** worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

*Amsterdam,
d.d: 10 juni 2015*

*Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens deze,*

Mr. R.M. Thé Stadsdeelsecretaris van stadsdeel West



**Gemeente
Amsterdam
West**

VERZONDEN

10 JUNI 2015

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

De heer B.J.C. Lyppens
Koningslaan 52
1075 AE Amsterdam

Datum	10 JUNI 2015
Ons kenmerk	1400755
Adres	Rijtuighof 97
Behandeld door	P. Franse
Doorkiesnummer	020 2531094
Email	p.franse@amsterdam.nl
Kopie aan	Gemachtigde
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van Stadsdeel West

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 25 juli 2014, voor het project bestaande uit de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project:
 - a. het transformeren van het gebouw van dagopvang voor tienermoeders naar 10 kleine appartementen voor senioren, 28 starterswoningen en 36 studentenwoningen;
 - b. het vergroten van het gebouw door het realiseren van een nieuwe opbouw op het lager gelegen tussenstuk, ten behoeve van een maatschappelijk gebruik en het vergroten van de technische ruimte;

- c. het oprichten van 2 stallingsruimten voor fietsen in de tuin, in, aan en bij het gebouw op de locatie Rijtuighof 97 in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden.

waarbij toepassing wordt gegeven aan:

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oud West', vastgesteld door de raad op 4 oktober 2005 en goedgekeurd op 10 augustus 2006.

Voorwaarden bij dit besluit:

- Een voornemen tot slopen waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk gemeld aan het bevoegd gezag;
- Uitvoering van de desbetreffende onderdelen kan niet plaatsvinden voordat voldaan wordt aan het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten: Het uitbreidingsvolume op de derde verdieping moet een eenduidige contour krijgen. De opgehoogde afvoerkanalen boven het dak dienen derhalve visueel losgekoppeld te worden van de onderliggende massa door bijvoorbeeld een andere materialisering;
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat uitvoeringstekeningen van de constructieve (palenplan, wapeningstekeningen e.d.) en berekeningen van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd.

Bijlagen behorende bij dit besluit:

- Aanvraagformulier;
- T-01, Tekeningboekje bestaande situatie;
- T-02, Tekeningboekje nieuwe toestand;
- T-03, Principe details;
- CB-01 en CB-02, constructieberekeningen;
- CT-01 en CT-02, constructietekeningen;
- R-01, Ruimtelijke onderbouwing;
- R-01 t/m R-03, Rapporten daglicht, ventilatie en brandbeveiliging;
- N-01, nota beantwoording zienswijzen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
namens hen,

b.a. 

mr. R.M. Thé
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken vergunning

De omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in de artikelen 2.29, 2.33 en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (Deze wet is te vinden onder:
<http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>)

Beroepsclausule

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

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepsschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

Vorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 25 juli 2014 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 4 augustus 2014 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 13 augustus 2014 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 8 dagen opgeschort.

Naar aanleiding van de publicatie van de ingekomen aanvraag is er door de bewonerscommissie Rijtuigenhof een zienswijze ingediend. Indiening van een zienswijze is in deze fase van de behandeling van het project niet mogelijk. Het ontwerpbesluit wordt gedurende 6 weken voor een ieder belanghebbende ter inzage gelegd om zijn/haar bedenkingen kenbaar te kunnen maken. Alleen degenen die gedurende deze periode een zienswijze indienen mogen tegen het definitieve besluit beroep aantekenen bij de rechtbank.

In werking treden

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Het plan is derhalve voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing: 'Ruimtelijke onderbouwing Rijtuigenhof 97 te Amsterdam d.d. 4 juli 2014'. De ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijke verbonden met het besluit en dient hierbij als onderdeel van dit besluit te worden beschouwd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad te verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5 derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Ingevolge artikel 3:11 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage.

Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel (<http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 5 januari 2015.

Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager/gemachtigde is conform artikel 3.12, lid 1 van de Wabo in samenhang met artikel 3.13 Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn 2 zienswijzen ingediend. Door E. Schild, Rijtuigenhof 50 en één zienswijze van M. Alfarez, voorzitter van de bewonerscommissie Rijtuigenhof, die door 65 'belanghebbenden' mede is ondertekend.

