



**Gemeente
Amsterdam
Noord**

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

atelier PUUUUR,
t.a.v. dhr. F. Köse
Levantkade 67
1019 MJ Amsterdam


25 NOV. 2014

Datum
Kenmerk OLO1166921/Z14-58625/58526
Uw kenmerk 040 BSH
Behandeld door dhr. G. Croes, Bouw, 020 252 9724 (niet aanwezig op vrijdag),
gregory.croes@amsterdam.nl
Bijlage zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp besluit over de aanvraag om een beschikking met betrekking tot de eerste fase van
een omgevingsvergunning voor het terrein gelegen aan de Ridderspoorweg,
Papaverweg en Christoffelkruidstraat, bekend als kavel BSH21F

Geachte heer Köse,

Op 4 februari 2014 hebben wij van uw opdrachtgever een aanvraag ontvangen om een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning voor het terrein aan de Ridderspoorweg, Papaverweg en Christoffelkruidstraat, bekend als kavel BSH21F. Het project betreft het oprichten van een gebouw met gemengde functies met nevenfuncties. Het gebouw heeft een bouwhoogte van 33,10 m en bevat 39 woningen, 855 m² bedrijfsruimte op een stallingsgarage voor 34 auto's. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit "handelen in strijd met regels voor de ruimtelijke ordening".

Besluit

Wij besluiten hierbij, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor):

aan Vink Bouw Nieuwkoop B.V. een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels";
een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'.

Aanwijzingen

Wij wijzen u graag op een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn. In de bijlage 'Aanwijzingen' is een en ander verwoord.

Toetsingsgronden

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in de Wabo en het Bor.





Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsresultaten'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure.

Er zijn geen aanvullende gegevens gevraagd.

De beslistermijn is niet verlengd.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingvergunning heeft vanaf 8 augustus 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingebracht zodat de definitieve beschikking niet afwijkt van het ontwerp.

Nadere informatie

Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per email (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Hoogachtend,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel Noord,
namens deze,



M.P. Rademaker
Teamleider
Afdeling Vergunningen/Team Bouw

Inwerkingtreding en beroep

(Wabo, artikel 6.3 lid 1)

De vergunning wordt in twee fasen verleend. Beide fasen treden op dezelfde dag in werking. Dit is de laatste van de dagen waarop beide afzonderlijke beschikkingen in werking zouden treden.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank te Amsterdam. Het beroepschrift dient ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht en de gronden van het beroep. Het beroepschrift dient (met een afschrift van het besluit waartegen beroep wordt gemaakt) te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Crisis- en herstelwet van toepassing

(Crisis- en herstelwet, artikel 5.1 lid 1 juncto Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet, artikel 11)

Deze vergunning heeft betrekking op een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

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 verzoek om voorlopige voorziening (met een afschrift van het besluit en het ingediende bezwaarschrift) dient te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Lijst met 'Bescheiden'

nummer/naam	datum	omschrijving	opmerkingen
		Toetsresultaten	
		Aanwijzingen	
OLO1166921 \ Z14-58625	4 februari 2014	Aanvraagformulier	
T1	4 februari 2014	Ruimtelijke onderbouwing	
T2	4 februari 2014	Situatietekening, begane grond en 1 ^e verdieping	
T3	4 februari 2014	Plattegronden 2 ^e , 3 ^e , 4 ^e en 5 ^e verdieping	
T4	4 februari 2014	Plattegronden 6 ^e , 7 ^e , 8 ^e en dakverdieping	
T5	4 februari 2014	Aanzichten	

Bijlage 'Toetsresultaten'**De activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels"**
(Wabo, artikel 2.1 lid 1 onder c)

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. Het realiseren van meer woningen dan op de locatie toegestaan;
2. Het overschrijden met 3,10 m van de maximum toegestane bouwhoogte;
3. Het overschrijden met 1,6 van de Floorspace-index als gevolg van een overschrijding van 1617 m² van het toegestane bruto vloeroppervlak;
4. Het overschrijden met 4,5 % van het maximum percentage wonen;
5. Het realiseren van 12 minder parkeerplaatsen dan voorgeschreven;
6. Het overschrijden van de bestemmingsgrenzen met 2,00 m ten behoeve van balkons bij de woningen.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

(Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buiksloterham' en de eerste partiële herziening ervan van kracht zijn; de eerste partiële herziening is op 19 december 2013 in werking getreden.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Gemengd', 'Verkeer 1' en 'Verkeer 2' en nader aangeduid met 'Gevellijn' en 'Aaneengebouwd'.

Het bouwen en/of het gebruik van het gebouw of terrein is in strijd met:

- artikel 4 lid 4.2 sub a en sub e, artikel 4 lid 4.5 sub n, o en p en artikel 6 lid 6.1 en 6.2 van de voorschriften in het bestemmingsplan ten aanzien van een overschrijding van de maximum toegestane bouwhoogte en de Floor-spaceindex, het realiseren van een kleiner aantal parkeerplaatsen voor de functies bedrijven, kantoren en creatieve functies dan voorgeschreven en het overschrijden van de bestemmingsgrenzen ten behoeve van balkons;
- en
- artikel 2 sub d en sub e van de voorschriften in de Eerste Partiële Herziening ten aanzien van een overschrijding van het maximum percentage van het bruto vloeroppervlak ten behoeve van wonen en het realiseren van een kleiner aantal parkeerplaatsen per woning dan voorgeschreven.

