



Datum 16 juni 2021

Kenmerk Z2020-NW006776 / OLO5599095

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit met in achtneming van bijbehorende voorschriften en bijlagen

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Parochie Onze Lieve Vrouw Geboorte voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van twee woningen, ten noordwesten van Osdorperweg 532, perceel I 2143, Sloten Noord-Holland te Amsterdam;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen.

Activiteit

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voorschriften

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- Dat de genoemde gebruiksadviezen ten aanzien van lood in de bodem in acht worden genomen:
 - Aanbrengen van bodembedekking, zoals gras, verharding of een schone laag grond op plekken waar kinderen spelen;
 - Kinderen laten spelen in een zandbak met schoon wit zand;
 - Groente en fruit kweken in plantenbakken met schone teelaarde;
 - Rekening houden met hygiëne: zelfgekweekte groente wassen, handen wassen;
 - Inloop van gronddeeltjes tegengaan door schoenen uit te doen en regelmatig te stofzuigen.
- De woningen minimaal 1 stille zijde krijgen conform het Amsterdams Geluidbeleid;
- Dat er aan de gestelde voorwaarden uit de quickscan flora en fauna wordt voldaan.

Bijlagen

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- B001.OLO5599095 aanvraagformulier;
- B002.OLO5599095 ruimtelijke onderbouwing;
- B003.OLO5599095 nota beantwoording zienswijze.

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte documenten zijn vanaf de dag van bekendmaking gedurende zeven kalenderdagen online beschikbaar. In een e-mail ontvangt u van ons een link om de omgevingsvergunning met de bijlagen te downloaden. Na deze periode is de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij het bouwarchief. U kunt hiervoor een afspraak maken. Over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter via telefoonnummer 14020 of via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Wat volgt hierna?

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

rechtsbescherming;
inwerkingtreding besluit;
intrekking en overschrijving;
verloop van de procedure;
terinzagelegging en zienswijzen;
beoordeling van het project;
overige voorschriften;
nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Gerwin van Laar
Medewerker Team Vergunningen stadsdeel Nieuw-West

Deze brief is automatisch gegenereerd en daarom niet ondertekend. Deze brief wordt alleen via elektronische weg verstuurd.

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende, die tegen de ontwerp-omgevingsvergunning al dan niet een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die wel een zienswijze hebben ingediend, **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

Bij beroepstermijn

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 (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepsschrift 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 Wabo).

Voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, 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 Wabo).

Intrekking en overschrijving

Intrekking

De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, of op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk 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;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.
- op 13 november 2020 is de aanvraag ontvangen;
- op 17 november 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 18 maart 2021 tot en met 29 april 2021 ter inzage gelegen. Op 17 maart 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant].

Zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij zienswijzen ontvangen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen zijn ongegrond. Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het project.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Osdorperweg e.o. Geconsolideerde versie (2013)' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'recreatie' (artikel 10). Deze gronden zijn bestemd voor nutstuinen met de daarbij behorende bebouwing, paden en watergangen, met dien verstande dat in de eerste plaats het bepaalde in artikel 19 van toepassing is voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde-Archeologie en in de eerste plaats het bepaalde in artikel 20 van toepassing is voor zover deze gronden mede zijn bestemd voor 'Waterstaat-Waterkering'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 10.1 onder a, artikel 19.2 en artikel 20.2 van de bouw- en gebruiksbestemmingen van dit bestemmingsplan, omdat:

10.1 onder a

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden bestemd zijn voor nutstuinen met de daarbij behorende bebouwing, paden en watergangen.

Het plan bevat het planologisch mogelijk maken van het bouwen van 2 woningen. De grond is niet bestemd voor wonen en om die reden in strijd met het bestemmingsplan.

19.2

Op en onder de in lid 19.1 genoemde gronden geen gebouwen mogen worden gebouwd, met uitzondering van:

- ver-/nieuwbouw van gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw, gelegen op minder dan 1 meter boven peil, met ten hoogste 100 m² wordt vergroot;
- de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 100 m²;

Het plan bevat het planologisch mogelijk maken van het bouwen van 2 woningen. Op de grond met de dubbelbestemming Archeologie mogen geen nieuwe gebouwen worden gebouwd.

20.2

Op en onder de in lid 20.1 genoemde gronden uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Het plan bevat het planologisch mogelijk maken van het bouwen van 2 woningen. Op de grond met de dubbelbestemming Waterkering mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 10.1 onder a, artikel 19.2 en artikel 20.2 van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat:

Motivering

Stedenbouw

De situering van de woningen sluit aan op de bestaande lintbebouwing aan de Osdorperweg. Het parkeren is uit het zicht achter de woningen geplaatst, waardoor de woningen meer relatie hebben met de omgeving en de Osdorperweg in het bijzonder. De hoofdvolumes passen in de stedenbouwkundige structuur van het lint en voegen zich op een goede manier op de plek met de entree aan de Osdorperweg.

