



Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

Woningstichting Eigen Haard  
T.a.v. de heer J.W.G.A van de Laarschot  
Postbus 67065  
1060 JB AMSTERDAM

Datum 5 november 2014  
Ons kenmerk 54184-2014/UIT/11845  
Behandeld door Dennis Engel, Vergunningen  
37225, D.Engel@nieuwwest.amsterdam.nl  
Onderwerp Omgevingsvergunning Stadstuin Overtoom OLO 1280635

Geachte heer Van de Laarschot,

Namens Woningstichting Eigen Haard heeft u op 25 april 2014 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van circa 145 parkeerplaatsen op maaiveld onder een opgetilde binnentuin op de locatie Stadstuin Overtoom, blok A en C te Amsterdam.

Wij besluiten met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorwaarden en de bij dit besluit behorende bijlagen een

## **omgevingsvergunning**

te verlenen aan Woningstichting Eigen Haard voor het

- **gebruiken in strijd met een bestemmingsplan**  
namelijk het gebruiken van de bestemming "Wonen-2" ten behoeve van circa 145 parkeerplaatsen op maaiveld onder een opgetilde binnentuin

en besluiten hiervoor

- **geen exploitatieplan vast te stellen**  
omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk via de erfpachtuitgifte

op de locatie Stadstuin Overtoom blok A en C te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, nummer 4956, 4957 en 4958

### **Termijnen**

Wij hebben de aanvraag op 25 april 2014 ontvangen. Van de ontvangst is op 7 mei 2014 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West. Op deze aanvraag is de uitgebreide



voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. De ontwerp beschikking heeft vanaf 18 september 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de ter inzage legging van de ontwerpbeschikking is op 24 september 2014 kennis gegeven door middel van publicatie in de Westerpост, de Staatscourant en op de internetsite van stadsdeel Nieuw-West. Er zijn binnen de bovengenoemde termijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

#### **Activiteit**

Het project bestaat uit een activiteit, namelijk het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Er zijn nog verdere toestemmingen nodig om tot uitvoering van dit project over te gaan. Dat betreft tenminste een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk'. Deze zijn echter niet onlosmakelijk verbonden met deze aanvraag, en zal als zodanig in een later stadium moeten worden aangevraagd.

#### **Juridisch kader**

De activiteit is vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

#### **Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'**

Op het project is het bestemmingsplan "Overtoomse Veld" van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "Wonen-2" heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestemming niet voorziet in het realiseren van parkeerplaatsen.

Een omgevingsvergunning voor een project met als activiteit het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo, kan verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder 1, onder 3<sup>o</sup> van de Wabo).

#### **Motivering waarom de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar is en een afweging van de met de ontwikkeling gemoeide belangen**

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Gezien de markteconomische omstandigheden is het uitvoeren van geheel verdiept parkeren niet haalbaar. Het realiseren van het parkeren onder een dek is een acceptabel oplossing, mits deze voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de hoven met dek (blok B, D, E en F). Dat houdt in dat de gebouwde parkeervoorzieningen zich aan de buitenkant zo min mogelijk dienen te manifesteren als zodanig. De parkeergarages zullen in de bebouwing moeten worden geïntegreerd, zodat anonieme plinten voorkomen worden. Ook inritten naar parkeergarages dienen te worden geïntegreerd in de bebouwing. De binnenhoven van de blokken mogen niet belast worden door het zicht of geluid van de auto's. Bewoners dienen vanuit de parkeergarages directe toegang tot de woning of tot de trappenhuizen van de gestapelde woningen te hebben. Bergingen worden voorzien in de parkeergarages, onder een parkeerdek of in de woningen zelf. Fiets parkeren dient inpassend, uit het zicht, te worden opgelost.

Het is belangrijk dat de hoven een groene uitstraling krijgen, door bijvoorbeeld de toepassing van bloem- en boombakken, groene (dak)terrassen of balkons.

Gezien bovenstaande kwaliteitseisen is het voor de bestemmingsplanwijziging belangrijk dat de parkeergarage onder het dek minimaal 5 meter vanaf de voorgevelrooilijn wordt gerealiseerd, met uitzondering van de locaties in het blok waar de entrees tot de parkeergarage worden gerealiseerd. Verder dient er rekening te worden gehouden dat voor de leefbaarheid van de openbare ruimte de ontsluiting van de parkeergarage vanaf de Suze Robertsonstraat of de Jan Vethstraat op zo kort mogelijke afstand vanaf de Thorn Prikkerstraat wordt gerealiseerd.

