



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

Maanzaad B.V.

T.a.v.: de heer M. Brautigam

Kuiperssteeg 5 d

1012 HR AMSTERDAM



Datum – 5 JUNI 2018
Kenmerk OLO2768557/Z17-78703/84596
Uw kenmerk
Behandeld door Mevrouw N. Sietinga-Schrama, 020 252 9432 (niet aanwezig op woensdag en
vrijdag), n.schrama@amsterdam.nl
Bijlage Zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp Besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het terrein gelegen
aan de Papaverweg 38-40 (Buiksloterham kavel 14)

Geachte heer Brautigam,

Op 12 februari 2017 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het terrein aan de Papaverweg 38-40 (Buiksloterham kavel 14).

Het project betreft het realiseren van woningen, een hotel, een café, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren.

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):

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 B 5 B D D E C *

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2)

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

- de maximale floorspace-index mag maximaal 2,31 bedragen;
- het maximum percentage wonen mag maximaal 46,5 bedragen;
- er dienen minimaal 79 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden op eigen terrein.

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.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingvergunning heeft vanaf 9 november 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp zijn zienswijzen ingebracht door:

1. De heer W. en mevrouw A. Aardenburg, Bosrankstraat 31, Amsterdam.
2. De heer J. Zondag en mevrouw S. Leferink, Bosrankstraat 33, Amsterdam.
3. Mevrouw F. Grootswagers namens bewoners Docklands, Bosrankstraat 10, Amsterdam.
4. De heer G. Lindner, Hulstweg 15, Amsterdam.
5. De heer of mevrouw E. Hoeve, Papaverweg 36A, Amsterdam.
6. NGNB Advocaten namens de bewonersvereniging Bosrankstraat, De Boelelaan 7, Amsterdam.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat en beantwoord.

De heer W. en mevrouw A. Aardenburg, Bosrankstraat 31, Amsterdam

De heer J. Zondag en mevrouw S. Leferink, Bosrankstraat 33, Amsterdam

De zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg en de heer Zondag en mevrouw Leferink zijn identiek en worden dan ook gezamenlijk samengevat en beantwoord.

Samenvatting

1. Indiener wil weten aan welke regelgeving/normeringen de gemeente een plan met een hogere FSI moet toetsen.
2. Indiener vraagt de gemeente te controleren of de gepresenteerde m² bvo kloppen met de werkelijke m² bvo die in het plan zitten.
3. Heeft de gemeente geen (wettelijke dan wel morele) verantwoordelijkheid bewoners op deugdelijke wijze te informeren over dit soort wijzigingen in hun leefomgeving?
4. Leidt een verhoging van de fsi van kavel 14 niet per definitie tot een verhoging in de hele Buiksloterham? En dient de extra belasting van het plan voor kavel 14 dan niet beoordeeld te

- worden met dat precedent in ogenschouw? Aangegeven wordt dat de dichtheid op het terrein van de aaneengesloten kavels 12, 13, 14 en 15 wel degelijk wordt verhoogd.
5. Indiener wil graag dat de stedenbouwkundige visie achter de fsi gehandhaafd wordt en dat het maken – en wijzigen – van de stedenbouwkundige visie niet wordt overgelaten aan de markt.
 6. Indiener is van mening dat voor wat betreft de eis van aaneengesloten bebouwing de gemeente te makkelijk afstand neemt van de stedenbouwkundige visie.
 7. Indiener stelt dat het plan niet voldoet aan de normen die in het bestemmingsplan zijn vermeld en dringt erop aan de nadelige effecten door de aanzienlijke toename van het autoverkeer worden onderzocht door een onafhankelijke commissie.
 8. Indiener vraagt zich af of de metingen van verkeersdruk die in dit gebied zijn gedaan nog wel actueel zijn en stelt dat de omwonenden elke dag opnieuw kunnen laten zien dat dit gebied een verkeersaanzuigende werking heeft.
 9. Indiener wil haar zorgen uiten over het feit dat voertuigen toch in de openbare ruimte gestald worden.
 10. Indiener is van mening dat er een oplossing moet worden gevonden om de onwenselijke uitstoot van uitlaatgassen van de parkeergarage richting de Bosrankstraat te verhinderen.
 11. Indiener stelt dat de bezonningsstudie onvoldoende accuraat en verifieerbaar is.
 12. Indiener is van mening dat de gemeente meer kan doen om te regelen dat de beloofde openbaar toegankelijke funties (groen, groendaken, een openbaar zwembad op het dak van het hotel) worden gerealiseerd.
 13. Indiener geeft aan dat het teleurstellend is om te zien dat er wel goede sier wordt gemaakt met 'Circulair Buiksloterham', maar dat dat in de praktijk leidt tot een wijk met twee gezichten.
 14. Hoe kan worden gegarandeerd dat hotelbezoekers zich niet met de taxi laten oppikken vanaf de Bosrankstraat of dat men vanuit het openbaar vervoer met rolkoffers door de straat naar het hotel zal begeven.
 15. Indiener stelt geeft aan het hotel niet past in het bestemmingsplan in combinatie met de geldende fsi van 1,5.
 16. Indiener geeft aan dat als je wilt afwijken van een bestemmingsplan dit in overleg met de buurt moet doen.

