



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord
Bestuursflap

Samenvatting

Onderwerp	Reguliere bouwvergunning en ontheffing 3.23 Wro Sch'dijk 339-341 Kassencomplex Herzien primair besluit
Zaaknummer	2/Z09-18176
Behandelend ambtenaar	Y. van Baak (020 634 9318)
Unit/Afdeling	UOS/JBZ
Programma	Bouwen en Wonen
Doelstelling	Overig
Bevoegd bestuursorgaan	Dagelijks Bestuur
Procedure	A
Na besluitvorming	Origineel met bijlagen (via JBZ) naar DDV
Soort notitie	bouwvergunning en ontheffing
Kopieën naar	T. Massop, D. van Ginkel, Y. van Baak, N. Schrama

Besluit nr.
Reguliere (herziene)
bouwvergunning en
ontheffing 3.23 Wro Sch'dijk
339-341 Kassencomplex
Pagina 2 van 6

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord
bouwvergunning en ontheffing

3103-A

Besluit dagelijks bestuur

Nummer

Onderwerp

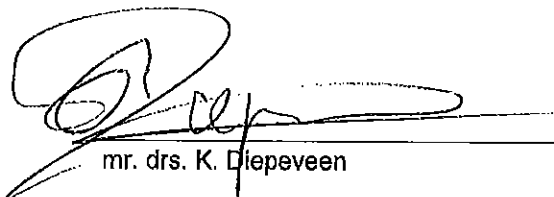
Bestuurlijke

verantwoordelijkheid

Bestuurlijk verantwoordelijke

Reguliere bouwvergunning en ontheffing 3.23 Wro Sch'dijk 339-341 Kassencomplex

Portefeuille Ruimtelijke Ordening



mr. drs. K. Diepeveen

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord besluit:

1. In te trekken de ontheffing en bouwvergunning verzonden 5 november 2009, zaaknr. 2/Z09-18176 aan ADC b.v. voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk agrarische producten, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening.
2. In te stemmen met de bouwvergunning en ontheffing ex artikel 3.23 Wro conform brief met kenmerk 2/Z09-18176/472 aan ADC b.v.;

Ondertekening

16 FEB. 2010

Het dagelijks bestuur van het
stadsdeel Amsterdam - Noord



mevr. mr. L. Brasz
Secretaris



drs. R. Post
Voorzitter

Bestuurlijke context

Op 5 november 2009 is aan ADC b.v. een ontheffing en bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk agrarische producten, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de rechtbank Amsterdam. Om risico te vermijden dat de ontheffing/bouwvergunning tijdens de beroepsfase (en evt. hoger beroepsfase) niet in stand blijft, is een aantal ondergeschikte aanpassingen in de bouwaanvraag gedaan en daarmee is een aantal ondergeschikte aanpassingen in het oorspronkelijke besluit tot ontheffing en bouwvergunning noodzakelijk, waardoor het oorspronkelijke besluit wordt ingetrokken en een nieuwe besluit tot ontheffing/bouwvergunning wordt genomen.

In de ontheffing/bouwvergunning zijn de volgende aanpassingen verricht:

- De horeca is gekoppeld aan de overige functies waarvoor op het terrein ontheffing is verleend, zoals de winkel en de fietsverhuur, zodat de winkeltijdenwet op deze horeca van toepassing is (opening tot maximaal 22.00 uur).
- Zienswijzebeantwoording is aangepast, i.v.m. onder meer de toets aan het belanghebbendebegrip;
- De term "Verkoop hoofdzakelijk agrarische producten" is nader ingevuld conform het voorontwerpbestemmingsplan Schellingwoude; ten minste 70% van de te verkopen producten dient agrarisch te zijn.
- Bouwvergunning is in de nieuwe versie niet meer tijdelijk voor maximaal 5 jaar verleend.
- Fietsplezier betreft niet alleen verhuur maar ook verkoop van (detailhandel in) fietsen, dit is toegevoegd in de functieomschrijving van de vergunning/ontheffing.

De veranderingen aan wanden en dak zijn uit de bouwaanvraag gehaald.

Financiële toelichting

Ingewonnen adviezen

Er is juridisch advies ingewonnen op 1 februari 2010.

Strekking advies:

JBZ kan instemmen met het intrekken van het besluit en verlenen van herziene ontheffing/bouwvergunning

Er is geen financieel advies ingewonnen.

Er is geen extern advies ingewonnen.

Risico's / Neveneffecten

geen

Publieke acties

geen

Besluit nr.
Reguliere (herziene)
bouwvergunning en
ontheffing 3.23 Wro Sch'dijk
339-341 Kassencomplex
Pagina 4 van 5

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord
bouwvergunning en ontheffing

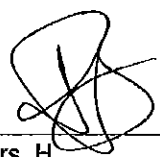
Meegezonden stukken

Kabinet

Openbaar

Registratienummer	Naam	Waar op te vragen / In te zien
2/Z09-18176	Ontheffing en reguliere Bouwvergunning aan ADC b.v. verzonden 5 november 2009	kmr 3.35 Buikslotermeerplein 2000

Paraaf ambtelijk eindverantwoordelijke



Elbers, H.

Besluit nr.
Reguliere (herziene)
bouwvergunning en
ontheffing 3.23 Wro Sch'dijk
339-341 Kassencomplex
Pagina 5 van 5

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord
bouwvergunning en ontheffing

Publiekssamenvatting

Op 5 november 2009 is ontheffing en bouwvergunning verleend aan ADC b.v. een ontheffing en bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk agrarische producten, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening. Tegen dit besluit is bij de rechtbank beroep ingesteld. Het besluit is hertoe door het stadsdeel nog eens tegen het licht gehouden. Bij het nieuwe besluit tot ontheffing en bouwvergunning is een aantal oneffenheden uit het besluit gehaald, waarbij het eerdere besluit is ingetrokken.

6

7

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

ADC b.v.
t.a.v de heer G. van Arum
2e Sweelinkckstraat 5a
1073 EG AMSTERDAM


Datum

22 FEB. 2010

Ons kenmerk

2/Z09-18176/472

Uw kenmerk

Behandeld door

D. van Ginkel

Doorkiesnummer

020-6349750 (tel. bereikbaar tussen 09.00 en 10.00 uur)

Faxnummer

020-6349340

E-mail

d.van.ginkel@noord.amsterdam.nl

Bijlage

Kopie aan

Onderwerp

Reguliere bouwvergunning en ontheffing voor het gedeeltelijk vernieuwen van gebouw Schellingwouderdijk 339 Schellingwouderdijk 339-341 met bestemming er van tot landmark, fietsverhuur en -detailhandelbedrijf, kantoorruimte en daaraan verbonden horeca

Geachte heer Van Arum,

Naar aanleiding van de door u op 15 juni 2009 ingediende aanvraag wordt u hierbij **ontheffing van het bestemmingsplan en een reguliere bouwvergunning** verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk, zijnde ten minste 70 %, agrarische producten, een fietsverhuur en -detailhandelbedrijf, kantoorruimte en een aan voornoemde functies verbonden horecavoorziening.

Uw bouwplan is getoetst aan de volgende criteria:

- **Bouwbesluit**
Het bouwplan voldoet aan de betreffende bepalingen.
- **Bouwverordening**
Het bouwplan voldoet aan de betreffende bepalingen.
- **Bestemmingsplan**
De betreffende locatie heeft de bestemming hoveniersbedrijven ingevolge het bestemmingsplan Zeeburg/ Schellingwoude.
Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan, omdat de bestemmingen overdekte markt voor verkoop van agrarische producten, fietsverhuur en – detailhandelbedrijf, kantoorruimte ten behoeve van deze bestemmingen en horeca niet passen in de bestemming Hoveniersbedrijven.

De ontheffing van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.23, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 4.1.1. lid 1 sub I van het Besluit ruimtelijke ordening wordt u hierbij verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van

het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk (ten minste 70% van het aanbod) agrarische producten, een fietsverhuur en -detailhandelbedrijf, kantoorruimte en een aan voornoemde functies verbonden horecavoorziening.

Motivering ontheffing:

Het tuincentrum "Pols" is al geruime tijd gesloten. Pogingen om het tuincentrum in deze vorm voort te zetten hebben niet tot resultaat geleid. De huidige aanvraag ziet op de invulling van het terrein met een andere functie. Deze plek langs de Schellingwouderdijk, op de grens van het dorp en het buitengebied, vraagt om een bijzondere invulling. Het concept dat Landmarkt biedt, een combinatie van verkoop van landbouwproducten, horeca en een verhuur van en detailhandel in fietsen, komt hieraan tegemoet om de navolgende redenen..

Landmarkt omvat een laagdrempelige moderne marktplaats waar kopen, leren en eten in elkaar overlopen. Het betreft daarbij de verkoop van hoofdzakelijk (ten minste 70%) door boeren uit de omliggende regio op veelal biologische en ambachtelijke wijze vervaardigde dagelijkse producten direct aan consumenten. De horeca, die deel uitmaakt van het Landmarktconcept en is gekoppeld aan de winkelfunctie, is tevens een welkome versterking van voorzieningen voor dit gebied, zeker na het wegvallen van de horeca op de Schellingwouderdijk 269.

Het concept van Landmarkt, waar hoofdzakelijk (ten minste 70%) streekgebonden producten worden aangeboden, past in het vastgestelde stedelijk beleid "Proeftuin Amsterdam". Proeftuin Amsterdam stimuleert duurzame voedselproductie op regionaal niveau, leert de consument, met name ook jongeren, hoe voedsel geproduceerd wordt en stimuleert gezond eten. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat het aanbod van regionaal geproduceerd voedsel in de stad, op de markt, in winkels en in restaurants wordt bevorderd.

