



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

IC Netherlands B.V.
t.a.v. de heer D. Georgiou
Naritaweg 223
1043 CB AMSTERDAM

VERZONDEN - 4 DEC. 2017

Datum

Ons kenmerk 72771-2017/UIT/09121

OLO-nummer: 2696869

Behandeld door de heer J.P.H.M. Nederstigt
020-2536871

J.Nederstigt@amsterdam.nl

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning (OLO 2696869)

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

Besluit met inachtneming van de in dit besluit opgenomen bijlagen:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan IC Netherlands B.V., ter attentie van de heer D. Georgiou voor het realiseren van "Don Bosco - Nieuw Centrum Osdorp" bestaande uit een expeditiestraat, een commerciële plint met detailhandel en/of dienstverlening¹, van 2830 m2 BVO (inclusief een supermarkt van maximaal 2500 m2 bvo), 5 woonblokken (torens A tot en met E) met 429 woningen, een parkeergarage met 213 plaatsen en 800 inpandige fietsparkeerplekken op de locatie Van Suchtelen van de Haarestraat 11-1, 1068GM in Amsterdam.
- op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- A. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

¹ Detailhandel en dienstverlening zoals gedefinieerd in het geldende bestemmingsplan Osdorpplein e.o. (2013)



* Z 6 1 A 4 6 1 D B 3 0 *

Bijlagen

De bijlagen 01 tot en met 14 behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. 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.

- 01._OLO_2696869_papierenformulier_03-10-2017.pdf;
- 02._OLO_2696869_toelichting_Welstand_04-07-2017.pdf;
- 03._OLO_2696869_plangrens_en_bouwhoogtes_20-09-2017.pdf;
- 04._OLO_2696869_RO_Don Bosco_20-09-2017.pdf;
- 05._OLO_2696869_bijlage_1_kavelpaspoort_Don_Bosco.pdf;
- 06._OLO_2696869_bijlage_2_verkeersonderzoek.pdf;
- 07._OLO_2696869_bijlage_3_notitie_verkeerssimulatie.pdf;
- 08._OLO_2696869_bijlage_4_parkeerbalans.pdf;
- 09._OLO_2696869_bijlage_5_akoestisch_onderzoek.pdf;
- 10._OLO_2696869_bijlage_6_geohydrologisch_onderzoek_20-09-2017.pdf;
- 11._OLO_2696869_bijlage_7_quick_scan_ecologie.pdf;
- 12._OLO_2696869_bijlage_8_bezonningsstudie.pdf;
- 13._OLO_2696869_huidige_situatie_28-06-2017.pdf;
- 14._OLO_2696869_DonBosco_bouwhoogte_20-09-2017.pdf.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,



Maarten van Heugten,
Teammanager Vergunningen

C.c.:
Stunionedots B.V.
t.a.v. de heer A. van der Neut
Gedempte Hamerkanaal 111
1021KP Amsterdam

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project

Rechtsbescherming**Niet mee eens?**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

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

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

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

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.

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.

Verloop van de procedure

Op 7 februari 2017 is de aanvraag om een omgevingsvergunning eerste fase ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 15 februari 2017 hebben wij de aanvraag gepubliceerd.

Op 28 juni, 4 en 11 juli, 20 september en 3 oktober 2017 zijn aanvullende gegevens ingediend.

Op 3 oktober 2017 is de aanvraag aangepast (fasering eruit).

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft zes weken ter inzage gelegen van **12 oktober** tot en met **23 november 2017** op de locatie **Osdorpplein 1000 te Amsterdam**. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen.

Zienswijzen ontvangen

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn er geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft besloten voor gevallen als dit project, dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Categorieën gevallen waarvoor conform artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid en;
- aanvragen die niet 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 a, van de Wet milieubeheer dan wel aanvragen die 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.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht door de relevante adviespartners.

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.

Waternet

Er is overleg gevoerd met Waternet nu bij onderhavig project waterschapsbelangen gemoeid zijn. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn gewaarborgd. Verder wordt door Waternet geadviseerd om af te zien van uitlogende materialen, hemelwater gescheiden af te voeren van het afvalwater en bij voorkeur te bergen/infiltreren op het perceel.

Beoordeling van het project**Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)*****Toets aan het bestemmingsplan***

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.' geldt.

Het project is geprojecteerd op het terrein met de bestemming "Centrum (C - 3)" waarbij het toegelaten gebruik is:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van geluidsgevoelige bestemmingen;
- d. horeca van categorie A;
- e. horeca van categorie B;
- f. horeca van categorie C;
- g. horeca van categorie D;
- h. cultuur en ontspanning;
- i. laad- en losvoorzieningen;
- j. woningen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- k. ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- l. short stay in de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. bergingen en andere nevenruimten;
- o. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, bergingen, technische ruimten en andere nevenruimten in de kelder, souterrain, eerste, tweede en derde bouwlaag;
- p. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- q. (dak)tuinen;
- r. verkeersareaal;
- s. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;

alsmede voor:

- u. woningen, ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen en short stay in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding "wonen";
- v. kantoren in de tweede en hoger gelegen bouwlagen, ter plaatse van de aanduiding "kantoor".

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo)

Het is mogelijk om van de regels van artikel 7 (bestemming Centrum – 3) van het bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o.' af te wijken, 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, sub a, onder 3 van de Wabo).