Voor de inhoud van de zienswijzen alsmede de behandeling daarvan, wordt primair verwezen naar de Nota behandeling zienswijzen, als gewaarmerkte bescheiden N-01 bij dit besluit gevoegd en welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Activiteit(en) binnen de Omgevingsvergunning

Het project bestaat uit de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1 sub a Wabo) en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c Wabo).

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Inhoudelijke beoordeling

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Parkeren

Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 bepaalt dat indien een gebouw gelegen is in een ander deel van de gemeente dan wordt bedoeld in het eerste lid, en de omvang of

de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer. Lid 5 van hetzelfde artikel bepaalt dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede en vierde lid:

- a. voorzover op andere wijze in de parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - wat betreft de toepassing van het tweede lid - in elk geval worden gerekend:
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
 - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van
 - één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
 - een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf

In de Parkeernota stadsdeel West 2012 – 2020, d.d. 5 juni 2012, is voor wat betreft bestemmingswijzigingen vastgesteld dat *bij een functiewijziging van een bepaald complex de vraag centraal staat: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing. Indien wel sprake is van een substantiële extra parkeervraag ten opzichte van de vorige situatie dan wordt een maatwerkoplossing gezocht indien het technisch en/of economisch niet haalbaar de extra parkeervraag op te vangen in een parkeervoorziening.* Onderstaand blijkt dat geen sprake is van een substantiële extra parkeervraag.

Huidige situatie

Het gebouw huisvest een tienermoedercentrum waarin moeders drie fases van intramurale zorg krijgen, van beperkte zelfredzaamheid tot de zelfstandigheid van moeder en kind. Omdat dit een relatief uitzonderlijke functie is zijn hiervoor geen parkeernormen bekend. Ook zijn hiervoor geen parkeerkencijfers (CROW). Evenmin is bekend hoeveel kamers / woningen beschikbaar waren voor de tienermoeders. Gemakshalve wordt uitgegaan van nagenoeg hetzelfde aantal als het beoogde woonprogramma. Naar verwachting komen de parkeernormen van 'verpleeg / verzorgingstehuis' het meest in de buurt (op grond van het Locatiebeleid Amsterdam). In de onderstaande tabel is te zien dat in dat geval nauwelijks sprake is van een substantiële extra parkeerclaim. Wel zal in ogenschouw genomen moeten worden dat de parkeerbehoefte naar verwachting meer naar de avonden verschuift. Bewoners zijn immers overwegend 's avonds thuis terwijl de vraag naar parkeerplaatsen van een maatschappelijke zorginstelling meer is geconcentreerd op kantooruren. De parkeerdruk is in de avonden echter ook het hoogst.

Nieuw programma

In het nieuwe programma is voor 'seniorenwoningen' de parkeernormering gehanteerd voor 'aanleunwoning / serviceflat'. Geen rekening is gehouden met een mogelijk hoger aandeel aanvragen gehandicaptenparkeerplaatsen. Voor de berekening van de parkeerbehoefte maakt dat in principe geen verschil, maar het leidt mogelijk wel tot minder efficiënt gebruik van het aanwezige parkeer-

areaal op straat. Omdat seniorenwoningen, zoals hier opgevat, naar verwachting iets meer bezoekers aantrekken (dit wordt ook ondersteund door de actuele parkeerkencijfers van CROW (ASVV 2012)) is onderstaand in de tabel ook een kolom opgenomen met de parkeerbehoefte van bezoekers.

Beoogd programma		Parkeernorm (Parkeernota stadsdeel West)		Parkeerbehoefte programma		
		minimaal	maximaal	Minimaal	maximaal	Bezoeker
Sociale huur	0	0,4	0,6	0	0	0
Starterswoningen	28	0,6	0,9	16,8	25,2	5,6
Studentenwoningen (*)	36	0	0,1	0	3,6	3,6
Seniorenwoningen (*)	10	0,3	0,3	3	3	3
Totaal				19,8	31,8	12,2

(*) gebaseerd op 'aanleunwoning / serviceflat'

Huidige bestemming		Parkeernorm (Locatiebeleid Amsterdam 2009)		Parkeerbehoefte programma	
		minimaal	maximaal	Minimaal	maximaal
verpleeg, verzorgingstehuis	70	0,375	0,7	26,25	49
				0	0
				0	0
Totaal				26,25	49

Planologie (artikel 2.10, lid 1 onder c Wabo)

Het project betreft onder meer het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. De aanvraag wordt voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Geldende bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar de bestemmingsplannen 'Oud West' en het 'Paraplubestemmingsplan stadsdeel West, Amsterdam deel 1' van toepassing zijn.