Beantwoording

1. De aanvraag is getoetst aan artikel 4.2 sub e van het bestemmingsplan Buiksloterham. In dit artikel is opgenomen dat per perceel, en voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak, de maximum floorspace-index geldt zoals op de plankaart is aangegeven. Voor de Papaverweg 38-40 geldt een maximum floorspace-index van 1,5. Op grond van artikel 4.4 sub a kan er ontheffing verleend worden voor de maximaal toegestane fsi, voor zover deze gemeten over meerdere percelen niet wordt overschreden. Aangezien er niet wordt voldaan aan de voorwaarden van de binnenplanse ontheffing, maar de verhoging van de fsi wel wenselijk is, wordt er gebruik gemaakt van de uitgebreide procedure.
Het feit dat er een fsi van 1,5 is opgenomen in het bestemmingsplan, wil niet zeggen dat er nooit kan worden afgeweken van deze fsi. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kent immers een vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan' (artikel 2.1 lid 1 onder c). De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (artikel 2.12).
De overschrijding van de fsi is wenselijk aangezien met de 'Koers 2025, Ruimte voor de stad', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders, een versnelling van de woningbouwopgave is ingezet, waarbij wordt gestreefd naar 5.000 woningen per jaar. Dit leidt niet alleen tot een zoektocht naar nieuwe ontwikkelgebieden maar ook naar het onderzoeken

van mogelijkheden tot intensivering van bestaande locaties zoals Buiskloterham eerder dan in de Structuurvisie Amsterdam 2014 is aangegeven, waardoor al eerder een woon-werkmilieu mogelijk wordt.

Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen de volumes en het programma is inpasbaar op de kavel. Het plan doet geen afbreuk aan de bij recht toegestane ontwikkelingsmogelijkheden van de aaneengesloten percelen.

2. Met dit besluit wordt toestemming gegeven voor het programma waarin is voorzien in 6.777 m² wonen, 5.380 m² hotel, 304 m² café, 1.150 m² consumentverzorgende dienstverlening, 795 m² bedrijven en 304 m² kantoren. In totaal 14.710 m² bruto vloeroppervlakte. Uitgaande van een kavelgrootte van 6.361 m² is dit een fsi van 2,31. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen kan pas worden beoordeeld of het totaal aan m² niet wordt overschreden, omdat bij deze aanvraag de bouwtekeningen worden bijgevoegd.
3. De gemeente moet op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de aanvraag om een omgevingsvergunning bekend maken op www.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen. Tevens wordt op deze site ook bekendgemaakt dat het ontwerp van het besluit ter inzage ligt en dat het besluit is vastgesteld. De gemeente heeft haar wettelijke verantwoordelijkheid genomen en heeft de aanvraag en de terinzagelegging van het ontwerpbesluit gepubliceerd. Een ieder heeft tegen het ontwerpbesluit een zienswijze kunnen indienen.
4. In artikel 4.2 onder e van het bestemmingsplan Buiskloterham is opgenomen dat per perceel, en voor zover een perceel bestaat uit meerdere bestemmingsvlakken, per bestemmingsvlak, de maximum floorspace-index geldt zoals op de plankaart is aangegeven. Voor kavel 12, 13, 14 en 15 geldt een fsi van 1,5. Op grond van artikel 4.4 sub a kan er een ontheffing (reguliere procedure) worden verleend voor de maximaal toegestane fsi, voor zover deze gemeten over meerdere aaneengesloten percelen niet wordt overschreden. Een verhoging van de fsi kan worden toegestaan middels een ontheffing of, als deze niet past binnen de voorwaarden van de ontheffing, met een uitgebreide procedure. Het feit dat er voor kavel 14 een vergunning wordt verleend voor een verhoging van de fsi wil niet zeggen dat dit leidt tot een algehele verhoging in de hele Buiskloterham. Elke afwijking wordt apart beoordeeld. Voor betreft de dichtheid van de aaneengesloten kavels, het valt buiten dit besluit om de oppervlakten van de kavels 12, 13 en 15 te beoordelen. Bezwaren/zienswijzen kunnen worden ingediend op de vergunningen voor de desbetreffende kavels.
5. De stellingname dat de hoogte van de gebouwen vanaf de Klaprozenweg richting het IJ gradueel stijgt en daarmee ook de fsi klopt niet. De in het bestemmingsplan opgenomen fsi heeft geen enkele relatie met de maximum bouwhoogte, maar vloeit voort uit het streven om het bestaande areaal bedrijfsoppervlak te behouden: "De hoogste dichtheid mag gerealiseerd worden langs het Johan van Hasseltkanaal en op de koppen aan het IJ aan het open water. Hier mag het percentage wonen het hoogst zijn. Dit wordt het hart van de Buiskloterham. De maximale dichtheid tussen de Asterweg en het IJ is minder hoog. Dit blijft bedrijventerrein waarbij een hoge dichtheid minder reëel is. Het is niet gewenst direct aan het IJ de hoogste bebouwingsintensiteit te ontwikkelen en de achterliggende Buiskloterham letterlijk als tweederangs in de schaduw te stellen" (Investeringsbesluit Buiskloterham, januari 2007). De in het Investeringsbesluit gemaakte verdeling tussen 'Bedrijventerrein', 'Transformatiegebied werken-wonen', 'Transformatiegebied wonen-werken' en 'Kerngebied wonen' is in het bestemmingsplan per bestemmingsvlak vertaald in een maximum fsi en een maximaal percentage woningbouw. Hoe hoger de fsi, hoe hoger het percentage woningbouw: "Naast het specifieke bedrijventerrein resteren in de rest van Buiskloterham ook veel mogelijkheden om te werken. In een groot deel, het transformatiegebied werken-wonen, blijft het wonen