Wij wijken hierbij af van de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat het gaat om een afwijking die niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Eerder genoemde is als volgt nader gemotiveerd:

De aanvraag om omgevingsvergunning van 7 februari 2017 ziet op de nieuwbouw van 5 woonblokken (torens A tot en met E) met commerciële functies in de plint. De bouwhoogte varieert tussen de 14 en 41 meter ten opzichte van peil. In totaal gaat het om 429 woningen, 2830 m² bvo aan commerciële functies (inclusief een supermarkt van maximaal 2500 m² bvo), 213 inpandige autoparkeerplaatsen en 800 inpandige fietsparkeerplekken. De commerciële functies in de plint zien op detailhandel en dienstverlening zoals beschreven in de bestemming Centrum – 3 (artikel 7) van het geldende bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o'.

Het plan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o'. (Artikel 7 Centrum – 3 ('C-3')):

- Het maximum aantal woningen van 400 woningen wordt overschreden met 86. (29 + 57, binnen bestemming C-3 zijn namelijk reeds 57 woningen gerealiseerd);
- Bouwhoogte:
 - De maximale bouwhoogtes worden overschreden binnen een bandbreedte van 2 tot 10 meter. De overschrijdingen blijven binnen de grenzen van het Luchthavenindelingbesluit (LIB).
 - *Toren B* (noordwest positie)
 - Aan de oostzijde wordt de maximum bouwhoogte van 22 meter met 10 meter overschreden tot een hoogte van 32 meter t.o.v. peil.
 - Aan de zuidrand van toren B wordt de maximum bouwhoogte van 16 meter met 5 meter overschreden tot een bouwhoogte van 21 meter t.o.v. peil.
 - Op de noordwesthoek van toren B wordt de maximum hoogte van 28 meter met 4 meter overschreden tot een hoogte van 32 meter t.o.v. peil.
 - *Toren C* (zuidwest positie)
 - De maximum bouwhoogte van 33 meter wordt met 8 meter overschreden tot een bouwhoogte van 41 meter t.o.v. peil.
 - *Toren D* (midden-zuid positie)
 - De maximum bouwhoogte van 22 meter wordt met 4 meter overschreden tot een bouwhoogte van 26 meter t.o.v. peil. Aan de zuidzijde wordt de maximale bouwhoogte van 16 meter met 10 meter overschreden tot een bouwhoogte van 26 meter t.o.v. peil.
 - *Toren E* (zuidoost positie)
 - De maximum bouwhoogte van 16 meter wordt met 8 meter overschreden tot een bouwhoogte van 24 meter t.o.v. peil.
- De tunnelverbinding tussen de parkeergarage van Don Bosco en de (nog te realiseren) parkeergarage van de naastgelegen SDK-locatie bevindt zich buiten het bouwvlak en is daarmee strijdig met het bestemmingsplan.

Het plan geeft op passende wijze uitvoering aan de herontwikkeling van het Osdorpplein tot centrumgebied.

Bij de omgevingsvergunning hoort een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande worden de belangrijkste aspecten daaruit kort beschreven:

Verkeer

De ontwikkeling is meegenomen in het verkeersonderzoek Centrum Nieuw West d.d. 5 december 2016 van de gemeente Amsterdam. De invloed op de verkeersafwikkeling is niet van dien aard dat dit de realisering van onderhavig programma in de weg staat. In de kern is vooral sprake van een herverdeling van verkeersstromen door het afsluiten van de zuidkant van het Osdorpplein voor autoverkeer.

Geluid

Op 19 januari 2017 (referentie: 02163-16994-02) is door DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat nergens de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder (Wgh) wordt overschreden. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat zonder dat specifieke maatregelen vereist zijn.

Parkeren

Het plan voorziet in 213 parkeerplaatsen op eigen terrein. Wanneer de parkeerbehoefte van alle functies wordt opgeteld komt de parkeervraag uit op 221 auto's (rekenkundig tekort van 8 parkeerplaatsen). Niet alle auto's zijn gelijktijdig aanwezig. Bezoekers van de supermarkt zijn alleen tijdens openingstijden aanwezig, bezoek van bewoners komt grotendeels 's avonds of in het weekend. De ontwikkelaar geeft aan met 15 deelauto's aan de huurders aan te bieden. Verder kunnen huurders abonnementen afnemen in de garage. Het genoemde project voldoet aan het stedelijk beleid ten aanzien van parkeren van auto's. De woningen en de detailhandel dient te worden uitgesloten van parkeervergunningverlening. De ontwikkelaar dient toekomstige huurders/gebruikers te informeren over het feit dat er alleen op eigen terrein geparkeerd kan worden.

Ten behoeve van de fietsen worden aan de zuidkant van de woonblokken 800 inpandige fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Planschade

Voor zover sprake mocht zijn van planschade komt deze geheel voor rekening van aanvrager. Dit is geregeld in de Bouwenvelop-overeenkomst Don Bosco van 19 juli 2016.

Exploitatieplan

Er heeft geen exploitatieplan krachtens de Wro te worden vastgesteld, de kosten zijn anderszins verzekerd via de uitgifte van gronden in erfpacht.

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige bestaan er geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren.