



**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

Van Riezen & Partners B.V.
t.a.v. dhr. M.P. van Otterlo
Frederiksplein 1
1017 XK AMSTERDAM


Datum **19 FEB. 2018**
Kenmerk OLO2491171/Z16-76011/83704
Uw kenmerk
Behandeld door dhr. C.A.M. Vis, 020 252 9361 (niet aanwezig op woensdag), c.vis@amsterdam.nl
en/of mevr. M. Al-Kakai, 020 252 9721 (niet aanwezig op woensdag),
m.al.kakai@amsterdam.nl
Bijlage zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het terrein aan de
Grasweg, nabij de gebouwen Grasweg 52b/c en 53a/85

Geachte heer Van Otterlo,

Op 2 augustus 2016 hebben wij van uw opdrachtgever een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het terrein aan de Grasweg, nabij de gebouwen Grasweg 52b/c en 53a/85.

Het project betreft het gebruik van het terrein voor:

- de bouw van appartementen met bijbehorende, al dan niet gemeenschappelijke ruimten (zoals fietsenstallingen, parkeergarages en bergruimten);
- de bouw van niet gestapelde woningen met bijbehorende ruimten (zoals bergruimten);
- de bouw van commerciële en bijbehorende ruimten
en
- de aanleg van voet-en fietspad ten behoeve van het doorgaand verkeer.

De bij de aanvraag gevoegde bescheiden zijn (laatstelijk) op 25 januari 2018 gewijzigd.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels".

Besluit

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

aan Kop Grasweg C.V. een omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteit "gebruiken 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'.



* Z O 2 6 7 C F 1 B 1 4 *

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2)

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.

1. (vervangt artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder e):
het brutovloeroppervlak (inclusief bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, maar exclusief fietsenstalling en parkeergarages, onderbouw - tussen de fundering - en zolder - onder het schuine dak) mag niet meer bedragen dan:
 - 24.330m² bedragen voor het gebied ten oosten van de Grasweg;
 - 17.270m² bedragen voor het gebied ten westen van de Grasweg;
2. (vervangt artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder l en m):
de breedte tussen de gevels van de van bebouwing vrij te houden stroken op de indieningstekening aangeduid als 'relatie-2' is minimaal 5 meter;
de breedte tussen de sokkels is minimaal 7,5 meter als die strook dient ter ontsluiting van het oeverpark;
3. (vervangt artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder q):
bij de toepassing van het bepaalde in artikel 3.3, lid 3 van het Bouwbesluit 2012 dient rekening te worden gehouden met een geluidbelasting die 1 dB(A) hoger is dan op grond van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012;
4. (vervangt artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder f):
het percentage van het brutovloeroppervlak (inclusief bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, fietsenstalling en parkeergarages, maar exclusief onderbouw - tussen de fundering - en zolder - onder het schuine dak) dat voor wonen mag worden gebruikt mag niet meer bedragen dan:
 - 76% in het gebied ten westen van de Grasweg;
 - 66% in het gebied ten oosten van de Grasweg;
5. (vervangt artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder j):
achter de noordoost-en zuidoostgevels van de eerstelijns gebouwen ten westen van de Grasweg en de zuidwest-en noordwestgevels van de eerstelijns gebouwen ten oosten van de Grasweg mag (voor alle gebouwen aan de betreffende zijde van de Grasweg tezamen) de verdieping die grenst aan het maaiveld voor maximaal 25% voor woonfuncties worden gebruikt; minimaal 75% van die gevels moet voor niet-woonfuncties worden gebruikt;
6. (vervangt artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder m, n, o en p):
voor de te realiseren gebouwen gelden de volgende (minimale en maximale) parkeernormen en met betrekking tot parkeren gelden de volgende eisen;
 - 1 parkeerplaats per 200m² brutovloeroppervlak voor sociale huurwoningen;
 - 1 parkeerplaats per 125m² brutovloeroppervlak voor marktwoningen;
 - 1 parkeerplaats per 125m² brutovloeroppervlak voor niet-woonfuncties;
 - de parkeerplaatsen dienen gerealiseerd te worden:
 - op de kavels behorende bij de afzonderlijke gebouwen, of
 - in gemeenschappelijke parkeergarages;
 - de woningen mogen alleen in gebruik worden genomen als de parkeerplaatsen beschikbaar zijn;
7. (gelet op artikel 5.20 van het Bor, juncto artikel 3.1.2 van het Besluit ruimtelijke ordening):
ten minste 30% van de binnen het project te realiseren woningen moet binnen de categorie "sociale huurwoning" (als bedoeld in artikel 1.1.1, lid 1, aanhef en onder d van het Besluit ruimtelijke ordening) worden gerealiseerd.