Bovendien levert deze oplossing een positieve bijdrage aan de hoge duurzaamheidsambitie van de ontwikkeling. Zo wordt er o.a. minder beton gebruikt, hoeft er minder grond te worden afgevoerd waardoor er minder verkeersbewegingen van vrachtwagens zijn en hoeft er geen mechanische ventilatie te worden toegepast, wat een substantiële energiebesparing oplevert.

Voor een verdere motivering wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage aan dit besluit wordt toegevoegd.

#### **Verklaring van geen bedenkingen**

Een verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht) is niet nodig, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

#### **Exploitatieplan 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)**

##### **Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)):**

In principe stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk via de erfpachttuitgifte, zal geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Bij besluit van 6 mei 2014 is door de stadsdeelsecretaris een aantal hem toekomende bevoegdheden opgedragen aan ondergeschikten. In het bij dat besluit behorende register is de bevoegdheid te beslissen omtrent het vaststellen van een exploitatieplan in onder mandaat verleend aan de Afdelingsmanager Vergunningen.

#### **Rijk**

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie, omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

#### **Overige instanties**

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

#### Voorwaarden

1. De parkeergarage onder het dek dient minimaal 5 meter vanaf de voorgevelrooilijn te worden gerealiseerd, met uitzondering van de locaties in het blok waar de entrees tot de parkeergarage worden gerealiseerd;
2. De ontsluiting van de parkeergarage vanaf de Suze Robertsonstraat of de Jan Vethstraat dient, voor de leefbaarheid van de openbare ruimte, op zo kort mogelijke afstand vanaf de Thorn Prikkerstraat wordt gerealiseerd.

#### Bijlage(n)

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende **8 weken** te raadplegen op [www.nieuwwest.amsterdam.nl/wabo](http://www.nieuwwest.amsterdam.nl/wabo). Dit is een afgeschermd omgeving. In een e-mail ontvangt u van ons de inlogcode en het wachtwoord. Na deze periode is het besluit met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij ons bouwarchief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer **14 020**.

#### Bijgevoegde documenten:

- 1\_1280635\_Aanvraagformulier;
- 2\_1280635\_ GRO

#### Inwerkingtreding

Een beschikking welke is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.

Hoogachtend,  
namens het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente  
Amsterdam



Grietje van Dijk  
Afdelingsmanager Vergunningen

#### **Beroepsclausule**

*Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende die naar aanleiding van het ontwerp-besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van dit besluit, een beroepschrift indienen 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. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en 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.*

*Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener 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.*

#### **Voorlopige voorziening**

*Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, 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.*

## GEMEENTE AMSTERDAM, DE BESTUURSCOMMISSIE VAN STADSDEEL NIEUW-WEST

### KENNISGEVING Omgevingsvergunning voor het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan ten behoeve van circa 145 parkeerplaatsen op maaiveld onder een opgetilde binnentuin ”

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft het voornemen conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen namelijk voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van circa 145 parkeerplaatsen op maaiveld onder een opgetilde binnentuin op de locatie Stadstuin Overtoom, blok A en C te Amsterdam, OLO 1280635, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, no. 4956, 4957 en 4958

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende stukken liggen met ingang van 13 november tot en met 25 december 2014 , voor een periode van zes weken, ter inzage op:

- Stadsloket, locatie Osdorpplein 1000, 1068 TG te Amsterdam

En is te raadplegen via onderstaande link

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.F1412PBSTD-VG01>

#### Beroepsclausule

De omgevingsvergunning ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage in het stadsdeelkantoor aan het Osdorpplein 1000. 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.