Het project is gelegen op gronden die zijn aangewezen met 'Maatschappelijke doeleinden' en 'Tuinen en erven'.

De op de plankaart met 'Maatschappelijke doeleinden' aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 7 van de planvoorschriften onder andere bestemd voor:

- maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en het souterrain;
- maatschappelijke dienstverlening op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' op de plankaart;

e. berging en opslagruimten in het souterrain, dan wel overeenkomstig het gebruik van de eerste bouwlaag.

De maximum toegestane bouwhoogte op de gronden aangewezen met Maatschappelijke doeleinden is, ingeval van nieuwbouw, is 5K (19 meter). Voor bestaande bouwwerken geldt als maximum bouwhoogte de bouwhoogte als aanwezig ten tijde van de te inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Tuinen en Erven' (T) zijn overeenkomstig artikel 9 van de planvoorschriften bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van tuinen en erven;
- b. het gebruik van gebouwen voor de aanleg en instandhouding van tuinen en erven of voor de 'bebouwing op Tuinen en Erven' het gebruik zoals dit plaatsvindt in het aangrenzende op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- c. het gebruik van de overige gebouwen voor de aanleg en instandhouding van tuinen en erven, of voor het gebruik zoals dit plaatsvindt in het aangrenzende op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Het transformeren van het gebouw met bestemming daarvan tot 74 kleine appartementen, het vergroten van het gebouw door het realiseren van een nieuwe opbouw op het lager gelegen tussenstuk ten behoeve van een maatschappelijk gebruik, het vergroten van de bestaande technische ruimte en het oprichten van 2 stallingsruimten voor fietsen in de tuin, is in strijd met de bestemmingsplanbepalingen van artikel 7 en artikel 9.

Strijdigheden

- Het toekomstige gebruik van het gebouw ten behoeve van 74 woningen op de gronden aangewezen met Maatschappelijke doeleinden is in strijd met de bepalingen van artikel 7;
- De nieuw te bouwen maatschappelijke ruimte overschrijdt de toegestane maximum bouwhoogte, als bedoeld in artikel 7, lid 2 onder d. Alleen in geval van nieuwbouw geldt er een maximum bouwhoogte van 19 meter. Bij bestaande bebouwing is de maximum toegestane bouwhoogte, de bestaande bouwhoogte zoals aanwezig tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De bestaande bouwhoogte ter plaatse van de nieuw te realiseren opbouw is 7.63 meter (dakrand rond het bestaande terras). De opbouw krijgt een bouwhoogte van 9.77 meter en plaatselijk 10,50 meter (tpv de ventilatie units). De maximum toegestane bouwhoogte van 7.63 meter wordt hierdoor met zo'n 2,90 meter overschreden. De vergroting is in strijd met de bouwvoorschriften van artikel 7, lid 2 ;
- De bestaande opbouw (36m²) op het dak wordt met zo'n 12m² vergroot. De opbouw gaat gebruikt worden als gemeenschappelijke stookruimte. De vergroting is in strijd met de bouwvoorschriften van artikel 7, lid 2;
- Op de grond bestemd met Tuinen en erven, worden ter ontsluiting van de galerij 2 trappen (2,60 meter x 3,0 meter) aangebracht op de gronden Tuinen en erven. De trappen zijn ter ontsluiting van de woonfunctie en daarom in strijd met de bepalingen van artikel 9 ;
- De 2 fietsenstallingen, met een afmeting van ca. 1,80x15,0 meter en een oppervlak van zo'n 27,5m² per stalling, zijn in strijd met de bestemming Tuinen en erven.

Wij concluderen dat het project op de hiervoor genoemde punten in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

Afwijken van het bestemmingsplan

Binnen het bestemmingsplan Oud-West bestaat geen toereikende mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemd gebruiksverboden. De kruimellijst vervat in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt eveneens geen uitkomst, omdat het aantal zelfstandige woningen toeneemt hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 van het Bor.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage, gewaarmerkt als RO-01, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Medewerking aan het project kan alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1 a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Motivering

De ruimtelijke onderbouwing gewaarmerkt als bijlage R-01, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheid.