De in het concept Landmarkt aangeboden functies zijn verder goed in te passen op de locatie "Landje Pols" waarbij ook de verkeersafwikkeling en het parkeren zo geregeld worden dat er ten opzichte van het voormalige tuincentrum geen duidelijke veranderingen zullen ontstaan. Dit blijkt uit een onderzoek dat door een hierin gespecialiseerd bureau is uitgevoerd.

Voor het betreffende gebied is het bestemmingsplan "Schellingwoude" in voorbereiding. In het voorontwerpbestemmingsplan voor Schellingwoude is de locatie aangegeven als "Gemengd", waarin de volgende bestemmingen zijn toegestaan.

De als "Gemengd" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in, onderhoud van en verhuur van fietsen;
- b. overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. bedrijven, die vallen in de categorie I en II van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichting;
- e. ruimte voor educatieve doeleinden;
met de daarbij behorende
- f. tuinen en erven;
- g. bergingen en nevenruimten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. aan- en afvoerwegen.

Het bouwplan voor een Landmarkt, een fietsverhuur en -detailhandelbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening past in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan.

Procedure

Het bouwplan is op 21 juli 2009 gepubliceerd en heeft op grond van artikel 3.24 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:15 en 3:16 Awb van 22 juli tot en met 1 september 2009, derhalve gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn schriftelijk zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Jacqueline de Vries en Jaap van Dijk, Schellingwouderdijk 337;
- Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327;
- K. de Boer, Schellingwouderdijk 392;
- G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295;
- Gerard & Mary Takken, Schellingwouderdijk 295;
- Y. Takken, Takken Taxaties, Schellingwouderdijk 295;
- H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A;
- Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329;
- P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9;
- C.M.C. Laumanns en A.A.M. Hulberts, Wijkergouw 4F;
- Jan Visschers Wijkergouw 37 en Eltje de Klerk Bavinkhof 2,

In de bijlage is ingegaan op de ingediende zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit.

De overwegingen uit de beantwoording van de zienswijzen leiden tot de conclusie dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan de belangen van de indieners van de in beschouwing genomen zienswijzen en derhalve hebben wij besloten om de gevraagde ontheffing en bouwvergunning te verlenen.

- **Welstand**
Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten luidt als volgt: geen bezwaar. Wij volgen het advies van de Commissie en zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
- **Monumentenvergunning** ingevolge de Monumentenwet 1988 of Monumentenverordening Amsterdam-Noord 1995
Voor het bouwplan is geen monumentenvergunning nodig.
- **Provinciale verordening / Algemene Maatregel van bestuur (AMvB)**
Op de desbetreffende locatie geldt geen Provinciale verordening.
- **Exploitatieplan**
Het bouwplan betreft geen bouwen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er bestaat geen verplichting om de beslissing op uw aanvraag aan te houden.

Voorwaarden

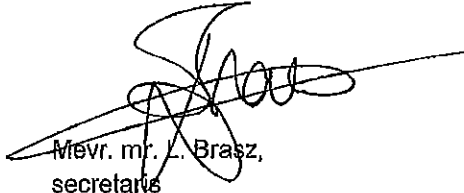
- Het bouwplan moet voldoen aan de volgende brandveiligheidsaspecten die op de aangepaste tekeningen moeten worden opgenomen:
 - De brandveiligheid en de rookproductie van de toegepaste materialen vermelden;
 - De brand- en rookcompartimentering op tekening aangeven;
 - De vluchtroutes alsmede de aard en plaats van de brandveiligheidsvoorzieningen aangeven;
 - De noodstroomvoorziening en verlichting op de tekeningen aangeven;
 - De draairichting van beweegbare constructieonderdelen op tekening aangeven;
 - De gegevens aanleveren betreffende de aard en plaats van de brandveiligheidsinstallatie alsmede de vluchtwegaanduiding;

- Wij wijzen u er nadrukkelijk op dat de verkoop van andere producten, derhalve buiten de producten die door Landmarkt worden aangeboden, hier niet zijn toegestaan.
- Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten aan de afdeling Vergunningen/Bouw de volgende gegevens en bescheiden worden geleverd:
 - Nadere tekeningen en berekeningen van de constructie.
 - Detailtekeningen en opgave van materiaal- en kleurgebruik ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria.
 - Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- Met de uitvoering van de constructiedelen, waarvan de benodigde tekeningen en berekeningen op een later tijdstip dan de bouwaanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat goedkeuring is verkregen van de afdeling Vergunningen/Bouw.

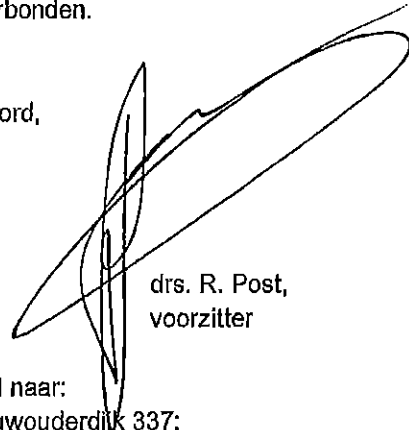
BEROEP (BIJ DE RECHTBANK) [Primair besluit met toepassing van afd. 3:4 Awb]

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat dit besluit ter inzage is gelegd in beroep komen bij de Rechtbank te Amsterdam met een gemotiveerd beroepschrift. Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het beroepschrift dient te worden gezonden aan: de Rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Hoogachtend,
het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord,



Mevr. mr. L. Brasz,
secretaris



drs. R. Post,
voorzitter

Een afschrift van deze bouwvergunning is verstuurd naar:

- Jacqueline de Vries en Jaap van Dijk, Schellingwouderdijk 337;
- Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327;
- K. de Boer, Schellingwouderdijk 392;
- G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295;
- Gerard & Mary Takken, Schellingwouderdijk 295;
- Y. Takken, Takken Taxaties, Schellingwouderdijk 295;
- H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A;
- Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329;
- P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9;
- G.M.C. Laumanns en A.A.M. Huiberts, Wijkergouw 4F;
- Jan Visschers, Wijkergouw 37 en Eitje de Klerk, Bavinkhof 2.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Uw bouwplan moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Uitvoeringsvoorschriften

Uiterlijk 2 dagen vóór de aanvang van het inbrengen van de funderingpalen en/of de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden moet de afdeling Vergunningen/Bouw in kennis worden gesteld.

Uiterlijk 1 dag van te voren moet de afdeling Vergunningen/Bouw in kennis worden gesteld van het storten van beton.

Bouwen in afwijking van de vergunning is verboden

Bouwen in afwijking van de vergunning is verboden en kan leiden tot het opleggen van een last onder dwangsom of tot het aanzeggen van bestuursdwang.

Beroep belanghebbenden

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam en om schorsing van dit besluit verzoeken bij de voorzieningenrechter van deze rechtbank.

Het is aan te bevelen om geen hoge kosten voor de uitvoering van het bouwplan te maken, zolang de bouwvergunning niet onherroepelijk is, of nog niet te verwachten is dat de vergunning onherroepelijk zal worden. In geval van twijfel kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen/Bouw.

Meer Informatie

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.noord.amsterdam.nl en bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum van het Stadsdeelhuis aan het Buikslotermeerplein 2000 - (020) 634 95 00. Openings tijden: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 08.30 tot 15.30 uur en op donderdag van 12.00 tot 19.00 uur.

Aanwijzingen

Aansprakelijkheid

Kosten aan het herstel van schade aan eigendommen van het stadsdeel Amsterdam-Noord (waaronder kabels en leidingen) door bouwwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder op eerste aanzegging van het Dagelijks Bestuur worden vergoed.

Onderhoud bouwterrein

Op grond van de Bouwverordening zijn de gebruikers van het bouwwerk en/of terrein verplicht dit zodanig te onderhouden dat er geen overlast (door bijvoorbeeld stank of ongedierte) wordt veroorzaakt.

Bestratingszand

Er moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bestratingszand (aanwezig onder de openbare weg) kan wegvloeden en verzakking van de openbare weg veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

Zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans muuropeningen, vensters, balkons e.d. te hebben waardoor u op het naburige erf kunt kijken.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Erfpachtbeheer - (020) 6349276 - www.erfpacht.amsterdam.nl

Brandveilig gebruik

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde gebruiksvergunning beschikt.

Voor een gebouw waar:

- aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft (hotels of ziekenhuizen), of
- aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar of aan meer dan 10 lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten dagverblijf wordt verschaft,

is overeenkomstig artikel 2.11.1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening Amsterdam 2003 een gebruiksvergunning vereist.

Een gebruiksvergunning moet minimaal 18 weken voor ingebruikname van het gebouw worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen/Bouw (020-6349750).

Voor een gebouw waarin:

- een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.4, eerste lid van Besluit brandveilig gebruik bouwwerken wordt toegepast,
- meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zullen zijn, of
- kamergewijze verhuur plaats vindt,

is overeenkomstig artikel 2.12.1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken een gebruiksmelding vereist.

Een gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor ingebruikname van het gebouw worden ingediend bij de afdeling Vergunningen/Bouw (020-6349750).

Graven of grond afvoeren

Als u gaat graven of grond gaat afvoeren van de bouwlocatie moet deze op mogelijke verontreiniging worden onderzocht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Milieu (020 6349578) of de Dienst Milieu en Bouwtoezicht - Weesperplein 4 - (020) 5513888.

Grondwater afvoeren

Als u grondwater onttrekt en wilt afvoeren via het riool heeft u hiervoor in de meeste gevallen een vergunning nodig op grond van de Wet Milieubeheer. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Milieu (020 6349391) of de Dienst Milieu en Bouwtoezicht - Weesperplein 4 - (020) 5513888.