namens het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Amsterdam

Grietje van Dijk  
Afdelingsmanager Vergunningen

## Beknpte ruimtelijke onderbouwing Stadstuin Overtoom, blok A en C

Datum: 15-7-2014

### Inhoud:

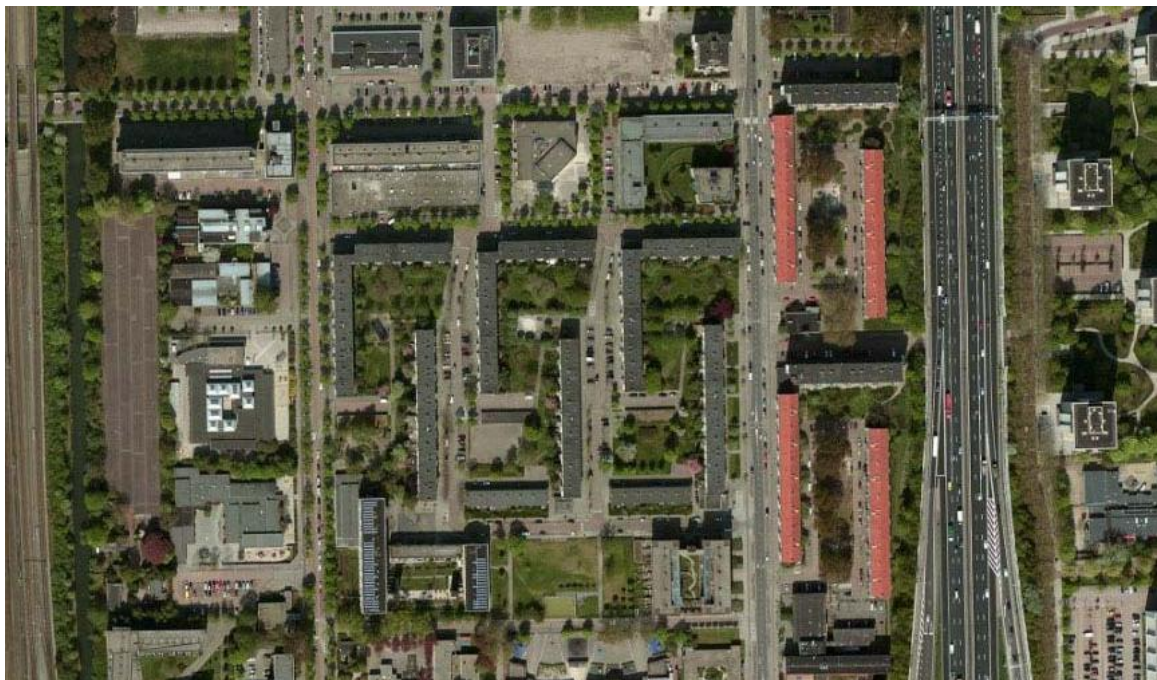
1. Inleiding
2. Beknpte omschrijving van het project
3. Vigerend gemeentelijk beleid
4. Ruimtelijke effecten en motivering planwijziging
5. Beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau
6. Beleid op gemeentelijk niveau (structuurvisie)
7. Ruimtelijke en Planologische aspecten
8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

### **1. Inleiding**

Voorliggend document bevat de beknpte ruimtelijke onderbouwing bij het verzoek tot het toekennen van een (buitenplanse) omgevingsvergunning conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo voor de bouwblokken A en C van het project Stadstuin Overtoom.

### **2. Beknpte omschrijving project**

Het project Stadstuin Overtoom is gelegen in het – Overtoomse Veld, aan de westzijde van de Ringweg A10. De locatie wordt globaal begrenst door De Thorn Prikkerstraat in het noorden, de Derkinderenstraat in het oosten, de Theodoor van Hoytemastraat in het zuiden en de Jan Tooropstraat in het westen.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

De totale herontwikkeling bestaat uit de realisatie van 6 gesloten bouwblokken in een groene parkachtige omgeving. De wijk wordt volledig klimaatneutraal waarbij elk blok zijn eigen duurzaamheidsthema heeft. De bouwblokken E en F zijn reeds gerealiseerd.

Deze ruimtelijke onderbouwing is specifiek gericht op de bouwblokken A en C. De ontwikkeling van bouwblok C bevindt zich in de uitwerkingfase richting bouwaanvraag. De ontwikkeling van blok A bevindt zich nog in de conceptfase.



Figuur 2: Situatietekening Stadstuin Overtoom met duiding bouwblokken

### 3. Vigerend beleid

Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling geldt het bestemmingsplan Overtoomse veld NL.IMRO.0363.F1008BPSTD-VG01. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 6 juli 2011.



Figuur 2: Fragment bestemmingsplankaart - Overtoomseveld

De gronden ter plaatse van bouwblok A en C zijn aangeduid met de bestemming Wonen-2 met gedeeltelijke dubbelbestemming sgd-2 en sv-pg4.