Aanwijzingen

Met betrekking tot de activiteit in deze aanvraag menen wij u enige aanbevelingen te moeten doen.

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.

Op 16 september 2016 is om aanvullende gegevens gevraagd, welke gegevens op 22 maart, 30 juni en laatstelijk op 14 juli 2017 zijn ontvangen.

De beslistermijn is niet verlengd.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingvergunning heeft vanaf 31 augustus 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp is door F.J. Webbink van Gaastra advocaten, namens Omya Netherlands B.V. (hierna: 'Omya') een zienswijze ingebracht.

De zienswijze heeft, kort samengevat en voor zover relevant voor het onderhavige besluit, betrekking op:

1. (onder 3.1 tot 3.5): het ontbreken van een toereikende motivering van de overschrijding van de maximaal toegestane floorspace-index;
2. (onder 3.6 tot 3.10): het onterecht toepassen van artikel 60 van de Wet geluidhinder teneinde niet te hoeven voldoen aan het bestemmingsplanvoorschrift dat (een deel van de) woningen moeten worden voorzien van een dove gevel;
3. (onder 3.11 tot 3.12): het ontbreken van een toereikende motivering van de onderschrijding van het volgens de bestemmingsplanvoorschriften te realiseren aantal parkeerplaatsen en
4. (onder 3.13 tot 3.16): het niet voldoen aan de onderzoeksverplichting en de zorgplicht als bedoeld in de Wet natuurbescherming.

Overeenkomstig artikel 3:15, lid 3 van de Algemene wet bestuursrecht hebben wij op 24 oktober 2017 de aanvrager verzocht om op de ingekomen zienswijze te reageren. Die reactie hebben we op 4 december 2017 ontvangen.

Met betrekking tot deze zienswijzen merken wij, (deels) in navolging van de reactie namens de aanvrager, het volgende op:

- ad 1. Anders dan 'Omya' (onder 3.2) stelt, leidt het maximaliseren van de floorspace-index niet tot een beperking van het brutovloeroppervlak dat voor woningbouw wordt gebruikt, maar slechts tot een beperking van het brutovloeroppervlak (los van het gebruik daarvan) per perceel.

Met de aanvrager zijn wij van oordeel dat, overeenkomstig hetgeen in de Ontwikkelingsstrategie 'Koers 2025' is gesteld, het gebied Buiksloterham, in afwijking van hetgeen ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan was voorzien, intensiever gebruikt dient te worden teneinde tegemoet te kunnen komen aan de zeer grote vraag naar woningbouw in Amsterdam.

Omdat er bovendien geen planologische obstakels zijn die intensivering van het gebruik

van dit gebied onwenselijk maken, is het niet onredelijk om in het onderhavige geval meer brutovloeroppervlak per perceel toe te staan.

- ad 2. Wij delen het oordeel van 'Omya' dat de 'vierde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham' niet tot gevolg heeft dat het industrieterrein Johan van Hasseltkanaal west, niet langer gezoneerd zou zijn. Wel is het terrein dat tot dit industrieterrein behoort, kleiner geworden (zo ligt onder meer het terrein aan de Grasweg 51 niet langer binnen het industrieterrein) en zijn op de terreinen welke niet langer tot dit industrieterrein behoren, bedrijven die vallen onder categorie 3.2 niet langer toegestaan. Zoals ook is verwoord in ons besluit van heden tot vaststellen van een hogere grenswaarde vanwege lawaai door bedrijven op het industrieterrein Johan van Hasseltkanaal west (met kenmerk OLO2491171/Z16-76011/84002), is er, naar ons oordeel, sprake van een planmatige verdichting van een (planologisch) bestaand woongebied, zodat het op grond van artikel 60 van de Wet geluidhinder wel degelijk mogelijk is om een grenswaarde van 60 dB(A) vast te stellen.

Door het vaststellen van de grenswaarde van 60 dB(A), is het niet langer noodzakelijk om 'dove gevels' te realiseren, maar kan worden volstaan met 'gewone' gevels die er voor zorgen dat het geluidniveau binnen de woningen niet te hoog wordt.