Voor de motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook primair verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing, die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Het gebouw staat leeg vanaf de zomer van 2012. Het stadsdeel heeft onderzocht of het gebruik van een maatschappelijke functie op deze locatie gecontinueerd kan worden. Het onderzoek heeft als resultaat opgeleverd dat er geen mogelijkheid is het gebouw rendabel te benutten of te verhuren voor een maatschappelijk bestemming. Het beleid van het stadsdeel is er op gericht om leegstaand maatschappelijk vastgoed in eigen bezit beter te benutten. Het stadsdeel ziet daarom geen bezwaar om de leegstand van het maatschappelijk vastgoed op deze locatie om te zetten naar de functie wonen.

Ook de ontwikkelaar heeft een breed onderzoek uitgezet via DTZ Zadelhof bij diverse maatschappelijke groeperingen om verhuur te onderzoeken. Ook dit onderzoek heeft geen positief resultaat opgeleverd.

Het stadsdeel streeft naar een meer gedifferentieerd woningaanbod, daar zou dit project (74 wooneenheden, verdeeld over 28 starterswoningen, 36 studentenwoningen en 10 seniorenwoningen) aan kunnen bijdragen. Op deze manier levert het stadsdeel een bijdrage aan de stedelijke ambitie om 9.000 studenteneenheden te realiseren in de periode 2010 – 2014. Het is positief dat er naast de vele tijdelijke studenteneenheden ook permanente studentenwoningen worden gerealiseerd. Het realiseren van starters woningen levert ook een bijdrage aan de grote vraag naar dergelijke woningen.

In de Fietsparkeernota 2012 – 2014 van stadsdeel West zijn fietsparkeernormen vastgesteld. Voor woningen zonder berging is de fietsparkeernorm 1,0 per woning en 0,4 fietsparkeerplek per woning met berging. Gezien het feit dat een fietsenstalling wordt gerealiseerd zal voor 74 wooneenheden minimaal ruimte gevonden moeten worden voor 31 fietsen. Er worden 100 fietsplekken op eigen terrein gerealiseerd.

Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 20 augustus 2014 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben, mits het uitbreidingsvolume op de derde verdieping een eenduidige contour krijgt. De opgehoogde afvoerkanalen boven het dak dienen derhalve visueel losgekoppeld te worden van de onderliggende massa door bijvoorbeeld een andere materialisering.

Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken.

BIBOB

Het bibob onderzoek is nog gaande. Dit kan aanleiding zijn om de verleende vergunning of in te trekken.

Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Ontvangst melding email

De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan: gebruikbouwenmilieu.sdw@amsterdam.nl

Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012

Aansturingsartikel

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Veiligheidsplan

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29.

Geluidhinder

1. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4						
dagwaarde	≤ 60dB(A)	> 60dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de

ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

3. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

4. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Trillingshinder

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Aansluitvoorwaarden waternet

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de in het het Bouwbesluit genoemde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

- Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem, zoals het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag, moet een melding gedaan worden op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam;
- In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS);
- indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan, op grond van de Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, ingediend worden.

Het meldingsformulier is te downloaden op de internetsite van de gemeente Amsterdam via het Digitaal Loket. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Vergunning-

gen Milieu & Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer: 020 254 3600.

De start van de bodem- en bouwwerkzaamheden moet gemeld worden via het e-mailadres secretariaat@odnzk.nl

Afvalscheiding

Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Burgerlijk wetboek

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte.

Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Samenvoegen en onttrekken van woonruimte

Voor het samenvoegen van woningen of het onttrekken van woonruimte ten behoeve van een ander gebruik is overeenkomstig artikel 30 van de Huisvestingswet een samenvoeg- of onttrekingsvergunning noodzakelijk. Informatie hierover kunt u vinden op:
<http://www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/wzs/container/documentatie/regels-verordeningen/regels-verordeningen/beleidsregels/>

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Intrekking

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Erfpacht

De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging omvat, en de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht: 020-2544 200 (of erfpacht@oga.amsterdam.nl) om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met Bureau Erfpacht: 020-2544 200 of erfpacht@oga.amsterdam.nl

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling

Vergunningen Bouw van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.