De voor Wonen-2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan-huis-verbonden beroepen;
- short stay;
- tuinen;
- bedrijven;
- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- verkeersareaal;
- parkeren.

De aanduiding sgd-2 staat voor:

De situering van bedrijven, dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen geldt uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd -2', in de eerste bouwlaag.

De aanduiding sv-pg4 staat voor:

Voor de situering van parkeren geldt: uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeergarage 4', in maximaal één bouwlaag onder maaiveld.

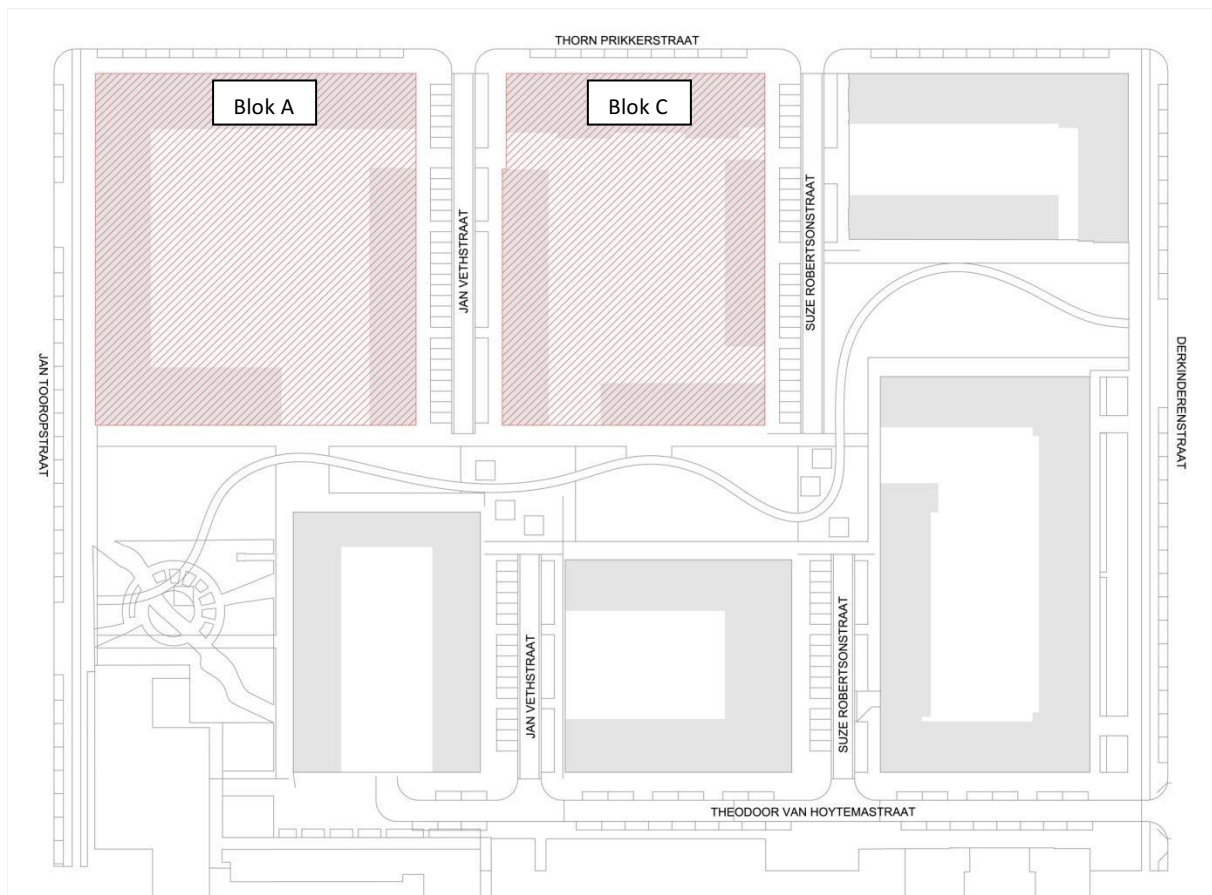
De beoogde ontwikkeling voor blok A en C is op het volgende onderdeel in strijd met het vigerende bestemmingsplan en de bijbehorende regels:

- Het parkeren wordt gerealiseerd op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok in plaats van verdiept in een garage onder het bouwblok

#### *Omschrijving afwijking ten opzichte van bestemmingsplan*

De beoogde ontwikkeling gaat uit van het realiseren van parkeerplekken op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok. Het bestemmingsplan schrijft voor dat parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden in een ondergrondse parkeergarage onder de bebouwing.

