



Datum 27 september 2023
Kenmerk Z2022-A000110
Olo 6794953

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Woningstichting Eigen Haard voor het ruimtelijk inpasbaar maken van 22 woningen op de locatie Beek en Hoff 2 t/m 9 (1068 DE) in Amsterdam;
- om op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

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

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- het dak dient te worden voorzien van een sedumdak welke ook dient te worden onderhouden.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Bo1.OLO6794953_publiceerbareaanvraag.pdf;
- Bo2.OLO6794953_Ruimtelijke onderbouwing_2023-02-20_Blomwijckepad_locatie_Beek_en_Hoff.pdf;
- Bo3.OLO6794953_E1._Geluidsonderzoek_Beek_en_Hoff_Cauberg_Huygen_dd._20-12-21.pdf;
- Bo4.OLO6794953_E2._Verkennd_Bodemonderzoek_RSK_dd._25-10-21.pdf;
- Bo5.OLO6794953_E3._Aanvullend_Bodemonderzoek_Beek_en_Hoff_ZVS_dd._10-5-22.pdf;
- Bo6.OLO6794953_E4._Notitie_Rainproof_Hemelwaterverordening_VIAC_dd._13-06-22.pdf;
- Bo7.OLO6794953_E5._Quickscan_Ecologie_Beek_en_Hoff_Els_Linde_dd._26-10-21.pdf;
- Bo8.OLO6794953_E6._Aanvulling_quickscan_Ecologie_Blomwijckepad_dd._21-04-22.pdf;
- Bo9.OLO6794953_E7._Notitie_quickscan_bomenkap_Blomwijckepad_dd._14-03-22_.pdf;
- B10.OLO6794953_E8._AERIUS_Blomwijckepad_-_bouwfase_dd._07-02-23.pdf;
- B11.OLO6794953_E8._AERIUS_Blomwijckepad_-_gebruiksfase_dd._07-02-23.pdf;
- B12.OLO6794953_E8._Memo_Beek_en_Hoff_Stikstof_dd._15-02-23.pdf.

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

Egon Mulders
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Nieuw-West

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Crisis- en herstelwet geldt

Deze vergunning gaat over een project waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet geldt. Daarom moeten alle beroepsgronden in het beroepschrift staan. En kunnen deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

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

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'

- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

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

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- 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 omgevingsvergunning:

- Op 7 maart 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 28 juni 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 29 juni 2023 tot en met 9 augustus 2023 ter inzage. Op 28 juni 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

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. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Groen" (artikel 8) en "Wonen" (artikel 13) met de functieaanduiding 'garagebox'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met:

- artikelen 8.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat buiten het bestemmingsvlak "wonen" een woongebouw is geprojecteerd en dat wonen niet onder de bestemmingsomschrijvingen valt van Groen";
- artikel 13.2.1 onder b omdat de maximaal toegestane bouwhoogte met 11 meter wordt overschreden.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

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

Wij besluiten af te wijken van artikelen 8.1 en 13.2.1 van de bepalingen van dit bestemmingsplan Wildeman- en Blomwijckerbuurt', omdat:

Motivering

De aanvraag ziet op het realiseren van 22 woningen (midden huursegment) op de locatie van Beek en Hoff 2 t/m 9. Op deze locatie bevinden zich op dit moment 7 garageboxen. Bij doorgang van dit bouwplan worden deze gesloopt. De beoogde locatie ligt in de wijk Osdorp Oost te Amsterdam.

Op de locatie is het bestemmingsplan "Wildeman- en Blomwijckerbuurt" uit 2015 van toepassing. De nieuwe woningen worden deels binnen de bestemming "Groen" gerealiseerd, waar wonen niet is toegestaan. Daarnaast hebben de nieuwe woningen, voor zover ze binnen de bestemming "Wonen" vallen, een hogere bouwhoogte (14m) dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan (3m).

Aan de aanvraag kan worden meegewerkt, om de volgende redenen:

- Het plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 en Koers 2025, waarin wordt ingezet op groei van de woningvoorraad door intensiever ruimtegebruik;
- Het verlies aan groen in de openbare ruimte als gevolg van het plan wordt gecompenseerd, door het terugplanten van vier bomen in de openbare ruimte, door het woongebouw te voorzien in een groen dak (sedumdak) en door het storten van een bedrag in het bomenfonds van de gemeente Amsterdam;