- ad 3. Namens de aanvrager is nader aangegeven waarom de parkeernormen welke zijn gehanteerd voor het nabij gelegen projectgebied 'Cityplots Distelweg': in beide gebieden is sprake van een combinatie van sociale huurwoningen, marktwoningen en niet-woonfuncties. Deze gelijkheid, het feit dat de voor het onderhavige gebied gehanteerde parkeernormen passen binnen de grenswaarden in de Nota Parkeernormen Auto van 7 juni 2017, maakt dat het aannemelijk is om te veronderstellen dat de (als voorschrift opgenomen) parkeernormen toereikend zijn.

Anders dan namens de aanvrager is gesteld, heeft de Afdeling Bestuursrechtsspraak van de Raad van State in haar uitspraak omtrent de vaststelling van de 'vierde partiële herziening van het bestemmingsplan Buiksloterham' niet de juistheid van de parkeernormen op zich zelf bevestigd, maar 'slechts' gesteld dat het bestemmingsplan zodanige waarborgen biedt (waaronder de verplichting om, bij gebleken tekorten in de toekomst, de parkeergelegenheid uit te breiden door de parkeergarages te verhogen) dat de gemeenteraad in redelijkheid heeft kunnen besluiten dat in de parkeerbehoefte kan worden voorzien.

Gelet op het feit dat de voor dit project gehanteerde parkeernormen tot aanzienlijk meer (290) parkeerplaatsen leiden dan op grond van de minimum parkeernormen in de Nota Parkeernormen Auto zijn vereist (186), er relatief veel gebruik kan worden gemaakt van deelauto's en de afstand tot het (openbaarvervoersknooppunt) Centraal Station gering is (minder dan 2 km), zijn wij van mening dat niet te verwachten valt dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.

en

- ad 4. Met de aanvrager zijn wij van oordeel dat uit de quick scans valt af te leiden dat er geen sprake is van een voor de beschermde soorten geschikte biotoop, zodat aanvullend onderzoek niet noodzakelijk is.

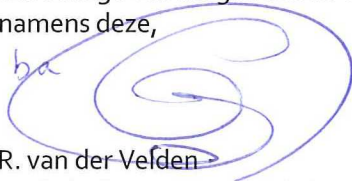
Een en ander is met de geactualiseerde quickscans van 24 januari 2018 bevestigd.

Omdat niet is gebleken dat er sprake is van (het in onredelijke mate aantasten van de) belangen van Omya Netherlands B.V., is er geen aanleiding om tot een ander besluit te komen.

Nadere informatie

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

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,



R. van der Velden
stadsdeelsecretaris van de bestuurscommissie Noord, gemeente Amsterdam

Inwerkingtreding en beroep

(Wabo, artikel 6.1, lid 2, onder b en lid 3)

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank; in dat geval treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is beslist.

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 1.1, lid 1, juncto bijlage I of II en 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, Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Lijst met 'Bescheiden'

De volgende bescheiden worden meegezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
	Toetsresultaten		
	Aanwijzingen		

De volgende bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning, maar worden niet als papieren bijlagen bij de omgevingsvergunning teruggezonden.
De bescheiden zijn wel digitaal beschikbaar en worden met de hierboven vermelde bescheiden digitaal aan u teruggezonden.

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
OLO2491171/ Z16-76011	Aanvraagformulier	2016-08-02	
bijlage 1 Indieningstekening	Indieningstekening	2017-07-27	
bijlage 2 Verkeersonderzoek Kop van de Grasweg	Verkeersonderzoek	2016-05-20	
bijlage 3 Bodem - Beschikking Grasweg 54-66 (kop Grasweg) - AMog984	Beschikking saneringsevaluatie	2015-06-04	
bijlage 4 Ro73240ab.00002.dv_03_004_akoestisch onderzoek	Akoestisch onderzoek	2017-06-12	
bijlage 5 Rap153000	Externe veiligheid onderzoek	2016-04-07	
bijlage 6 170714_ verantwoording	Verantwoording externe veiligheid	2017-07-14	
bijlage 7 rapport barriere 20160122	Geohydrologisch onderzoek	2016-01-22	
bijlage 8 BR_15150 WBKop Grasweg_10	Archeologische waardenstelling	2015-11-12	
bijlage 9 rapP15249FenF	QuickScan Flora en Fauna voor het terrein	2016-03-30	
bijlage 9a rapP15236ibagrasweg FF V2 compleet	QuickScan Flora en Fauna voor de Groene oever	2015-12-16	zie ook geactualiseerde scan
bijlage 10 Vo73240ab00002ido2002 milieuzonering en bedrijven	Onderzoek naar de milieuzonering rond bedrijven	2016-11-01	
bijlage 11 Stec Groep 15 219 en 16 037 Marktanalyse Kop Grasweg	Marktanalyse	2016-02-01	
RO_Kop_Grasweg	Ruimtelijke onderbouwing	2017-08-25	