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de motivering om ter plaatse van blok A en C het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok toe te staan. Een en ander geldend voor het volledige bouwvlak.



Figuur 3: - Gebiedsaanduiding parkeren op maaiveld.

De uitwerking van Blok A bevindt zich nog in een vroeg stadium. De definitieve uitwerking is op dit moment nog niet bekend. De verwachting is dat voor blok A een parkeeroplossing wordt gerealiseerd gelijk aan blok C.

#### 4. Ruimtelijke effecten en motivering

De ruimtelijke effecten en de motivering zijn onder te verdelen in de volgende aspecten:

- Ruimtelijke kwaliteit
- Duurzaamheid
- Economische haalbaarheid

##### *Ruimtelijke kwaliteit - openbare ruimte*

De totale herontwikkeling gaat uit van zes gesloten bouwblokken in een groenstedelijke omgeving met een (deels) parkachtige invulling van de openbare ruimte. Het realiseren van parkeerplaatsen op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok, in plaats van parkeren in een garage onder de bebouwing, heeft geen invloed op de inrichting van de openbare ruimte buiten het bouwblok. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm en er hoeven zodoende geen extra parkeerplaatsen buiten het bouwblok te worden gerealiseerd waardoor de hoge ruimtelijke kwaliteit behouden blijft (geen verstening door extra parkeerplaatsen).

##### *Ruimtelijke kwaliteit - infrastructuur*

De alternatieve parkeeroplossing heeft geen infrastructurele wijzigingen als gevolg. Er komen geen extra in of uitritten, het heeft geen extra verkeersaantrekkende werking en heeft geen invloed op de hoofdinfrastructuur.

De toegangen tot het parkeren op het binnenterrein van de bouwblokken liggen op korte afstand van de Thorn Prikkerstraat. Hierdoor hoeft het verkeer niet onnodig ver door de Suze Robertsonstraat of de Jan Vethstraat te rijden.

##### *Ruimtelijke kwaliteit - uitstraling en vorm van het gebouw*

Door het realiseren van parkeren op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok, zal de uitstraling aan de buitenzijde van de bouwblokken niet veranderen ten opzichte van parkeren onder de bebouwing. Het bouwblok behoudt zijn beeldkwaliteit en zal gelijk blijven aan het door de gemeente goedgekeurde en vastgestelde stedenbouwkundig plan. De vormgeving van het binnenterrein en de aansluiting hiervan met de tuinen en woningen krijgt bijzondere aandacht in de uitwerking van het ontwerp. Bij de detailuitwerking zal regelmatig worden afgestemd met de stedenbouwkundig supervisor.

5

##### *Ruimtelijke kwaliteit - Groene inrichting binnenterrein.*

De stedenbouwkundige hoofdopzet gaat uit van een groene invulling van de binnenterreinen van de bouwblokken. Bij de uitwerking van het ontwerp van het binnenterrein van blok A en C wordt gestreefd zoveel mogelijk groen (beplanting en bomen) in het ontwerp te integreren.

##### *Ruimtelijke kwaliteit - aansluiting bij overige bouwblokken*

Bij de overige blokken van de herontwikkeling van de Stadstuin Overtoom (blok B, D, E en F) is het realiseren van parkeren op het maaiveld (onder een binnentuin/dek) in het bestemmingsplan toegestaan en inmiddels deels gerealiseerd.

##### *Duurzaamheid*

Het project Stadstuin Overtoom kent een hoge duurzaamheidsambitie (klimaatneutrale wijk). Door het parkeren op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok te realiseren, in plaats van verdiept aan te leggen, wordt hier positief aan bijgedragen. Zo wordt er:

- minder materiaal (beton) gebruikt;
- hoeft er minder grond te worden afgevoerd (minder verkeersbewegingen van vrachtwagens);
- hoeft er geen mechanische ventilatie te worden toegepast (substantiële energiebesparing);
- minder diep gebouwd en zodoende de grondwaterspiegel minder verstoort;

- minder grond afgevoerd zodat waterbufferingscapaciteit van de bodem gelijk blijft. Dit sluit aan bij de ambities uit het Amsterdams waternet.