- De locatie is onderdeel van het op 15 september 2021 in de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundig Plan Groenehuyzen-Blomwijckerpad. Uitgangspunt voor het gehele plangebied is 40-40-20. Het voorliggende plan voorziet uitsluitend in middeldure huurwoningen. Dit past binnen de uitgangspunten voor het plangebied en hiermee wordt invulling gegeven aan een grote behoefte aan dergelijke woningen binnen Amsterdam;
- Door de sloop van de garageboxen zal de buurt meer sociale veiligheid krijgen en worden anonieme ruimtelijke elementen zoals garageboxen vervangen door kleinschalige wooncomplexen die de plek levendig maken en de straat begeleiden. Het past binnen de stedenbouwkundige configuratie van deze plek en sluit aan op de bestaande structuur. Er ontstaat een nieuwe stedenbouwkundige eenheid/ensemble met de bestaande bebouwing. Daarnaast sluit het aan op het Tuinstadkarakter en houdt het rekening met de 2:3 verhouding (hoogte gebouw i.r.t. de openbare ruimte). De twee hoven waaraan de nieuwbouw gesitueerd zal worden, worden hierdoor stedenbouwkundig versterkt en dragen bij aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast zal de leefbaarheid op deze plek positief bevorderd worden. Tevens biedt het een woonplek voor 'jongeren' uit de directe omgeving die nu nog thuis wonen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er dan ook geen bezwaren tegen de aangevraagde ontwikkeling;
- Met betrekking tot autoparkeren geldt dat het plan voldoet aan de Nota parkeernormen auto, op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor midden huurwoningen geldt geen minimum parkeernorm, de maximum parkeernorm is 1 parkeerplaats per woning. Er worden daarom ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd voor verhuur aan bewoners. In de openbare ruimte zijn nog parkeerplaatsen om de parkeervraag op straat op te lossen. De nieuwe adressen worden in de toekomst uitgesloten van parkeervergunningen. De nieuwbouw zal niet zorgen voor een te hoge parkeerdruk of parkeeroverlast.
- Voor de woningen zijn op basis van de richtlijn uit Bouwbrief 2015-130 (gelijkwaardige oplossing individuele berging) 66 fietsparkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd met collectieve berging op de begane grond en in individuele fietsbergingen. De ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen van de kelders maken voldoende aannemelijk dat voorzien wordt in voldoende en bruikbare fietsparkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen.
- Voor scooters geldt een minimum parkeernorm van 0,13 parkeerplek per woning op eigen terrein als richtlijn, oftewel 3 scooterparkeerplaatsen. Hierin wordt niet voorzien en daarmee wordt niet voldaan aan de richtlijn uit de nota parkeernormen fiets en scooter. Echter is dit optioneel en niet verplicht.
- Het plan is uitgezet bij externe overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1. Bro. Uit de reacties blijkt dat zij geen bezwaren hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.
- In de Ruimtelijke onderbouwing die door aanvrager is aangeleverd is op alle relevante omgevingsaspecten (geluid, externe veiligheid, LIB, verkeer en parkeren, luchtkwaliteit, bodem, water, archeologie en cultuurhistorie, ecologie en stikstof, behoefte en MER) ingegaan en geconcludeerd dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. het uitgevoerde akoestisch onderzoek volgt dat geen hogere waarden nodig zijn.
- Met betrekking tot het woon- en leefklimaat van omwonenden geldt dat met een nieuw woonblok (maximaal 14 meter) het uitzicht vanuit de omliggende bebouwing zal veranderen. Door de verwijdering van een aantal bomen en bosschages wordt het uitzicht minder groen. Daarnaast zal de bezonning van de bebouwing ten noorden en ten oosten van de projectlocatie deels veranderen. Verder zal met een nieuw woonblok het aantal bewoners toenemen terwijl de afstand afneemt. Meer bewoners op kortere afstand kan betekenen dat er meer mensen bij de bestaande bebouwing in de omgeving naar binnen kunnen kijken. Ten slotte leidt het bouwplan tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. Van het

bouwplan is dus in enige mate effect op het woon- en leefklimaat van omwonenden te verwachten. Dit effect is echter niet zodanig onevenredig of nadelig dat daaraan doorslaggevend gewicht moet worden toegekend. Het belang bij het realiseren van nieuwe woningen, dat ook positieve effecten op de buurt zal hebben (zie stedenbouwkundig advies) en bijdraagt aan het oplossen van de woningnood in Amsterdam, weegt in dit geval zwaarder.

- Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. Dat is hier het geval: De grond van de projectlocatie is in eigendom van de gemeente en is door de gemeente in erfpacht uitgegeven zodat er in het kostenverhaal is voorzien.
- De kosten voor het bouwen van de woningen worden door de initiatiefnemer gedragen. Ook de kosten die samenhangen met eventuele tegemoetkoming in planschade dienen voor rekening van de initiatiefnemer te komen. Om dit te borgen dient met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst te worden gesloten.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een 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 een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zijn de volgende overlegpartners in de gelegenheid gesteld om in de periode van 10 maart 2023 tot 9 mei 2023 op de voorgenomen ontwikkeling te reageren:

Liander als netbeheerder, Waternet in het kader van het waterbelang en de provincie Noord Holland.

Tijdens de periode is een reactie ontvangen van Liander en de provincie Noord Holland. Vanuit Liander zijn er geen planologische opmerkingen betreffende de ontwikkeling. De provincie Noord Holland geeft aan dat de ontwikkeling goed aansluit bij de Provinciale omgevingsvisie NH2050 waarin gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk binnenstedelijk bouwen van nieuwe woningen om zodoende het landelijke gebied te ontzien. Ook wordt aangegeven dat, aangezien het gebied in een LIB5 zone ligt rekenschap moet worden gegeven van de mogelijke hinder en gevaren die de nabijheid van Schiphol met zich meebrengt. Hier moet op een goede en uitgebreide manier aan worden voldaan. In de aanvraag is geconcludeerd dat er in voldoende mate wordt ingegaan op de LIB5 zone.

Vanuit Waternet is geen reactie gekomen. Er kan dus worden geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn tegen deze ontwikkeling vanuit de bevroegde overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 Bro.

Exploitatieplan (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 het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk

middels een anterieure overeenkomst tussen Woningstichting Eigen Haard en gemeente Amsterdam, met daarin de afwenteling van eventuele planschade.

Conclusie

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

.