Ontheffing Keur op de Waterkering

Deze bouwvergunning houdt geen ontheffing in van de Keur op de Waterkering. Wanneer u gaat bouwen op of graven in een waterkering heeft u een ontheffing nodig van de Keur op de Waterkering. Afhankelijk van de locatie moet u deze aanvragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Postbus 130 - 1135 ZK Edam of Waternet - Postbus 94370 - 1096 BA Amsterdam. Voor informatie kunt u terecht bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap (tel. 0299-663000) of bij Waternet (tel. 0900-9394) www.waternet.nl

Registratie bronbemaling

Deze bouwvergunning houdt geen ontheffing in van de verplichting om de bronbemaling te melden bij de Provincie. Registratie is verplicht als de gezamenlijke capaciteit van de pomp(en) die grondwater onttrekken groter is dan 1 m³ per uur. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Provincie Noord-Holland – afdeling Water en Groen – Dreef 3 - Haarlem – (023) 5144644.

Kapvergunning

Indien voor het bouwen bomen geroid moeten worden is hiervoor meestal een kapvergunning nodig. Een kapvergunning kunt u aanvragen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Object- of opbreekvergunning

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde object- of opbreekvergunning beschikt. Om de openbare ruimte in gebruik te nemen (o.a. voor het plaatsen van bouwketen; containers; stelgers; hekken en ander materiaal) heeft u een object- of een opbreekvergunning nodig. Een aanvraag hiervoor moet u minimaal 2 weken van te voren indienen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Garage en/of inritvergunning

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde garage en/of inritvergunning beschikt. Voor het plaatsen van motorvoertuigen in het gebouw c.q. op een daartoe behorend niet-openbaar terrein kan een afzonderlijke garagevergunning nodig zijn. Bovendien kan het zijn dat u voor het maken van een inrit een inritvergunning nodig heeft. Beide vergunningen kunt u aanvragen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Uit te voeren openbare werken – Opbreken bestrating – Bestraten openbare gemeentegrond – Aanleggen inrit

In verband met eventueel ter plaatse uit te voeren openbare werken; het opbreken van de bestrating; het doen bestraten van openbare gemeentegrond (grenzende aan de bouw) en/of het aanleggen van een inrit moet voor de aanvang van de werkzaamheden contact worden opgenomen met de Unit Beheer en Handhaving, Wijkbeheer-oost – Volendammerweg 310 – Amsterdam – (020) 6368748.

Waternet – KPN Telecom - NUON

Voor het sparen van gaten voor toevoeringen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gevoerd met Waternet (0900 9394), KPN Telecom (0900 0244) en/of het NUON (0900 0808). In verband met de door deze bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste tien weken voor het tijdstip van oplevering worden vrijgemaakt van materiaal, puin en dergelijke.

Riolering

U heeft een aansluitvoorschrift nodig van Waternet als u op het riool wilt worden aangesloten of als door verbouwingen nieuwe rioolleidingen het pand uitkomen. In het aansluitvoorschrift staat waar u aan moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijke rioelstelsel. Als de aansluitvoorschriften niet zijn opgenomen in de bouwvergunning moet u zelf contact opnemen met de Sector Afvalwater van Waternet - (020) 6082333 - www.waternet.nl

Exploitatievergunning en/of vergunning op grond van de Drank- en Horecawet

Indien het gebouw een horecagelegenheid betreft of er alcoholhoudende dranken worden geschonken kan hiervoor een exploitatievergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening en/of een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet nodig zijn. Deze vergunning(en) moet u apart aanvragen. Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Goedkeuring Keuringsdienst van Waren

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u de eventueel vereiste goedkeuring heeft van de Keuringsdienst van Waren - Hoogtekadijk 401 – Amsterdam – (020) 5244600.

Huisnummer

Het gebouw moet van een huisnummer worden voorzien. In verband met een tijdige afgifte van het huisnummer is het van belang dat u de afdeling Vastgoedregistratie (020 6349358) informeert over het tijdstip waarop de bouw is voltooid.

Legesberekening

Registratienummer:	Z09-18176	
Locatie:	Schellingwouderdijk 339-341	
Bouwsom:	€ 300.000,00	
<input checked="" type="checkbox"/>	3.1.1	Reguliere bouwvergunning
<input type="checkbox"/>	3.2.1	uitwerking of wijziging bestemmingsplan als bedoeld in art. 3.6, lid 1, onder a of b Wro
<input type="checkbox"/>	3.2.2	(binnenplanse) ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in 3.6, lid 1, onder c Wro
<input checked="" type="checkbox"/>	3.2.3 en 3.2.4	ontheffing van het bestemmingsplan als bedoeld in 3.22 of 3.23 Wro
<input type="checkbox"/>	3.2.5	projectbesluit als bedoeld in 3.10 Wro, of buiten toepassing verklaring beheersverordening als bedoeld in 3.40 Wro
<input type="checkbox"/>	3.2.6	wijziging bestemmingsplan als bedoeld in 3.1 Wro
<input type="checkbox"/>	3.2.8	wegonttrekking als bedoeld in art. 9 Wegenwet of wijziging welstandsnota als bedoeld in 12a, lid 1 Woningwet
<input type="checkbox"/>	3.5	Monumentenvergunning als bedoeld in art. 11 Monumentenwet of art. 2.1.4, lid 1, onder a Monumentenverordening

BIJLAGE BIJ BESLUIT STADSDEEL AMSTERDAM-NOORD Z09-18176

Beantwoording zienswijze met betrekking tot de aanvraag voor ontheffing van het bestemmingsplan en om bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een Landmarkt, een fietsverhuur en -detailhandelbedrijf, kantoorruimte en een aan voornoemde functies verbonden horecavoorziening.

Behorend bij de ontheffing van het bestemmingsplan en de reguliere bouwvergunning voor het veranderen en gedeeltelijk vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341.

De zienswijzen zijn ingediend door:

- Jan Visschers, Wijkergouw 37 en Eltje de Klerk, Bavinkhof 2 op 11 en 27 augustus 2009;
- G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295, op 25 en 31 augustus 2009;
- J. de Vries en J. van Dijk, Schellingwouderdijk 337, op 28 augustus 2009;
- Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327, op 28 augustus 2009;
- Y. Takken, Takken Taxaties, Schellingwouderdijk 295, op 31 augustus 2009;
- K. de Boer, Schellingwouderdijk 392, op 31 augustus 2009;
- C.M.C. Laumanns en A.A.M. Huiberts, Wijkergouw 4F, op 31 augustus 2009;
- H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A, op 1 september 2009;
- Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329, 2 september 2009;
- P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9; 6 september 2009

Ontvankelijkheid

Het ontwerpbesluit heeft ter inzage gelegen van 22 juli tot en met 1 september 2009. Binnen deze termijn kunnen belanghebbenden op grond van artikel 3.24 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3:15 en 3:16 Algemene wet bestuursrecht zienswijzen naar voren brengen. De zienswijzen dienen derhalve binnen deze termijn te zijn verzonden aan het stadsdeel, dan wel bij afgifte bij het stadsdeel binnen deze termijn op het stadsdeelkantoor te zijn afgegeven.

Termijn

Voor de zienswijze van **Mr. J. van Veen** geldt dat deze op het stadsdeelkantoor is afgegeven of in de brievenbus is gedeponeerd, omdat geen postzegel of poststempel op de envelop behorende bij de brief is aangetroffen. De zienswijze is door het stadsdeel op 2 september 2009, en derhalve buiten de termijn ontvangen. Dit houdt in dat de zienswijze van de heer Van Veen niet in beschouwing wordt genomen bij deze ontheffing en bouwvergunning.

Ook de zienswijze van **P. Halee en R. Halee**, verzonden op 6 september en bij het stadsdeel ontvangen op 8 september 2009 is buiten de termijn verzonden en wordt derhalve niet in beschouwing genomen bij deze ontheffing en bouwvergunning.

Belanghebbende

op grond van artikel 3.24 Wro kunnen uitsluitend belanghebbenden zienswijzen naar voren brengen in deze procedure. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon volgens vaste jurisprudentie een voldoende objectief bepaalbaar, eigen, persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende

mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

De vaste lijn van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in het ruimtelijke bestuursrecht is dat bij de beantwoording van de vraag of iemand kan worden aangemerkt als belanghebbende, bepalend is of appellant in de nabijheid van het te bebouwen perceel woonachtig is, zicht heeft op het plan of op niet te grote afstand van het plan woont.

Nabijheid

Een rechtzoekende, als behorend tot de categorie omwonenden kan op grond van het nabijheidscriterium belanghebbende in de zin van de Awb zijn. Het gaat dan bijvoorbeeld om de eigenaar(s) van het *aangrenzende of belerende perceel*, ABRvS 14 augustus 2002, LJN AE6459, AB 2002, 394. In ABRvS 3 maart 2004, LJN AO4757, JB 2004/153 ging het om *zeer korte afstand* tussen perceel van verzoekers en het perceel waarop de vergunningen zien en op de samenhang van deze percelen in een woonomgeving met een specifieke planologische vormgeving, te weten de situering van een aantal woningen op een 'terp', maar in ieder geval om 'een zeer korte afstand' tot het bouwplan. Vast staat wel dat de Afdeling een afstand van 175 meter ABRvS 2 november 2005, No. 200502048/1 (en ook 300 meter ABRvS 12 september 2001, LJN AD8160, AB 2002, 172) in elk geval niet meer als 'nabijheid' aanmerkt.

Zicht

Bij het zichtcriterium dient te worden onderzocht in hoeverre bewoners vanaf de betreffende locatie zicht hebben op het plan waarvoor ontheffing/vergunning is verleend. Niet alleen dienen de afstanden daarbij te worden betrokken. Tevens dient te worden gekeken of tussen de woningen en het kassencomplex (veel) bebouwing zoals woningen, straten, bomen etc geplaatst/gebouwd zijn.