Omgevingsaspecten

Geluid

Het plangebied ligt niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of weg. Ondanks dat er geen sprake is van een geluidzone, is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting bij de twee nieuwe woningen (50 dB en 52 dB) hoger zal zijn de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder, maar ruim lager dan de ten hoogst toelaatbare geluidbelasting, zoals deze geldt voor gezoneerde wegen.

De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden. Hogere waarden kunnen dan ook niet worden verleend.

Overeenkomstig het Amsterdams geluidbeleid krijgen de nieuwe woningen krijgen minimaal 1 geluidluwe gevel. Daarnaast wordt er in de directe omgeving van het plangebied gewoond langs de Osdorperweg. Bij deze woningen is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er zal dan ook sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij deze nieuw te realiseren woningen.

Bodem

Op basis van het bodemonderzoeksrapport bestaat er geen vermoeden van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Bij het voorgenomen bodemgebruik zijn met betrekking tot de bodemkwaliteit geen onaanvaardbare risico's te verwachten. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de gewenste bestemming (wonen met tuin), mits de genoemde gebruiksadviezen ten aanzien van lood in de bodem in acht worden genomen.

www.ggd.amsterdam.nl/gezond-wonen/bodemverontreiniging/lood-leefomgeving/.

Stadsdeelkantoor Nieuw-West is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Ecologie

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat op de achtergelegen begraafplaats kan de aanwezigheid van vleermuizen niet worden uitgesloten. Er zijn een aantal maatregelen genoemd om verstoring tot een minimum te beperken. Hieraan moet worden voldaan.

In het plangebied bestaan potenties voor kleine marterachtigen. Als er aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan dan kan de kwaliteit van de leefomgeving voor kleine marterachtigen worden behouden en is aanvullend onderzoek niet noodzakelijk.

Daarnaast dienen er maatregelen uitgevoerd te worden om de vestiging van de rugstreeppad te voorkomen

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. In het kader daarvan is de concept ontwerpvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing toegezonden aan de volgende instanties voor advies:

- Provincie Noord-Holland;
- Waternet;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland
- Rijkswaterstaat;
- Gasunie;
- Tennet;
- Liander.

Alleen de Brandweer Amsterdam Amstelland, Rijkswaterstaat, Tennet en Liander hebben gereageerd op het plan. Zij hebben geen inhoudelijke reactie gegeven

Belangenafweging en conclusie

De twee woningen aan de Osdoperweg zijn passend in de bestaande lintbebouwing. De hoofdvolumes passen in de stedenbouwkundige structuur van het lint en voegen zich op een goede manier op de plek met de entree aan de Osdorperweg.

In het vigerende bestemmingsplan is het bij recht toegestaan om op deze locatie bebouwing mogelijk te maken. Volkstuinen zijn op dit perceel toegestaan waarbij er per tuin maximaal 1 gebouwtje is toegestaan met een oppervlakte van 6 m² en een bouwhoogte van 2 meter. Er is geen maximum gesteld aan het aantal tuinen/gebouwen en daarmee de bebouwingsoppervlakte. In theorie kan bijna het gehele perceel hierdoor bebouwd worden. Wanneer er verspreid over het perceel gebouwen worden gerealiseerd ontstaat er een rommelig landschappelijk beeld en is er geen sprake meer van een ongestoord zicht op de oude begraafplaats. Het bouwplan van de initiatiefnemer bestaat uit 2 woningen direct voor de begraafplaats waarbij woning 1 een oppervlakte kent van 133 m² en woning 2 een oppervlakte van 88 m². Aan weerszijden en tussen de woningen door blijft zicht op de achterliggende begraafplaats. Ten noorden van deze woningen wordt geen bebouwing gerealiseerd waardoor het zicht op het achterliggende wijde polderlandschap landschap behouden blijft.

IMRO nummer NL.IMRO.0363.F2105PBSTD-VG01

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is geen verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Exploitatieplan en Planschade (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro))

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval geen kosten te verwachten zijn is er geen exploitatieplan vastgesteld.. Tussen de gemeente Amsterdam en de heer G. Nibbering is een planschade overeenkomst gesloten met daar in de afwenteling van eventuele planschade.

Nadere aanwijzingen**Erfpacht**

De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met de afdeling Stadswerken van stadsdeel gemeente Amsterdam. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.