#### *Economische haalbaarheid - maatvoering parkeergarage.*

De in het bestemmingsplan opgenomen dimensionering van de parkeergarage (13m breedte) is onvoldoende voor een economisch haalbare indeling. Met deze breedte is het slechts mogelijk om eenzijdig dwarsparkeren te realiseren waardoor in verhouding erg veel rijbaan/ontsluiting moeten worden aangelegd. Dit werkt kosten verhogend en maakt deze variant economisch onhaalbaar.

#### *Economische haalbaarheid - woningen in bereikbaar prijsniveau aansluitend bij woonvisie*

Het realiseren van een parkeergarage onder de bebouwing heeft een kostenverhogend effect. Dit heeft zijn invloed op de verkoop/verhuurprijs van de woningen. Door het parkeren op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok te situeren, wordt het mogelijk om woningen met hoge kwaliteit en een bereikbaar prijsniveau aan te bieden aansluitend bij de ambities van de Visie Wonen Amsterdam.

### **5. Beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau**

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. De hoofdopzet van de planontwikkeling zal gelijk blijven. Een en ander heeft geen directe relatie met het beleid op Europees, nationaal en provinciaal niveau anders dan reeds in het bestemmingsplan is omschreven. Dit aspect zal dan ook verder buiten beschouwing worden gelaten.

### **6. Beleid op gemeentelijk niveau (structuurvisie)**

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. De hoofdopzet van de planontwikkeling zal gelijk blijven. Een en ander heeft geen directe relatie met het beleid op gemeentelijk niveau anders dan reeds in het bestemmingsplan is omschreven. Dit aspect zal dan ook verder buiten beschouwing worden gelaten.

6

### **7. Ruimtelijke en Planologische aspecten**

#### *7.1 Geluid*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed voor wat betreft het aspect geluidhinder. Het plan zal voldoen aan de in het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011 gestelde eisen.

#### *7.2 Bodem*

In oktober 2013 is door BK Bodem een aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie Suze Robertsonstraat en omgeving (Rapport/Projectnummer: 133356 van 7 oktober 2013)). Uit dit rapport blijkt dat er op basis van de milieutechnische kwaliteit van de bodem geen bezwaar bestaat tegen de herinrichting van de locatie.

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed voor wat betreft het aspect bodemkwaliteit.

Het bodemonderzoek zal als bijlage worden toegevoegd bij de omgevingsvergunningaanvraag.

#### *7.3 Luchthavenindelingbesluit*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Het parkeren zal op maaiveld

worden gerealiseerd. Eventuele constructies (pergola of overkapping voor groen oid) zijn lager dan de maximale toegestane bouwhoogte van de bouwblokken in het bestemmingsplan en hebben derhalve geen invloed op het luchthavenindelingsbesluit. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### *7.4 Luchtkwaliteit*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed op de luchtkwaliteit op de locatie of de directe omgeving ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### *7.5 Externe veiligheid (kabels en leidingen)*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed op de externe veiligheid op de locatie of in de directe omgeving ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### *7.6 Wegverkeer*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### *7.7 Railverkeer en luchtvaart*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit levert geen toename van railverkeer en/of luchtvaartverkeer op.

7

#### *7.8 Parkeren*

De beoogde ontwikkeling gaat uit van het realiseren van parkeerplekken op maaiveld op het binnenterrein van het bouwblok. Het bestemmingsplan schrijft voor dat parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden in een ondergrondse parkeergarage onder de bebouwing.

Ook met de alternatieve parkeeroplossing wordt er voldaan aan de gestelde parkeernorm en er hoeven geen extra parkeerplaatsen buiten het bouwblok te worden gerealiseerd waardoor de hoge ruimtelijke kwaliteit behouden blijft (geen verstening door extra parkeerplaatsen).

#### *7.9 Water*

De beoogde ontwikkeling gaat uit van het realiseren van parkeerplaatsen op het binnenterrein van het bouwblok. Voor de verharding van de parkeerplaatsen en rijbaan zal waterdoorlatende bestrating worden toegepast of zal het hemelwater op eigenterrein worden geïnfiltreerd.

Door het niet realiseren van parkeergarages onder de bouwblokken wordt de ontwateringsdiepte minder beïnvloed en heeft een gunstig effect op de bergingscapaciteit van de bodem.

#### *7.10 Natuur, landschap en ecologie*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed op de natuur-, landschappelijke- en ecologische waarden ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in

het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### *7.11 Cultuurhistorie en archeologie*

De planwijziging ten opzichte van de in het bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling betreft een alternatief voor de parkeeroplossing binnen de bouwblokken A en C. Dit heeft geen invloed op de cultuurhistorische en archeologische waarden ten opzichte van de situatie zoals onderzocht in het bestemmingsplan Overtoomse Veld van 6 juli 2011. Dit aspect zal verder buiten beschouwing worden gelaten.

#### **8. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De procedure voor de omgevingsvergunning wordt gevolgd conform artikel 3.10 van de Wabo. Het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd voor zienswijzen. Na afloop van deze periode wordt met inachtneming van ingediende zienswijzen een definitief besluit genomen op het verlenen van de omgevingsvergunning.

Tegen het definitieve besluit staat gedurende 6 weken beroep bij de rechtbank open. Tegen de uitspraak van de rechtbank is hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State mogelijk.

## Aanvraag ontvangen

Datum: 25 april 2014

Kenmerk: OLO 1280635

Formulierversie  
2013.01

## Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

|                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| Aanvraagnummer    | 1280635                   |
| Aanvraagnaam      | Blok C Stadstuin Overtoom |
| Uw referentiecode | 40200131                  |

|                 |            |
|-----------------|------------|
| Ingediend op    | 25-04-2014 |
| Soort procedure | Onbekend   |

|                                 |                                                                                                                        |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Projectomschrijving             | Fase 1: ruimtelijke onderbouwing (afwijking bestemmingsplan)<br>Fase 2: bouwen                                         |
| Opmerking                       | Deze ruimtelijke onderbouwing heeft, naast blok C, ook betrekking op blok A waar eenzelfde problematiek zich afspeelt. |
| Gefaseerd                       | Ja, fase 1                                                                                                             |
| Gerelateerde aanvraag/melding:  | 1280803                                                                                                                |
| Blokkerende onderdelen weglaten | Nee                                                                                                                    |
| Kosten openbaar maken           | Nee                                                                                                                    |
| Bijlagen die later komen        | -                                                                                                                      |
| Bijlagen n.v.t. of al bekend    | -                                                                                                                      |

## 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 <a href="http://www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning">www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning</a> |
| 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: | <a href="mailto:antwoord@amsterdam.nl">antwoord@amsterdam.nl</a>                                                                                                                                          |
| Website:              | <a href="http://www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning">www.amsterdam.nl/omgevingsvergunning</a>                                                                                                            |

## Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

# Locatie

## 1 Kadastraal perceelnummer

|                                                                                      |                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Burgerlijke gemeente                                                                 | Amsterdam                                                              |
| Kadastrale gemeente                                                                  | <input checked="" type="checkbox"/> Sloten (N.H.)                      |
| Kadastrale sectie                                                                    | D                                                                      |
| Kadastraal perceelnummer                                                             | 4956                                                                   |
| Bouwplannaam                                                                         | Blok C Stadstuin Overtoom                                              |
| Bouwnummer                                                                           | 40200131                                                               |
| Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen? | <input checked="" type="checkbox"/> Ja<br><input type="checkbox"/> Nee |
| Specificatie locatie                                                                 | Blok C<br>4956, 4957 en 4958                                           |

## 3 Toelichting

|                                  |                                                                                                                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eventuele toelichting op locatie | Betreffen huidige kadastrale perceelnummers. Nieuwe kadastrale perceelnummers dienen nog vastgesteld te worden. |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

# Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

## 1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Beoogd wordt het parkeren te realiseren onder een opgetilde binnentuin op het binnenterrein van het bouwblok. Dit in plaats van verdiept onder het bouwblok.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen / bedrijven

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen / bedrijven

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Geen, beoogd gebruik past binnen regels ruimtelijke ordening.

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Formulierversie  
2013.01

# Bijlagen

## Formele bijlagen

| Naam bijlage                         | Bestandsnaam                             | Type                                                        | Datum ingediend | Status document |
|--------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Ruimtelijke onderbouwing Blok A en C | Ruimtelijke onderbouwing Blok A en C.pdf | Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening | 25-04-2014      | In behandeling  |