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
HURKSUNIFLOW01_HBE-E4- ALGEMEEN_0732_001.pdf	Anterieure overeenkomst (wijzigingsovereenkomst)	2016-06-29	alleen bladzijde 5 (van 33)
Z17-81187/81102	MER-beoordelingsbesluit	2017-08-31	
Zienswijze namens Omya Netherlands B.V. op OLO 2491171 Kop Grasweg_1	zienswijze	2017-10-10	
reactie op zienswijze Kop Grasweg	reactie op zienswijze	2017-12-04	
17269.R.Van Riezen en Partners.Grasweg.FF compleet	Geactualiseerde quicksan	2018-01-25	
OLO2491171/Z16-76011/80989	Besluit hogere grenswaarden verkeerslawaa	heden	
OLO2491171/Z16-76011/81138	Besluit hogere grenswaarden industrielawaai	heden	

Bijlage 'Toetsresultaten'

De activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels"

(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder c)

Deze activiteit heeft betrekking op het gebruik van het terrein voor:

- de bouw van appartementen met bijbehorende, al dan niet gemeenschappelijke ruimten (zoals fietsenstallingen, parkeergarages en bergruimten);
- de bouw van niet gestapelde woningen met bijbehorende ruimten (zoals bergruimten);
- de bouw van commerciële en bijbehorende ruimten;
- de aanleg van voet-en fietspad ten behoeve van het doorgaand verkeer.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de volgende bestemmingsplannen van kracht zijn:

1. 'Buiksloterham'
2. 'eerste partiële herziening Buiksloterham';
3. 'tweede partiële herziening Buiksloterham';
4. 'derde partiële herziening Buiksloterham';
5. 'provinciaal inpassingsplan Aanpassing geluidzones Westpoort en Hoogtij'
en
6. 'vierde partiële herziening Buiksloterham'.

Deze plannen zijn vastgesteld op respectievelijk:

1. 16 december 2009;
2. 29 november 2012;
3. 29 mei 2013;
4. 30 oktober 2014;
5. 2 maart 2015;
en
6. 21 december 2016; het bestemmingsplan 'vierde partiële herziening Buiksloterham' is op 24 februari 2017 in werking getreden en door de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 september 2017 onherroepelijk geworden.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor "gemengd" en nader aangeduid met:

- milieuzone - zone wet milieubeheer;
- maximale floor space index (fsi): 2,3;
- maximale bouwhoogte: 30m en 45m;
- maximaal percentage woningbouw: 60%;
- relatie (te realiseren doorzichten);
- specifieke bouwaanduiding - dove gevel;
- veiligheidszone – bevi (10^{-6} contour)
en
- geluidzone – industrie 1, Johan van Hasseltkanaal West.

Het gebruik van het terrein is in strijd met de volgende artikelen van de voorschriften in deze bestemmingsplannen:

1. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder e, ten aanzien van de overschrijding van de maximale floorspace-index van 2,3.

De floorspace-index wordt 2,65 ten westen van de Grasweg, respectievelijk 2,86 ten oosten van die weg.

2. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder l en m, ten aanzien van het onbebouwd moeten blijven van tenminste twee stroken in het gebied ten westen van de Grasweg tot een bouwhoogte van 3,5 meter en met een breedte van minimaal 10 meter en maximaal 12 meter.
De sokkels onder de gebouwen en de gebouwen zelf bevinden zich binnen deze vrij te houden ruimte.
Eén van de nadere aanduidingen is gesitueerd op de grens tussen de kadastrale percelen 8719 en 8721 (momenteel in eigendom van: Kop Grasweg CV) en anderzijds de kadastrale percelen 8720 en 8722 (momenteel in eigendom van: Le Phare Amsterdam BV). Wij zijn van mening dat een redelijke uitleg van de verplichting tot het vrij houden van de strook betekent dat deze strook gelijkelijk moet worden verdeeld over beide eigenaren.
Omdat de bebouwing aan zuidwestkant zich op een afstand van de perceelsgrens van circa 0,2m bevindt zou de vrije ruimte daar dus beperkt kunnen worden tot 5,2m, zodat ook op dit punt sprake is van strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder l en m.
Ter meerdere zekerheid van de eigenaar van de kadastrale percelen 8720 en 8722 (momenteel in eigendom van: Le Phare Amsterdam BV) zeggen wij hierbij toe dat een omgevingsvergunning voor een bouwplan op dat perceel niet zal worden geweigerd vanwege strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder l en m, mits dat bouwplan een strook tot een bouwhoogte van 3,5m en met een breedte van 5m vanaf de perceelsgrens onbebouwd laat.
3. artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder q, ten aanzien van het realiseren van woningen zonder dove gevel ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - dove gevel".
4. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder f, ten aanzien van de overschrijding van het maximum percentage van 60% van het brutovloeroppervlak per perceel voor wonen.
Het percentage voor wonen ligt (aanmerkelijk) hoger.
5. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder j, ten aanzien van het overschrijden van het maximum percentage voor wonen van 50% van het brutovloeroppervlak per perceel grenzend aan een bestemmingsvlak "Verkeer-1" (V1).
Het percentage voor wonen ligt (aanmerkelijk) hoger.
6. artikel 4, lid 4.5, aanhef en onder p, juncto onder m, n en o ten aanzien van het onderschrijden van het minimum aantal en op eigen terrein te realiseren parkeerplaatsen.
Voor de nieuwe gebouwen worden lagere parkeernormen voorgesteld en de parkeerplaatsen worden veelal in gemeenschappelijke parkeergarages gerealiseerd.
7. artikel 11, lid 11.1, onder a (Algemeen gebruiksverbod), juncto artikel 4, lid 4.1 ten aanzien van het gebruik van gronden aangewezen voor "gemengd" als doorgaande voet- en fietspaden;
8. artikel 11, lid 11.1, onder a (Algemeen gebruiksverbod), juncto artikel 7, lid 1, ten aanzien van het gebruik van gronden aangewezen voor "water-1" als openbare ruimte en voor bebouwing als toegestaan op gronden aangewezen als "gemengd";
9. artikel 11, lid 11.1, onder a (Algemeen gebruiksverbod), juncto artikel 7, lid 1, ten aanzien van het gebruik van gronden aangewezen voor "water-2" als openbare ruimte en voor bebouwing als toegestaan op gronden aangewezen als "gemengd".

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:

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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

Ruimtelijke onderbouwing

In de Ruimtelijke onderbouwing en de reactie op de zienswijze heeft de aanvrager gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijke toelaatbaar is.

In deze motivering kunnen wij ons vinden.

Met betrekking tot die Ruimtelijke onderbouwing (en de daarbij behorende bijlagen) merken wij evenwel het volgende op:

- Het bestemmingsplan 'vierde partiële herziening Buiksloterham' is op 24 februari 2017 in werking getreden en door de uitspraak van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 27 september 2017 onherroepelijk geworden; de in paragraaf 3.2 van de Ruimtelijke onderbouwing onder 10 en 11 genoemde strijdigheden zijn derhalve niet meer aan de orde.
- In aanvulling op het gestelde in paragraaf 4.3 merken wij op dat de gemeenteraad op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 heeft vastgesteld. Dit beleid is er op gericht om in 2025 voldoende, betaalbare en goede woningen binnen Amsterdam te hebben, waarbij de woningvoorraad en de woningbehoefte beter op elkaar aansluiten. Eén van de acties uit deze Woonagenda is een gewijzigd uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering: bij ruimtelijke plannen dient sprake te zijn van 40% gereguleerde huur, 40% middeldure huur en koop en 20% dure huur en koop.
Het college van Burgemeester en Wethouders heeft regels vastgesteld om deze programmering op een goede wijze toe te passen in projecten. In deze regels is onder meer vastgelegd dat het uitgangspunt alleen geldt voor nieuwe plannen en niet geldt voor projecten waarvoor de gemeente reeds contractuele verplichtingen is aangegaan. In het onderhavige geval is van zo een 'oud' project sprake en is het oude uitgangspunt voor de woningprogrammering nog van toepassing (30% gereguleerde huur en 70% andere woningen).
- In bijlage 4 (akoestisch rapport) wordt op bladzijde 14 gesteld dat de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï 3 dB bedraagt; omdat de geluidbelasting op de gevels van de woningen ten oosten van de Grasweg tot 52 dB worden belast, is de overschrijding echter 4 dB.
- Op bladzijde 19 van het rapport wordt gesteld dat mogelijk moet worden afgeweken van het gemeentelijke beleid voor wat betreft het hebben van een "stille zijde" in elke woning; in de Ruimtelijke onderbouwing wordt op bladzijde 37 echter nadrukkelijk vermeld dat dit niet het geval zal zijn.
Deze beleidsregel ligt ten grondslag aan artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder o van de voorschrift in het bestemmingsplan 'Buiksloterham'. Deze vergunning maakt het dan ook niet mogelijk om van dat voorschrift af te wijken.
- Op bladzijde 20 van datzelfde rapport wordt de gecumuleerde geluidbelasting gesteld op 60 dB; omdat de geluidbelasting vanwege verkeerslawaaï 52 dB bedraagt, is die echter 61 dB.