Vergunningvrij

(Wabo, artikel 2.1 lid 3; Bor, artikel 2.3 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 2 in samenhang met de artikelen 4a en 5)

Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria die in de bijlage zijn vermeld, zodat voor alle onderdelen een omgevingsvergunning nodig is.

Voor de vergunningplichtige onderdelen geldt:

Projectbesluit

(Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3)

Ruimtelijke onderbouwing

In een Ruimtelijke Onderbouwing (bijlage T1) heeft de aanvrager gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijk toelaatbaar is.

Met betrekking tot die motivering merken wij evenwel het volgende op:

- Omdat de vergunning slechts kan worden verleend door toepassing van de uitgebreide procedure worden de overige mogelijkheden tot vergunningverlening zoals binnenplanse regels of kruimelgevallen niet toegepast. Wel zijn de betreffende randvoorwaarden en relevante beleidsstukken meegenomen in de overwegingen om vergunning te verlenen;
- De bouwvelop zoals deze is omschreven in het 'Kavelpaspoort' behorend bij de erfpachtovereenkomst en waarnaar wordt verwezen in de ruimtelijke onderbouwing is geen toetsingskader bij vergunningverlening. Indien er verschillen zijn tussen de voorschriften in het bestemmingsplan en de bouwvelop of het 'Kavelpaspoort', zijn de voorschriften in het bestemmingsplan leidend en doorslaggevend;
- Bij het vaststellen van de oppervlakken is door de opstellers van de ruimtelijke onderbouwing een andere rekenmethode gehanteerd dan volgens het bestemmingsplan wordt voorgeschreven.
Dit verklaart de verschillen tussen de waarden in de opsomming van strijdigheden bovenaan deze toetsbijlage en de waarden in de conclusie van de ruimtelijke onderbouwing op pagina 39 van de ruimtelijke onderbouwing;
- In het bouwplan worden 39 woningen gerealiseerd, waarvan er 38 zijn belast met, hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde, doch minder dan de maximale grenswaarde vanwege verkeerslawaaï. In de ruimtelijke onderbouwing is met een geluidsrapport aangegeven waar de hogere belasting zich voordoet in het bouwplan.
- Omdat in het bestemmingsplan rekening is gehouden met hogere belastingen zijn hogere waarden vastgesteld, zo ook voor het onderhavige bouwblok, kavel BSH21;
 - Maximaal 28 woningen aan de Ridderspoorweg, te verdelen over heel kavel 21;
 - Maximaal 9 woningen aan de Papaverweg;
 - Maximaal 14 woningen aan de Christoffelkruidstraat;
 Door de positionering van de woningen in het bouwplan en de toepassing van een geluidwerende glazen gevel langs de galerijen aan de Papaverweg en rekening houdend met de ruimte die het bestemmingsplan biedt is er sprake van een overschrijding van het aantal woningen met een hogere geluidsbelasting van 29 woningen aan de zuidgevel van het bouwplan. Er is in het bestemmingsplan geen rekening gehouden met woningen op deze positie met deze oriëntering;
- In het bouwplan is voor 9 woningen niet voorzien in een geluidluwe zijde;
- Op 6 november 2014 is op grond van artikel 110a lid 1 van de Wet geluidhinder een besluit hogere waarden verkeerslawaaï vastgesteld voor 29 woningen op kavel BSH21F met een zuidoriëntatie.

Vooroverleg

De directeur-generaal Ruimte heeft bij brief van 9 december 2011 laten weten dat vooroverleg met de rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie en/of Ministerie EL&I) alleen nodig is als er sprake is van belangen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor die diensten verantwoordelijk zijn, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2012 laten weten geen vooroverleg nodig te achten in een geval als het onderhavige, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Het overleg als bedoeld in artikel 6.18 van het Bor en artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met 'betrokken gemeenten en waterschappen en met diensten van

provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn heeft geleid tot een reactie van:

- de directeur van de Dienst Ruimtelijke Ordening (namens B&W van Amsterdam): opgemerkt wordt dat "een projectafwijkingbesluit aan de orde is omdat het aantal woningen hoger ligt dan in het onderliggende bestemmingsplan en omdat de fsi van 3,0 wordt overschreden. Verder wijkt de maatvoering enigszins af van de gestelde maxima, waaronder de toegestane 30 meter bouwhoogte. Voor de liftopbouw (33 meter) zijn B&W bevoegd ontheffing te verlenen. Hoewel het gebouw nauwelijks hoger is dan 30 meter, adviseer ik u toch de te onderzoeken of er hoogbouweffecten zijn op het Unescogebied, de Vogelwijk en de Van der Pekbuurt ('gebieden van bijzondere waarden').
- Voor het overige concludeer ik dat het plan recht doet aan de ambities van het gemeentebestuur en past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie".

De bouwhoogte van de dakrand van het hoofdvolume bedraagt 31m, de bouwhoogte van het trappenhuis bedraagt 33m.

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om af te wijken van de voorschriften van dit bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte. De in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogtes moeten reeds zijn onderzocht in relatie tot de invloed op het Unescogebied, de Vogelwijk en de Van der Pekbuurt en aanvaardbaar zijn geacht.

Gelet op de geringe overschrijding van de dakrand en de terugliggende positie en ondergeschikte afmetingen van het trappenhuis op het dak van het gebouw en het gegeven dat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de betreffende overschrijdingen met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn wij van mening dat nader onderzoek naar de effecten van de overschrijding van de bouwhoogte niet noodzakelijk is.

Samenlopende besluiten: hogere grenswaarde

(Wet geluidhinder, artikel 110a)

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder geldt als voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van het onderhavige gebouw vanwege de Ridderspoorweg een maximum van 48 dB.

De optredende geluidbelasting kan evenwel tot 61 dB bedragen, zodat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel Noord heeft op 6 november 2014 de maximale toelaatbare waarde vastgesteld op 61 dB.

Exploitatieplan

Het onderdeel waarop dit deze activiteit betrekking heeft betreft bouwen in de zin van artikel 6.2.1 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gronden zijn of worden in erfpacht uitgegeven waardoor het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, aanhef en onder a van de Wet ruimtelijke ordening hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in Wabo, artikel 2.27 lid 1, Bor, artikel 6.5, leden 1 en 3 en het besluit van de stadsdeelraad van Amsterdam-Noord, nummer 24, van 24 november 2010/ gemeenteraad van 8 september 2010, is in het onderhavige geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Strijd met exploitatieplan

(Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder b)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het exploitatieplan 'Herziening exploitatieplan Buisklosterham' van kracht is; dit plan is op 6 maart 2013 in werking getreden.

Het gebruik van het gebouw of terrein is niet in strijd met dit exploitatieplan.

Strijd met regels krachtens artikel 4.1 derde lid of 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening

(Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder c)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de provinciale verordening 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' van kracht is; deze verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. De verordening bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.1 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van kracht is; deze maatregel is op 30 december 2011 in werking getreden. De maatregel bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.3 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Strijd met voorbereidingsbesluit

(Wabo, artikel 2.12 lid 1 onder d)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar geen voorbereidingsbesluit van kracht is.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels voor de ruimtelijke ordening" kan worden verleend.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Intrekken van beschikking met betrekking tot een fase van een omgevingsvergunning

het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel Noord van het stadsdeel Noord kan een beschikking intrekken waarbij positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- a. de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase,
- b. de eerste of tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Omgevingsvergunning voor andere activiteiten

Het is denkbaar dat voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Zo kan het zijn dat u, tijdens de bouwwerkzaamheden toch beschermde planten of dieren aantreft. In die (en andere) gevallen dient u een aanvullende omgevingsvergunning aan te vragen.

Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Uitzetten rooilijnen en/of aangeven hoogtepunt(en)

Voor het aangeven van de rooilijnen en/of het aangeven van de weghoogte ter plaatse moet u zich tijdig wenden tot de afdeling Handhaving van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, telefoon 14020. Na betaling van de kosten zal deze er voor afdeling zorgen dat het bouwwerk wordt uitgezet.

Aansprakelijkheid

Kosten aan het herstel van schade aan eigendommen van de gemeente Amsterdam (waaronder kabels en leidingen) door bouwwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder op eerste aanzegging van het dagelijks bestuur worden vergoed.

Onderhoud bouwterrein

Op grond van het Bouwbesluit 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.

Bestratingzand

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 erfgrens muuropeningen, vensters, balkons e.d. te hebben waardoor u op het naburige erf kunt kijken.

Toestemming van de eigenaar van de grond

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Rijkskadaster, telefoon (020) 5557911 of via www.kadaster.nl.

Deze vergunning houdt niet in dat u ook toestemming heeft van de gemeente Amsterdam als die eigenaar is van de grond.

Registratie bronbemaling

Deze vergunning 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 1m³ per uur. Voor meer informatie kunt u terecht bij de Provincie Noord-Holland, Servicepunt Handhaving en Vergunningen, telefoon 0800 998 67 34 (gratis), of per e-mail: grondwater@noord-holland.nl

Verplichte graafmelding (WION)

In verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen in en nabij het bouwterrein moet u zich tijdig wenden tot het Kadaster via www.kadaster.nl/klic. Dit kan aan de hand van een digitale melding bij het Kadaster, Klic-online. U bent gehouden om de aanwijzingen van het kadaster te volgen en eventuele kosten voor het verplaatsen van kabels en leidingen te vergoeden.

Vergunningen werken in de openbare ruimte (WIOR)

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

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 het Servicecentrum van de afdeling Vergunningen.

Goedkeuring Keuringsdienst van Waren

Deze omgevingsvergunning houdt niet in dat u de eventueel vereiste goedkeuring heeft van de Keuringsdienst van Waren, Hoogtekadijk 401, te Amsterdam, telefoon (020) 5244600.