



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^o 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. 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.