Afstand

Indien de afstand tussen de woningen en het kassencomplex groter is dan 600 meter kan, op basis van jurisprudentie van de Afdeling Indiener van zienswijze louter op basis daarvan niet als belanghebbende worden aangemerkt (zie ABRvS 30 juni 2004, LJN AP4684). Bij een kortere afstand tot het plan, dient bij een grote afstand met betrekking tot belanghebbendheid te worden betrokken:

- (1) de ruimtelijk-planologische situatie die tot gevolg kan hebben dat de woon- en leefomgeving door de activiteit - nadellig - zal worden beïnvloed,
- (2) ruimtelijke effecten en invloed alsmede
- (3) het open/gesloten karakter van het landschap.

Algemene criteria

Nog afgezien van het bovenstaande dient te worden beoordeeld of verzoekers aan de algemene subcriteria voldoen die gelden op basis van artikel 1:2, lid 1 Awb, waarbij van belang is dat men zich wat belang betreft duidelijk kan onderscheiden van anderen, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de algemene subcriteria die gaandeweg in de literatuur en jurisprudentie rondom het belanghebbendenbegrip zijn geformuleerd. Het moet dan gaan om het hebben van een voldoende eigen, actueel, objectief bepaalbaar en van anderen te onderscheiden (persoonlijk) belang.

Beoordeling belanghebbendheid op Indiërs zienswijzen

J. Vlsschers en E. de Klerk (Wijkergouw 37 en Bavinkhof 2 en
G.W. Takken, M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295 en

Y. Takken, Schellingwouderdijk 295 kantoor aan huis;
C.M.C. Laumanns en A.A.M. Hulberts, Wijkergouw 4F, op 31 augustus 2009;
Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327;

De afstand van het kassencomplex tot aan
de Wijkergouw 37 is zo'n 500 meter;
de Bavlnkhof 2 is zo'n 400 meter;
de Schellingwouderdijk 295 is zo'n 350 meter;
de Wijkergouw 4F is zo'n 350 meter;
de Schellingwouderdijk 327 is zo'n 170 meter;

Voor voornoemde adressen kan worden vastgesteld dat deze niet in de nabijheid van het plan zijn gelegen zoals bovenbedoeld.

Ook is er geen zicht op het terrein van de ontheffing/vergunning.

De afstand is niet zodanig groot dat direct om die reden geen belanghebbendheid kan worden aangenomen, echter, als hierbij de ruimtelijk-planologische situatie, ruimtelijke effecten/invloed en open/gesloten karakter van het landschap worden betrokken is geen sprake van belanghebbendheid. De ruimtelijk-planologische situatie van genoemde adressen wijzigen niet door de ontheffing/vergunning voor Schellingwouderdijk 339-341, het blijven woonsituaties. De ruimtelijke effecten, zoals verkeersafwikkeling van de wijziging van het kassencomplex is minimaal voor bovengenoemde adressen; de verkeersafwikkeling zal plaatsvinden via de driehoek Zuiderzeeweg-hoek Schellingwouderdijk- toegangsweg terrein en komt derhalve niet langs de woningen op deze adressen. Daarnaast is sprake van een gesloten karakter van het landschap tussen woningen van indieners en het kassencomplex: er staan diverse woningen (straten), bomen en groenvoorzieningen tussen de woningen en het terrein waarvoor ontheffing/vergunning is verleend.

Combinatie van deze drie criteria afgewogen betekent dat **J. Visschers en E. de Klerk**, **G.W. Takken** en **M.A.J. Takken van den Berg**, **Y. Takken**, **C.M.C. Laumanns** en **J.F. Prins** derhalve niet als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt bij dit besluit tot ontheffing en bouwvergunning en hun zienswijze worden om die reden niet in beschouwing genomen bij deze ontheffing en bouwvergunning.

K. de Boer, Schellingwouderdijk 392 en
H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A;

De afstand van de woonboot van K. de Boer en die van Volkers en Muris tot aan het perceel met het kassencomplex is in beide gevallen zo'n 70 meter. Het nabijheidscriterium is hier niet van toepassing, omdat het niet belendende percelen betreft noch hetzelfde wooneerf/woonterp.

Er bestaat vanuit de woning van deze indieners van zienswijze geen zicht op het terrein. Op grond van het afstandcriterium kan belanghebbendheid slechts worden aangenomen indien het een besluit betreft waarvan het redelijkerwijs te verwachten gevolg is dat het invloed zal hebben op de woon- en leefomgeving van degene die wonen in de nabijheid van de plaats waarop het besluit betrekking heeft. De woon- en leefsituatie (ruimtelijke planologische situatie) wordt echter in dit geval niet aangetast/gewijzigd, omdat de woonboten aan een stelger in het water zijn gelegen en hierin geen verandering komt. Ook voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling van het kassencomplex kan geen belanghebbendheid op de locaties van de woonboten worden aangenomen, omdat tussen de woonboten en het terrein van het kassencomplex de Schellingwouderdijk is gelegen.

Ook verkeer dat naar het terrein van het kassencomplex wordt geleid (in de zin van ruimtelijke effecten en invloed), kan niet ter plaatse van de locaties van de woonboten komen, omdat de woonboten aan steigers in het water liggen. Het verkeer naar het terrein van het kassencomplex zal daarnaast slechts van het beginstuk van de Schellingwouderdijk tot aan de toegangsweg tot het terrein van het kassencomplex gebruik maken. Dit deel van de Schellingwouderdijk is niet gelegen ter hoogte van de Schellingwouderdijk waar de woonboten van deze Indiensers van zienswijzen zijn gelegen. Tenslotte is ook het gesloten karakter van terrein tussen de woonboten en het terrein van het complex van belang, omdat de woonboten achter de Schellingwouderdijk zijn gelegen en het kassencomplex benedendijks ligt (als het ware in een kom onderaan de dijk) en dus van een zeer gesloten karakter kan worden gesproken in deze situaties.

Om voormelde redenen worden **K. de Boer en Volkers/Muris** niet als belanghebbenden bij dit besluit tot ontheffing en bouwvergunning aangemerkt en worden hun zienswijzen niet in beschouwing genomen bij deze ontheffing en bouwvergunning.

J. de Vries en J. van Dijk, Schellingwouderdijk 337

Deze indiensers van zienswijzen wonen op een perceel gelegen direct naast en derhalve in de nabijheid van het perceel waarvoor ontheffing en bouwvergunning is gevraagd. Zij hebben vanuit hun woning zicht op het perceel en op het Kassencomplex en de afstand tot dit perceel is gering. De zienswijze van **J. de Vries en J. van Dijk** dienen dan ook bij de ontheffing en bouwvergunning in beschouwing te worden genomen.

De in beschouwing te nemen zienswijze van J. de Vries en J. van Dijk, Schellingwouderdijk 337, houdt samengevat het volgende in:

I.

Het concept van Landmarkt is niet duidelijk waardoor iedere supermarkt zich ook op dit terrein kan vestigen.

II.

De horecavestiging die deel uitmaakt van de Landmarkt past vanwege te verwachten drukte, openingstijden en omvang niet in het dorp Schellingwoude. Men vreest geluids- en verkeersoverlast wat niet passend is in het karakter van dit bijzondere gebied.

VI.

In hoeverre is de Landmarktformule in strijd met het Amsterdamse Detailhandelsbeleid en regionaal beleid.

Ten aanzien van de ingedende zienswijzen hebben wij het volgende overwogen:

I.

Het concept van Landmarkt blijkt duidelijk uit de ontheffing en de ter inzage gelegde stukken, zoals de informatiefolder. Landmarkt is een laagdrempelige overdekte marktplaats voor dagelijkse boodschappen waar eten kopen, eten proeven en leren over eten direct in elkaar over lopen. Landmarkt is gespecialiseerd in natuurlijke dagverse producten uit eigen regio. Landmarkt biedt boeren en tuinders een margerijk direct afzetkanaal waarbij de tussenhandel wordt geschrapt.

Landmarkt richt zich op de verkoop van producten die door boeren, veelal uit de directe omgeving op een ambachtelijke, veelal biologische en duurzame wijze worden geproduceerd. Dit is als zodanig ook omschreven in de ontheffing. Verkoop van producten

buiten dit concept van hoofdzakelijk regionaal geproduceerde producten (producten die door Landmarkt worden aangeboden), is uitdrukkelijk in de ontheffing uitgesloten.

De Landmarkt heeft tevens een uitgebreid bedrijfsplan opgesteld dat op het stadsdeelkantoor kan worden ingezien. In de ontheffing van het bestemmingsplan en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Schellingwoude zijn beperkingen opgenomen waardoor de vestiging van een andere bestemming dan waarvoor thans ontheffing is verleend, bijv. een supermarkt hier niet mogelijk is.

II.

Binnen de Landmarktformule zoals neergelegd in deze ontheffing/bouwvergunning zijn detailhandel en horeca-activiteiten nadrukkelijk aan elkaar gekoppeld. De gasten verblijven hier om een maaltijd te nuttigen waarbij ook een drankje kan worden geserveerd. De (keuken van de) horecavestiging sluit op het moment dat ook de winkel sluit conform de Winkelsluitingstijdenwet. Dit betekent opening tussen 6.00 en 22 uur van ma t/m za en het horecadeel daarnaast ook op zondag tussen 6.00 en 22.00 uur. De winkel mag op grond van deze Winkeltijdenwet op zondag niet worden geopend. De vrees dat het horecadeel tot 1.00 uur snachts geopend zal zijn en daarmee verkeers- en geluidsoverlast zal geven tot savonds laat is derhalve niet terecht.

Voor wat betreft het verkeersovertlast wordt daarnaast verwezen naar het rapport van Goudappel-Coffeng waarin de mate van verkeersbewegingen van en naar het terrein van de Landmarkt is beoordeeld. Daar waar overlast kan worden verwacht is langs de Liergouw. Ter hoogte van deze Liergouw zullen verkeersmaatregelen worden getroffen zoals in het rapport van Goudappel-Coffeng voorgesteld, dan wel conform een door omwonenden voorgestelde, gewenste en mits goed uitvoerbare maatregel. Dit zal ertoe leiden dat het verkeer van en naar het terrein wordt geleid over de Zulderzeeweg en het eerste stukje van de Schellingwouderdijk tot aan de toegangsweg. Deze toegangsweg is niet gelegen ter hoogte van de Schellingwouderdijk waar de woning van deze indleners van zienswijzen is gesitueerd. Van verkeersovertlast rondom of nabij de woning van Indleners zal derhalve geen sprake zijn.

VI.

Door de Commissie Winkelplanning Amsterdam is een positief advies over dit winkelconcept uitgebracht. Dit houdt in dat de vestiging van deze winkelvestiging is getoetst aan het geldende detailhandelsbeleid en door deze commissie is beoordeeld als passend in dit beleid. Door indleners van zienswijze is niet gemotiveerd waarom het dagelijks bestuur dit advies van de commissie niet zou kunnen overnemen, noch waarom het plan in strijd zou zijn met het Amsterdamse of regionale detailhandelsbeleid.

Bovenstaande overwegingen leiden tot de conclusie dat:

1. de zienswijzen van J. van Veen en van P. Halee en R. Halee buiten beschouwing te laten wegens strijd met artikel 3.24 Wro juncto 3:15 en 3:16 Awb;
2. de zienswijzen van J. Vlsschers en E. de Klerk, G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Y. Takken, C.M.C. Laumanns en A.A.M. Huiberts en van J.F. Prins beschouwing te laten wegens strijd met artikel 3.24 Wro juncto 1:2 Awb;
3. de zienswijze van J. de Vries en J. van Dijk, in beschouwing te nemen, doch deze zienswijzen geven geen aanleiding de ontheffing en bouwvergunning te weigeren of te wijzigen, waarbij tevens is afgewogen dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan de belangen van de indleners van de zienswijzen en dat op vele zienswijzen tegemoet kan worden gekomen.

Bezoekadres
Bulkestermeerplein 2000
1026 XJ, Amsterdam


Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon: 020-6349911
Fax: 020-6349340
www.noord.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Amsterdam-Noord

A7

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

ADC b.v.
t.a.v de heer G. van Arum
2e Sweelinkstraat 5a
1073 EG AMSTERDAM


05 NOV. 2009

Datum
Ons kenmerk
Kenmerk
Behandeld door
Kiesnummer
Faxnummer
E-mail
Bijlage
Kopie aan

2/209-18176

D. van Ginkel
020-6349750 (tel. bereikbaar tussen 09.00 en 10.00 uur)
020-6349340
d.van.ginkel@noord.amsterdam.nl

Onderwerp

- Reguliere bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341.

Geachte heer, mevrouw,

Naar aanleiding van de door u op 15 juni 2009 ingediende aanvraag wordt u hierbij ontheffing van het bestemmingsplan en een reguliere bouwvergunning verleend voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk agrarische producten, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening. Aan de bouwvergunning wordt op basis van artikel 45 lid 1 onder b van de Woningwet een Instandhoudingstermijn gekoppeld. De Instandhoudingstermijn voor het betreffende bouwplan eindigt 5 jaren na verzending van dit besluit.

Uw bouwplan is getoetst aan de volgende criteria:

- **Bouwbesluit**
Het bouwplan voldoet, voor zover dit uit de ingediende gegevens valt op te maken, onder het stellen van voorwaarden, aan de betreffende bepalingen.
- **Bouwverordening**
Het bouwplan voldoet aan de betreffende bepalingen.
- **Bestemmingsplan**
De betreffende locatie heeft de bestemming hoveniersbedrijven ingevolge het bestemmingsplan Zeeburg/ Schellingwoude.
Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan omdat de bestemmingen overdekte markt voor verkoop van agrarische producten, fietsverhuurbedrijf en horeca niet passen in de bestemming Hoveniersbedrijven.

De ontheffing van het bestemmingsplan op grond van artikel 3.23, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), juncto artikel 4.1.1. lid 1 sub 1 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt u hierbij verleend voor het gedeeltelijk vernieuwen en veranderen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een overdekte markt voor de verkoop van hoofdzakelijk agrarische producten, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening.

- **Motivering ontheffing:**

Het tuincentrum "Pols" is al geruime tijd gesloten. Pogingen om het tuincentrum in deze vorm voort te zetten hebben niet tot resultaat geleid. Daarom moet er naar een andere passende functie worden omgezien.

Deze plek langs de Schellingwouderdijk, op de grens van het dorp en het buitengebied, vraagt om een bijzondere invulling. Het concept dat Landmarkt biedt, een combinatie van verkoop van landbouwproducten, horeca en een verhuur van fietsen, komt hieraan tegemoet.

Landmarkt omvat een laagdrempelige moderne marktplaats waar kopen, leren en eten in elkaar overlopen. Het betreft daarbij de verkoop van door boeren uit de omliggende regio op biologisch en ambachtelijke wijze vervaardigde dagelijkse producten direct aan consumenten.

De horeca, die deel uitmaakt van het Landmarktconcept, is tevens een welkome versterking van voorzieningen voor dit gebied, zeker na het wegvallen van de horeca op de Schellingwouderdijk 269.

Het concept van Landmarkt, waar hoofdzakelijk streekgebonden producten worden aangeboden, past in het vastgestelde stedelijk beleid "Proeftuin Amsterdam".

Proeftuin Amsterdam stimuleert duurzame voedselproductie op regionaal niveau, leert de consument, met name ook jongeren, hoe voedsel geproduceerd wordt en stimuleert gezond eten. Daarnaast vinden wij het belangrijk dat het aanbod van regionaal geproduceerd voedsel in de stad, op de markt, in winkels en in restaurants wordt bevorderd.

De in het concept Landmarkt aangeboden functies zijn verder goed in te passen op de locatie "Landje Pols" waarbij ook de verkeersafwikkeling en het parkeren zo geregeld worden dat er ten opzichte van de voormalige tuincentrum geen duidelijke veranderingen zullen ontstaan. Dit blijkt uit een onderzoek dat door een hierin gespecialiseerd bureau is uitgevoerd.

Voor het betreffende gebied is het bestemmingsplan "Schellingwoude" in voorbereiding. In dit "voorontwerp bestemmingsplan" is de locatie aangegeven als "Gemengd".

De als "Gemengd" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in, onderhoud van en verhuur van fietsen;
- b. overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. bedrijven, die vallen in de categorie I en II van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichting;
- e. ruimte voor educatieve doeleinden;
- met de daarbij behorende
- f. tuinen en erven;
- g. bergingen en nevenruimten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. aan- en afvoerwegen.

Het bouwplan voor een Landmarkt, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening past in het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan

- Procedure

Het bouwplan is gepubliceerd en heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Er zijn schriftelijke zienswijzen kenbaar gemaakt door:

- Jacqueline de Vries en Jaap van Dijk, Schellingwouderdijk 337;
- Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327;
- K. de Boer, Schellingwouderdijk 392;
- G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295;
- Gerard & Mary Takken, Schellingwouderdijk 296;
- Y. Takken, Takken Taxaties, Schellingwouderdijk 295;
- H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A;
- Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329;
- P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9;
- C.M.C. Laumanns en A.A.M. Hulberts, Wijkergouw 4F;
- Jan Visschers Wijkergouw 37 en Eltje de Klerk Bavinkhof 2,

In de begeleidende brief is antwoord gegeven op de ingediende zienswijzen. De beantwoording van de zienswijzen maakt onderdeel uit van dit besluit.

De overwegingen uit de beantwoording van de zienswijzen leiden tot de conclusie dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan de belangen van de indieners van de zienswijzen en derhalve hebben wij besloten om de gevraagde bouwvergunning te verlenen.

• Welstand

Het advies van de Commissie voor Welstand en Monumenten luidt als volgt: geen bezwaar. Wij volgen het advies van de Commissie en zijn van mening dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

• Monumentenvergunning Ingevolgde de Monumentenwet 1988 of Monumentenverordening Amsterdam-Noord 1985

Voor het bouwplan is geen monumentenvergunning nodig.

• Provinciale verordening / Algemene Maatregel van bestuur (AMvB)

Op de desbetreffende locatie geldt geen provinciale verordening.

• Exploitatieplan

Het bouwplan betreft geen bouwen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Er bestaat geen verplichting om de beslissing op uw aanvraag aan te houden.

Voorwaarden

- Het bouwplan moet voldoen aan de volgende brandveiligheidsaspecten die op de aangepaste tekeningen moeten worden opgenomen:
 - De brandveiligheid en de rookproductie van de toegepaste materialen vermelden;
 - De brand- en rookcompartimentering op tekening aangeven;
 - De vluchtroutes alsmede de aard en plaats van de brandveiligheidsvoorzieningen aangeven;
 - De noodstroomvoorziening en verlichting op de tekeningen aangeven;
 - De draalrichting van beweegbare constructieonderdelen op tekening aangeven;
 - De gegevens aanleveren betreffende de aard en plaats van de brandveiligheidsinstallatie alsmede de vluchtwegaanduiding;

Wij wijzen u er verder nadrukkelijk op dat de verkoop van andere producten, buiten de producten die door Landmarkt worden aangeboden, hier niet zijn toegestaan.


- Uiterlijk 3 weken vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden moeten aan de afdeling Vergunningen/Bouw de volgende gegevens en bescheiden worden geleverd:
 - Nadere tekeningen en berekeningen van de constructie.
 - Detailtekeningen en opgave van materiaal- en kleurgebruik ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria.
 - Bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats.
- Met de uitvoering van de constructiedelen, waarvan de benodigde tekeningen en berekeningen op een later tijdstip dan de bouwaanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat goedkeuring is verkregen van de afdeling Vergunningen/Bouw.

BEROEP (BIJ DE RECHTBANK) [Primair besluit met toepassing van afd. 3:4 Awb]

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen 6 weken nadat dit besluit ter inzage is gelegd in beroep komen bij de Rechtbank te Amsterdam met een gemotiveerd beroepschrift. Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het beroepschrift dient te worden gezonden aan: de Rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 76850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Hoogachtend,
het dagelijks bestuur van stadsdeel Amsterdam-Noord,


Meyr, mr. A. Brasz,
secretaris

B/A 
drs. R. Post,
voorzitter

Een afschrift van deze bouwvergunning is verstuurd naar:

- Jacqueline de Vries en Jaap van Dijk, Schellingwouderdijk 337;
- Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327;
- K. de Boer, Schellingwouderdijk 392;
- G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295;
- Gerard & Mary Takken, Schellingwouderdijk 295;
- Y. Takken, Takken Taxatles, Schellingwouderdijk 295;
- H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A;
- Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329;
- P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9;
- C.M.C. Laumanns en A.A.M. Huiberts, Wijkergouw 4F;
- Jan Visschers, Wijkergouw 37 en Eltje de Klerk, Bavinkhof 2.

Bouwbesluit en Bouwverordening

Uw bouwplan moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Uitvoeringsvoorschriften

Uiterlijk 2 dagen vóór de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen en/of de aanvang van grondverbeteringswerkzaamheden moet de afdeling Vergunningen/Bouw in kennis worden gesteld.

Uiterlijk 1 dag van te voren moet de afdeling Vergunningen/Bouw in kennis worden gesteld van het storten van beton.

Bouwen in afwijking van de vergunning is verboden

Bouwen in afwijking van de vergunning is verboden en kan leiden tot het opleggen van een last onder dwangsom of tot het aanzeggen van bestuursdwang.

Beroep belanghebbenden

Belanghebbenden kunnen tegen dit besluit beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam en om schorsing van dit besluit verzoeken bij de voorzieningenrechter van deze rechtbank.

Het is aan te bevelen om geen hoge kosten voor de uitvoering van het bouwplan te maken, zolang de bouwvergunning niet onherroepelijk is, of nog niet te verwachten is dat de vergunning onherroepelijk zal worden. In geval van twijfel kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen/Bouw.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u terecht op onze website www.noord.amsterdam.nl en bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum van het Stadsdeelhuis aan het Buikslotermeerplein 2000 - (020) 634 95 00. Openingsdagen: maandag, dinsdag, woensdag en vrijdag van 08.30 tot 15.30 uur en op donderdag van 12.00 tot 19.00 uur.

Aanwijzingen

Aansprakelijkheid

Kosten aan het herstel van schade aan eigendommen van het stadsdeel Amsterdam-Noord (waaronder kabels en leidingen) door bouwwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder op eerste aanzegging van het Dagelijks Bestuur worden vergoed.

Onderhoud bouwterrein

Op grond van de Bouwverordening zijn de gebruikers van het bouwwerk en/of terrein verplicht dit zodanig te onderhouden dat er geen overlast (door bijvoorbeeld stank of ongedierte) wordt veroorzaakt.

Bestratingszand

Er moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bestratingszand (aanwezig onder de openbare weg) kan wegvloeien en verzakking van de openbare weg veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

Zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans muuropeningen, vensters, balkons e.d. te hebben waardoor u op het naburige erf kunt kijken.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met de afdeling Erfpachtbeheer - (020) 6349276 - www.erfpacht.amsterdam.nl

Brandveilig gebruik

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde gebruiksvergunning beschikt.

Voor een gebouw waar:

- aan meer dan 4 personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf wordt verschaft (hotels of ziekenhuizen), of
- aan meer dan 10 personen jonger dan 12 jaar of aanmeer dan 10 lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapten dagverblijf wordt verschaft,

is overeenkomstig artikel 2.11.1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening Amsterdam 2003 een gebruiksvergunning verlost.

Een gebruiksvergunning moet minimaal 18 weken voor Ingebruikname van het gebouw worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen/Bouw (020-6349750).

Voor een gebouw waarin:

- een gelijkwaardige oplossing als bedoeld in artikel 1.4, eerste lid van Besluit brandveilig gebruik bouwwerken wordt toegepast,
- meer dan 50 personen gelijktijdig aanwezig zullen zijn, of
- kamergewijze verhuur plaats vindt,

is overeenkomstig artikel 2.12.1 van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken een gebruiksmelding verlost.

Een gebruiksmelding moet minimaal 4 weken voor Ingebruikname van het gebouw worden ingediend bij de afdeling Vergunningen/Bouw (020-6349750).

Graven of grond afvoeren

Als u gaat graven of grond gaat afvoeren van de bouwlocatie moet deze op mogelijke verontreiniging worden onderzocht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Milieu (020 6349578) of de Dienst Milieu en Bouwtoezicht - Weesperplein 4 - (020) 5513888.

Grondwater afvoeren

Als u grondwater onttrekt en wilt afvoeren via het riool heeft u hiervoor in de meeste gevallen een vergunning nodig op grond van de Wet Milieubeheer. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Milieu (020 6349391) of de Dienst Milieu en Bouwtoezicht - Weesperplein 4 - (020) 5613888.

Ontheffing Keur op de Waterkering

Deze bouwvergunning houdt geen ontheffing in van de Keur op de Waterkering. Wanneer u gaat bouwen op of graven in een waterkering heeft u een ontheffing nodig van de Keur op de Waterkering. Afhankelijk van de locatie moet u deze aanvragen bij het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier - Postbus 130 - 1135 ZK Edam of Waternet - Postbus 94370 - 1096 BA Amsterdam. Voor informatie kunt u terecht bij de afdeling Vergunningverlening en Handhaving van het Hoogheemraadschap (tel. 0299-663000) of bij Waternet (tel. 0900-9394) www.waternet.nl

Registratie bronbemaling

Deze bouwvergunning houdt geen ontheffing in van de verplichting om de bronbemaling te melden bij de Provincie. Registratie is verplicht als de gezamenlijke capaciteit van de pomp(en) die grondwater onttrekken groter is dan 1 m³ per uur. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Provincie Noord-Holland - afdeling Water en Groen - Dreef 3 - Haarlem - (023) 5144644.

Kapvergunning

Indien voor het bouwen bomen gerooid moeten worden is hiervoor meestal een kapvergunning nodig. Een kapvergunning kunt u aanvragen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Object- of opbreekvergunning

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde object- of opbreekvergunning beschikt. Om de openbare ruimte in gebruik te nemen (o.a. voor het plaatsen van bouwketen; containers; stelgers; hekken en ander materiaal) heeft u een object- of een opbreekvergunning nodig. Een aanvraag hiervoor moet u minimaal 2 weken van te voren indienen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Garage en/of Inritvergunning

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde garage en/of inritvergunning beschikt. Voor het plaatsen van motorvoertuigen in het gebouw o.q. op een daartoe behorend niet-openbaar terrein kan een afzonderlijke garagevergunning nodig zijn. Bovendien kan het zijn dat u voor het maken van een inrit een inritvergunning nodig heeft. Beide vergunningen kunt u aanvragen bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Uit te voeren openbare werken - Opbreken bestrating - Bestraten openbare gemeentegrond - Aanleggen inrit

In verband met eventueel ter plaatse uit te voeren openbare werken; het opbreken van de bestrating; het doen bestraten van openbare gemeentegrond (grenzende aan de bouw) en/of het aanleggen van een inrit moet voor de aanvang van de werkzaamheden contact worden opgenomen met de Sector Stadsdeelwerken en Sport.
Rayon Oost - Volendamweg 310 - Amsterdam - (020) 6368748.

Waternet – KPN Telecom - NUON

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gevoerd met Waternet (0900 9394), KPN Telecom (0900 0244) en/of het NUON (0900 0808). In verband met de door deze bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste tien weken voor het tijdstip van oplevering worden vrijgemaakt van materiaal, puin en dergelijke.

Riolering

U heeft een aansluitvoorschrift nodig van Waternet als u op het riool wilt worden aangesloten of als door verbouwingen nieuwe rioolleidingen het pand uitkomen. In het aansluitvoorschrift staat waar u aan moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijke rioolstelsel. Als de aansluitvoorschriften niet zijn opgenomen in de bouwvergunning moet u zelf contact opnemen met de Sector Afvalwater van Waternet - (020) 6082333 - www.waternet.nl

Exploitatievergunning en/of vergunning op grond van de Drank- en Horecawet
Indien het gebouw een horecagelegenheid betreft of er alcoholhoudende dranken worden geschonken kan hiervoor een exploitatievergunning op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening en/of een vergunning op grond van de Drank- en Horecawet nodig zijn. Deze vergunning(en) moet u apart aanvragen. Voor meer informatie kunt u terecht bij de afdeling Vergunningen in het Servicecentrum.

Goedkeuring Keuringsdienst van Waren

Deze bouwvergunning houdt niet in dat u de eventueel vereiste goedkeuring heeft van de Keuringsdienst van Waren - Hoogtekadljk 401 - Amsterdam - (020) 5244600.

Huisnummer

Het gebouw moet van een huisnummer worden voorzien. In verband met een tijdige afgifte van het huisnummer is het van belang dat u de afdeling Vastgoedregistratie (020 6349358) informeert over het tijdstip waarop de bouw is voltooid.

Beantwoording zienswijze met betrekking tot de aanvraag voor ontheffing van het bestemmingsplan en een tijdelijke bouwvergunning voor het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 naar een Landmarkt, een fietsverhuurbedrijf, kantoorruimten en een horecavoorziening. Behorend bij de ontheffing van het bestemmingsplan en de tijdelijke reguliere bouwvergunning eerste fase voor het veranderen en gedeeltelijk vernieuwen van het kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341.

De zienswijzen zijn ingedield door:

Jacqueline de Vries en Jaap van Dijk, Schellingwouderdijk 337; Mr. J.F. Prins, Schellingwouderdijk 327; K. de Boer, Schellingwouderdijk 392; G.W. Takken en M.A.J. Takken van den Berg, Schellingwouderdijk 295; Gerard & Mary Takken, Schellingwouderdijk 295; Y. Takken, Takken Taxaties, Schellingwouderdijk 295; H. Volkers en Y.J.M. Muris, Schellingwouderdijk 372A; Mr. J. van Veen, Schellingwouderdijk 329; P. Halee en R. Halee, Wijkergouw 9; C.M.C. Laumanns; A.A.M. Hulberts, Wijkergouw 4F en Jan Vlsschers, Wijkergouw 37 en Elije de Klerk, Bavinkhof2.

De ingediende zienswijzen houden samengevat het volgende in:

I.

Het concept van Landmarkt is niet duidelijk waardoor iedere supermarkt zich ook op dit terrein kan vestigen.

II.

De horecavestiging die deel uitmaakt van de Landmarkt past vanwege te verwachte drukte, openingstijden en omvang niet in het dorp Schellingwoude. Men vreest geluids- en verkeersoverlast wat niet passend is in het karakter van dit bijzondere gebied.

III.

De voorgestelde procedure in kader van 3.23 Wro wordt hier ten onrecht gebruikt om ontheffing van het geldende bestemmingsplan te verlenen.

IV.

Het ontwerpbesluit bevat geen nadere onderbouwing of belangenafweging.

V.

Op welke wijze wordt gegarandeerd dat de vestiging van een Landmarkt hier slechts voor een periode van 5 jaren is. Wat gebeurt er na de termijn van 5 jaren?

VI.

Er is momenteel geen informatie over de exacte detailhandelsformule van de hier te vestigen Landmarkt. In hoeverre is de Landmarkt-formule in strijd met het Amsterdamse Detailhandelsbeleid en regionaal beleid.

Er is geen advies gevraagd aan de Commissie Winkelpanning Amsterdam.

VII.

Er wordt door het Stadsdeel Amsterdam-Noord een ontheffing verleend die in principe voor onbepaalde tijd zal zijn.

VIII.

Het betreft hier geen kleinschalige detailhandel en geen kleinschalige horeca. Hierdoor zal er verkeersoverlast kunnen ontstaan.

IX.

In het gebied komen zeldzame planten en dieren voor. Door de bouwactiviteiten zal het nabijgelegen natuurgebied verstoord worden.

X.

Door de vestiging van de Landmarkt op deze locatie zal aanzicht van het dorp Schellingwoude worden aangetast.

XI.

Waarom wordt de betreffende locatie niet aangekocht door het stadsdeel en wordt er vervolgens een nieuwe natuurbestemming aan gegeven.

XII.

Het kassencomplex wordt tijdelijk hersteld met goedkope bouwmaterialen die het beeld dit deel van Schellingwoude negatief gaat bepalen.

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen hebben wij het volgende overwogen:

I.

Landmarkt richt zich op de verkoop van producten die door boeren, veelal uit de directe omgeving op een ambachtelijke, biologische en duurzame wijze worden geproduceerd. De Landmarkt heeft tevens een uitgebreid bedrijfsplan opgesteld dat op het stadsdeelkantoor kan worden ingezien. In de ontheffing van het bestemmingsplan en het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan Schellingwoude zijn beperkingen opgenomen waardoor de vestiging van een andere bestemming b.v. een supermarkt hier niet mogelijk is.

II.

Binnen de Landmarkt formule zijn detailhandel en horeca activiteiten nadrukkelijk aan elkaar zijn gekoppeld. De gasten komen hier gezellig genieten van een eerlijke maaltijd waarbij ook een drankje kan worden genuttigd. Na de maaltijd zal in veel gevallen de avond elders worden voortgezet. De keuken van de horeca vestiging sluit op het moment dat ook de winkel sluit. Verwacht wordt dat na 22.00 uur de meeste gasten vertrokken zullen zijn. Er zal geen sprake zijn van grote drukte laat op de avond.

III.

Het plan ziet op het gedeeltelijk veranderen en vernieuwen van een kassencomplex aan de Schellingwouderdijk 339-341 t.b.v. een overdekte markt voor de verkoop van agrarische producten, een fletsverhuurbedrijf, kantoorruimte en een horecavoorziening. De betreffende locatie heeft, op grond van het bestemmingsplan Zeeburg/Schellingwoude de bestemming Hoveniersbedrijven. De beoogde bestemming past niet in de bestemming Hoveniersbedrijven.

In de ruimtelijke ordening staat het bestemmingsplan centraal.

Het bestemmingsplan wordt door de gemeente/ het stadsdeel opgesteld en bepaalt twee dingen: het gebruik en de bouwmogelijkheden van panden en percelen.

Een bestemmingsplan moet daarbij voldoen aan 'een goede ruimtelijke ordening', wat betekent dat alle functies goed moeten worden afgewogen ten opzichte van elkaar zodat o.a. geen overlast ontstaat van bijvoorbeeld werken op wonen.

Het is dan ook de bedoeling dat iedereen zich aan de regels van een bestemmingsplan houdt. Er kunnen zich echter situaties voordoen, die het wenselijk of noodzakelijk maken om af te wijken van het bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan is alleen mogelijk binnen de kaders van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In de wet wordt bepaald wanneer de gemeente ertoe mag besluiten om afwijkingen in strijd met het bestemmingsplan toe te staan; dit om de goede ruimtelijke ordening te behouden.

In dit geval is in de Wro een mogelijkheid opgenomen om de afwijking in strijd met het bestemmingsplan toe te staan, te weten artikel 3.23, lid 1, Wro juncto artikel 4.1.1, lid 1, sub 1, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De voorwaarden voor het verlenen van een dergelijke ontheffing zijn dat het moet gaan om een bouwwerk binnen de bebouwde kom, de gebruikswijziging minder groot dan 1500 m² is en dat het aantal woningen niet toeneemt. Het plan voldoet aan deze voorwaarden.

In het ontwerpbesluit is per abuis opgenomen dat het bouwplan niet past in het beleid omtrent toepassing van artikel 3.23 Wro (oude artikel 19, lid 3, WRO) m.b.t. een uitbreiding van of een bijgebouw bij een woongebouw in de bebouwde kom. Dit beleid ziet namelijk - alleen - op de toepassing van artikel 4.1.1, lid 1, onder a en artikel 4.1.1., lid 1, onder e en is dus niet op toepassing van artikel 4.1.1., lid 1, onder l, waar in dit geval sprake van is. Er is dus geen sprake van strijdigheid met enig beleid.

Voor het betreffende gebied is het bestemmingsplan "Schellingwoude" in voorbereiding. In dit "voorontwerp bestemmingsplan" is de locatie aangegeven als "gemengd"

De als "gemengd" aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel in, onderhoud en verhuur van fietsen;
- b. overdekte markt ten behoeve van detailhandel in agrarische producten;
- c. horeca III en horeca IV;
- d. bedrijven die vallen in de categorie I en II van de van deze regels deel uitmakende Staat van inrichting;
- e. ruimte voor educatieve doeleinden;
met de daarbij behorende
- f. tuinen en erven;
- g. bergingen en nevenruimten;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. aan- en afvoerwegen.

Uit de betreffende bestemmingsplanbepalingen blijkt dat wij het voorgestelde gebruik wenselijk achten voor onbepaalde/ langere tijd en niet slechts voor een beperkte duur. Omdat dit nieuwe bestemmingsplan zich echter nog in 'pril' stadium bevindt en het dus nog wel enige tijd kan gaan duren voordat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden, is besloten om, vooruitlopend op het bestemmingsplan, ontheffing van het vigerende bestemmingsplan te verlenen.

Omdat er, ons inziens, dus sprake is van een gebruik van langdurige aard en niet van 'een voorziening in een tijdelijke behoefte', is er gekozen voor een ontheffing op grond van artikel 3.23 Wro en niet voor een ontheffing op grond van artikel 3.22 Wro waarin de tijdelijke behoefte van het gebruik een essentieel punt is.

Wij kunnen ons voorstellen dat er verwarring ontstaat/ is ontstaan omdat wij wel gekozen hebben voor een zgn. tijdelijke bouwvergunning op grond van artikel 45, lid 1, onder b van de Woningwet, voor de verbouwing van het kassencomplex. In dit geval voorziet het bouwwerk, het kassencomplex in dit geval dus, sec in een tijdelijke behoefte omdat deze na vijf jaar vervangen zal gaan worden door volledige nieuwbouw of dat het bestaande kassencomplex een upgrading zal ondergaan

IV.

De belangenafweging is terug te vinden in een uitgebreide motivering die nu onderdeel uitmaakt van de verleende bouwvergunning. Hierin is duidelijk waergegeven waarom wij van mening zijn om medewerking te verlenen aan dit bouwinitiatief.

V.

De vestiging van Landmarkt in dit kassencomplex is voor een periode van 5 jaren. Dit wordt gedaan om zekerheid te verkrijgen of dit concept hier een economisch haalbare functie zal zijn. Indien blijkt dat dit het geval is, zal na deze periode de Landmarkt een definitieve vestiging krijgen waarbij volledige nieuwbouw wordt gerealiseerd of dat het gebouw een ingrijpende upgrading zal ondergaan.

VI.

Landmarkt is een laagdrempelige overdekte marktplaats voor dagelijkse boodschappen waar eten kopen, eten proeven en leren over eten direct in elkaar over lopen. Landmarkt is gespecialiseerd in natuurlijke dagverse producten uit elgen regio. Landmarkt biedt boeren en tuinders een margerijk direct afzetkanaal waarbij de tussenhandel wordt geschrapt.

De producten bij Landmarkt zijn zoveel mogelijk duurzaam geproduceerd. De locatie ademt de sfeer van een boerenmarkt. In het horecagedeelte worden producten, voor de ogen van de consumenten, vers bereid. De open keuken heeft een centrale plaats. Hier wordt gekookt voor consumenten die ter plekke een hapje willen eten of een vers bereide maaltijd mee naar huis willen nemen.

Door de Commissie Winkelpanning Amsterdam is een positief advies over dit winkelconcept uitgebracht.

VII.

Landmarkt krijgt voor de vestiging in het kassencomplex een bouwvergunning voor een periode van 5 jaren. De ontheffing van het bestemmingsplan wordt voor onbepaalde tijd verleend.

Tijdens de periode van 5 jaren zal beoordeeld worden of de vestiging van een Landmarkt hier een haalbaar concept is. Indien dit het geval is zal er een definitieve vestiging voor Landmarkt op deze locatie komen waarbij er nieuwbouw zal plaatsvinden c.q. een upgrading van het bestaande kassencomplex waarbij het gebouw een meer duurzame en meer passend in de omgeving zal worden gemaakt. Voor nieuwbouw of voor een upgrading van het gebouw zal opnieuw bouwvergunning moeten worden aangevraagd. In het in ontwikkeling zijnde bestemmingsplan is de vestiging van een dergelijke functie mogelijk gemaakt.

VIII.

Ten aanzien van de verkeersafwikkeling is een onderzoek uitgevoerd door een daartoe deskundig bureau en is er een quick scan uitgevoerd door het Stadsdeel Amsterdam-Noord waarbij onze conclusies overeenkomstig met die van het onderzoeksbureau zijn. Desgewenst zijn deze onderzoeken op het stadsdeelkantoor in te zien. De conclusies van de onderzoeken zijn dat de vestiging van een Landmarkt niet leidt tot duidelijk andere of grotere verkeersstromen ten opzichte van het voormalige tuincentrum. Wel is de verdeling over het gehele jaar duidelijk anders. Tevens is er op de locatie zelf ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig, berekend is een behoefte van 33 parkeerplaatsen terwijl er 70 plaatsen op de locatie zelf aanwezig zijn. Tevens kunnen de gevolgen voor de omgeving effectief worden beperkt door het instellen van eenrichtingverkeer op de Liergouw en Durgerdammerdijken en kan bestudeerd worden of een eenzijdige afsluiting wenselijk is.

IX.

Omdat de situatie ten opzichte van het voormalige tuincentrum niet duidelijk zal veranderen en uitsluitend het gebouw op een andere wijze zal worden gebruikt, wordt niet verwacht dat er negatieve gevolgen voor zeldzame planten en dieren zullen ontstaan. De bouwactiviteiten blijven beperkt tot het vervangen van het dak en tot het herstellen van de dakconstructie. Funderingen, wanden en vloeren van het gebouw blijven gehandhaafd.

X.

Omdat het bouwplan uitsluitend het vernieuwen van de bestaande constructie van het kassencomplex betreft zal het aanzien van het dorp op deze plek niet wezenlijk veranderen.

XI.

Het gebouwencomplex is niet in eigendom van het Stadsdeel Amsterdam-Noord en momenteel ontbreken de financiële middelen om dit complex aan te kopen om er vervolgens een natuurbestemming aan te geven.

XII.

Het aanzien van het kassencomplex zal zeker door het herstel hiervan een betere beeld opleveren dan dat het momenteel heeft.

Bovenaanstaande overwegingen leiden tot de conclusie dat de belangen van de aanvrager zwaarder wegen dan de belangen van de inwoners van de zijswijzen en dat op vele zijswijzen tegemoet kan worden gekomen.

Stadsdeel Amsterdam Noord
T.a.v. Dhr. D. van Ginkel
Afdeling Bouw en Woningtoezicht
Bulkslotermeerplein 2000
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Datum: 28-08-2009

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Amsterdam-Noord				
INGEKOMEN: 28 AUG. 2009				
Zaaknr.:				
Stuknr.:				
Bestemd voor:	O	FK	TB	TKN
	O	FK		
	O	FK		
	O	FK		
	O	FK		
	O	FK		
	O	FK		
	O	FK		
Overboeken naar:	Sec.	Afd.		

ONTVANGEN OP
28 AUG. 2009

Stadsdeel Amsterdam-Noord
Bulkslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Betreft: Indiening zienswijze ontwerpbesluit, kenmerk Z09-18176

Geachte Hr. van Ginkel,

Bij deze dienen wij een zienswijze in betreffende het ontwerpbesluit Z09-18176.

Allereerst willen wij u mededelen dat wij het ontwikkelen van Landje Pols sec als ondernemer kunnen waarderen er vanuit gaande dat dit voor alle betrokken partijen met zorgvuldigheid gedaan wordt. In onze beleving mist deze zorgvuldigheid echter qua formule die wordt voorgesteld en qua winkelsluitingswet.

Deze hoofdlijnen willen wij dan ook onder uw aandacht brengen.

1. Formule/concept

Wij zijn van mening dat het Ontwerpbesluit geen motivering geeft en onduidelijk is over Landmarkt. Er wordt geen duidelijke uitgewerkte omschrijving gegeven van het assortiment, bedrijfsplan en horecavergunning van Landmarkt. Hierdoor krijgen ADC b.v. en Landmarkt de vrije hand ieder bedrijfsconcept te vestigen wat zij willen, met alle gevolgen van dien.

Het dorp is geïnformeerd over het speciale karakter van Landmarkt, 70% streekgebonden versproducten en 30% droge kruidenierswaren. Van de 70% versproducten zal niet alles streekgebonden zijn, maar hoeveel procent is niet duidelijk. De 30% droge kruidenierswaren, wat houdt dat dan in? Wanneer spreek je van een speciaal concept en wanneer van een reguliere supermarkt. Indien je dat niet goed vastlegt kan iedere supermarkt zich op het betreffende terrein gaan vestigen.

Indiening zienswijze ontwerpbesluit, kenmerk Z09-18176
Dhr. D. van Ginkel, Afdeling Bouw en Woningtoezicht

Wij verwachten van de gemeente dat ze zorg draagt voor een duidelijke, concrete (meetbare, objectieve) omschrijving van het te voeren assortiment en de verantwoordelijkheid hiervoor niet uit handen geeft aan Landmarkt en ADC b.v. Juist om te voorkomen dat er een precedent geschapen wordt om iedere willekeurige supermarkt te vestigen.

Daarnaast zijn wij van mening dat een Landmarkt vestiging op betreffende terrein, in strijd is met het Amsterdamse detailhandelsbeleid, wat geen solitaire dagelijkse detailhandel toestaat.

2. Winkelsluitingswet

De geplande situatie met een Landmarkt vestiging met horeca, past volgens onze zienswijze vanwege de drukte, openingstijden en omvang, niet in Schellingwoude.

Landmarkt wil zich voor het winkelgedeelte houden aan de Winkelsluitingstijdenwet en voor het Horeca gedeelte aan de Horecawet. Dat zou concreet inhouden dat de winkelruimte geopend zal zijn van 8.00 – 21.00 uur, 6 dagen per week, het horeca gedeelte van 8.00 – 21.00 uur (met uitloopmogelijkheid tot 01.00 uur), 7 dagen per week. Tevens is er sprake van de mogelijkheid dat winkels in Amsterdam-Noord ook op zondags open gaan, dus Landmarkt in dat geval ook

De huidige bestemming van het terrein is Hoveniersbedrijf. Bert Pols heeft er een tuincentrum van gemaakt wat al in strijd was met het bestemmingsplan. De overlast van Bert Pols concentreerde zich op enkele zaterdagdagen in het voorjaar en vlak voor kerst. Deze dagen hadden wij de hele dag startende auto's, uitlaatgassen en rammelende winkelwagentjes naast ons. Dit alles was acceptabel, juist omdat het bij Bert Pols op andere momenten rustig was en hij s'avonds en zondags gesloten was.

De geluidsoverlast vanaf het terrein Pols draagt verder dan normaal, vanwege de ligging tussen de dijk en de verhoogde weg naar de schellingwouderbrug. Het gebied ligt daardoor in een kom wat het geluid versterkt.

Met de voorgenomen Landmarkt vestiging zal er geluids- en verkeersoverlast ontstaan, vergelijkbaar met de drukste weken van Bert Pols. Maar dan 7 dagen per week van 8.00 s'ochtends tot s'avonds laat! Wat voor ons ontoelaatbaar is en volstrekt niet passend is in het landelijke karakter van dit bijzondere stukje Amsterdam.

Indiening zienswijze ontwerpbesluit, kenmerk Z09-18176
Dhr. D. van Ginkel, Afdeling Bouw en Woningtoezicht

Graag vernemen wij uw reactie op bovenstaande punten, hoe u denkt zorg te dragen voor bovengenoemde punten. Zodat een gebied ontwikkeld kan worden vanuit zorg voor alle betrokken partijen.

Indien u nog vragen heeft horen wij dat graag. Wij zijn bereid tot een dialoog.

Hoogachtend,

Jacqueline de Vries

Jaap van Dijk

Schellingwouderdijk 337
1023NK Amsterdam