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 derhalve niet geleid tot een reactie.

Samenlopende besluiten: hogere grenswaarden

(Wet geluidhinder, artikel 110a)

Op grond van artikelen 44 en 58 van de Wet geluidhinder gelden als (voorkeurs)grenswaarden voor de geluidbelasting op de gevel van de onderhavige woningen vanwege lawaai door verkeer op de Grasweg en vanwege lawaai door bedrijven op het industrieterrein Johan van Hasseltkanaal west een maximum van 48 dB, respectievelijk 53 tot 55 dB(A) zijn.

De optredende geluidbelasting vanwege wegverkeerlawaai van de weg Grasweg kan evenwel tot maximum 52 dB bedragen, zodat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

De optredende geluidbelasting vanwege industrieterrein Johan van Hasseltkanaal kan evenwel tot maximum 59 dB(A) bedragen, zodat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam heeft heden de maximale toelaatbare waarde vastgesteld op 52 dB vanwege het verkeerlawaai en 60 dB(A) vanwege industrielawaai.

Milieueffecten

(Wet milieubeheer, artikel 7.2, leden 3 en 4, juncto Besluit milieueffectrapportage, artikel 2, lid 5, aanhef en onder b)

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op 31 augustus 2017 besloten dat het project geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben, zodat bij de voorbereiding van het onderhavige besluit geen milieueffectrapport hoefde te worden gemaakt.

Goede ruimtelijke ordening

(Wabo, artikel 2.12, aanhef)

Geconcludeerd kan worden dat er, onder het stellen van voorwaarden, geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, zodat de omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" kan worden verleend.

Exploitatieplan

Het onderdeel waarop deze activiteit betrekking heeft betreft bouwen in de zin van artikel 6.2.1, onder a en b van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten (zie bijlage) 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 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 van "Buiksloterham" van kracht is. Het gebruik van het terrein is niet in strijd van 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 Ruimtelijke Verordening' van kracht is. De verordening bevat alleen regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening voor het bouwen of veranderen van windturbines.

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' van kracht is. 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 "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" kan worden verleend.

Vorbereiding van het besluit

(Wabo, artikelen 3.7, lid 1 en 3.10, lid 1, aanhef en onder a)

De beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure omdat toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3.

(Geen) vergunning van rechtswege

(Wabo, artikelen 3.9, lid 3, in samenhang met 3.7, lid 1)

De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" is *niet van rechtswege gegeven* als niet tijdig op de aanvraag tot het geven van een beschikking is beslist omdat het besluit moet worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Aanbevelingen

Het is wenselijk om bij de bouwkundige uitwerking van de plannen te zorgen voor:

- buitengevels die bestand zijn tegen hittestraling door een ongeval met gevaarlijke stoffen (op het IJ, of op de Grasweg);
- een noodknop in elk (zelfstandig te gebruiken) gebouwgedeelte van de gebouwen voor het uitschakelen van de mechanische ventilatie ingeval van een toxische wolk door een ongeval op het IJ;
- mogelijkheden om vanuit gebouwen te vluchten in de richting vanaf de bron (dus nooduitgangen vanuit de gebouwen aan de westzijde van de Grasweg naar zowel de Grasweg, als naar het IJ; nooduitgangen vanuit de andere gebouwen niet naar de Grasweg gericht.

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 (088) 1832200 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.