beperkt tot ten hoogste 30 procent. De dichtheid is hier fsi 1,5. Door deze hogere dichtheid kan zelf bij realisatie van 30 procent even veel bedrijfsoppervlak gerealiseerd worden als op het bedrijventerrein" (toelichting bestemming Buiskloterham 2009, 'Wonen tussen de bedrijven door'). Met betrekking tot de hoogte van de bebouwing geldt op vrijwel alle percelen in Buiskloterham een maximum bouwhoogte van 30 meter, ongeacht de gebiedstypering. Alleen langs het Tolhuiskanaal en het Johan van Hasseltkanaal is 45, resp. 60 meter toegestaan en op 2 locaties nabij het IJ 100 meter.

Voor wat betreft de afwijking van de fsi wordt verwezen naar punt 1.

6. In artikel 4.4 onder c van het bestemmingsplan Buiskloterham is opgenomen dat ontheffing kan worden verleend van het gestelde in artikel 4.2 onder j (de eis van een aaneengesloten gevelwand). Een ontheffing kan worden verleend indien op de achterliggende gevels de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder niet worden overschreden. En zijn geen stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Aan de voorwaarden van de ontheffing wordt voldaan.
7. Indiener geeft niet aan aan welke normen het plan niet voldoet. Voor de beantwoording wordt uitgegaan dat het plan niet voldoet aan de parkeernormen. Voor dit plan heeft men voor de functies wonen en hotel verzocht om af te wijken van de parkeernormen zoals opgenomen in het bestemmingsplan aangezien de gemeente Amsterdam andere normen heeft vastgesteld in de Nota Parkeernormen Auto (vastgesteld 8 juni 2017 door de gemeenteraad). Het plan is getoetst aan deze nota en voldoet. In het kader van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot een overbelasting van het wegennet leidt. Op basis van de parkeernormen van het huidige bestemmingsplan kunnen er voor deze ontwikkeling circa 100 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen wordt er van de parkeernormen voor wat betreft de functies wonen en hotel van het huidige bestemmingsplan afgeweken, in die zin dat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de gehele ontwikkeling worden er in de nieuwe situatie in totaal 93 parkeerplaatsen gerealiseerd. Doordat het aantal te realiseren parkeerplaatsen daalt, stijgt het aantal auto's dat van de wegen gebruik niet en derhalve leidt deze ontwikkeling niet tot extra verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft de functies die niet enkel gerelateerd zijn aan het aantal parkeerplaatsen (bijvoorbeeld het hotel - laden en lossen, bevoorrading) kan gesteld worden dat deze eveneens geen extra verkeersaantrekkende werking opleveren, aangezien deze functies reeds in het bestemmingsplan zijn toegestaan en derhalve ook zijn meegenomen in het verkeersonderzoek.
8. De stelling dat de omwonenden elke dag opnieuw kunnen laten zien dat dit gebied een verkeersaanzuigende werking heeft wordt niet onderbouwd, zodat er op dit punt niet nader kan worden ingegaan. Voor verdere beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 7.
9. Een bestemmingsplan kan niet voorkomen dat er geparkeerd wordt in de openbare ruimte; het waarborgt alleen dat voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn op eigen terrein.
10. De parkeerbak wordt half verdiept aangelegd. Het principe is dat deze op natuurlijke wijze wordt geventileerd aan de oost- en westzijde van de kavel. Aan deze zijde van de kavel zijn openingen en aan de Bosrankstraat is de parkeergarage gesloten. Daarnaast wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan de realisatie van een parkeergarage reeds toestaat en er voldaan wordt aan de richtafstanden die gelden voor een parkeergarage en woonbebouwing. Volgens de Staat van Inrichtingen behorende bij het bestemmingsplan beoort een parkeergarage tot een milieucategorie 2. Uitgaande van de systematiek van de VNG brochure 'Bedrijven en Milieuzonering', geldt er voor categorie 2 bedrijvigheid in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter tussen de parkeergarage en woningen.

11. Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning door bebouwing. Wel zijn er normen van TNO; de lichte norm en de strenge norm. Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Uit het onderzoek van DPA blijkt dat er wordt voldaan aan de strenge norm. In het onderzoek is tevens inzichtelijk gemaakt of er sprake is van een afname van de opbrengst van de PV panelen.
12. Een bestemmingsplan kent in beginsel geen verplichting om openbaar toegankelijke functie te realiseren.
13. De eerste contacten met de initiatiefnemer zijn begin 2015 ontstaan, ongeveer tegelijkertijd met de ondertekening van de 'Circulair Buiksloterham'. Destijds was het nog niet duidelijk op welke wijze de ambities uit de 'Circulair Buiksloterham' in de praktijk moesten worden vormgegeven en ook niet hoe ze konden worden afgedwongen –en onder welke voorwaarden. Begin 2015 heeft de circulaire derhalve geen rol gespeeld.
14. Waar een hotelbezoeker wordt opgepikt of dat men met rolkoffers door de straat zich naar het hotel zal begeven kan niet geregeld worden in een vergunning. De praktijk zal dit uitwijzen. Overigens is de Bosrankstraat een openbaar gebied waar iedereen gebruik van kan maken.
15. De hotelfunctie is passend in het bestemmingsplan. Immers artikel 4.1 sub f bepaalt dat de gronden met de bestemming Gemengd (onder andere) zijn bestemd voor horeca V. Ook voldoet het bouwplan aan de specifieke gebruiksregel van artikel 4.5 sub t, namelijk dat het maximum brutovloeroppervlak van 40.000 m² hotel niet wordt overschreden. Voor wat betreft de overschijding van de fsi wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.
16. Zoals al eerder toegelicht, heeft de gemeente aan haar wettelijke verplichtingen voldaan.

Mevrouw F. Grootswagers namens bewoners Docklands, Bosrankstraat 10, Amsterdam

Samenvatting

1. De bewoners stellen dat het plan opnieuw door de gemeente op de fsi-norm binnen het kavelblok beoordeeld dient te worden en met oog voor de belangen van alle direct belanghebbenden. Door te handelen in strijd met het bestemmingsplan voldoet de gemeente niet aan het evenredigheidsbeginsel. Ook zijn er vraagtekens gezet of het zorgvuldigheidsbeginsel is gehanteerd.
2. Op grond van de directe invloed op de kwaliteit van ons woon- en leefklimaat en de mogelijke vermindering daarvan, evenals de directe en indirecte effecten op de energiebesparende installaties van gebouw Docklands, verwachten de bewoners van de gemeente dat deze het ingediende plan integraal op basis van de vastgestelde kaders toetst. Het toestaan van een hogere fsi raakt rechtsstreeks aan onze rechtszekerheid. Als burgers moeten wij er op kunnen vertrouwen dat de overheid consequent en conform vastgesteld beleid en regels handelt.
3. De voorliggende aanvraag beperkt zich tot het bouwplan en omvat slechts een uitwerking op hoofdlijnen noch omvat een aanvraag voor functies die gerealiseerd gaan worden binnen het plan, waaronder de hotel- en cafévoorziening. Voor de laatste gelden voorschriften en of en in welke mate daaraan voldaan wordt is in de aanvraag niet toegelicht.

4. De bewoners zijn van mening dat een windhinderonderzoek noodzakelijk is en vraagt deze alsnog uit te laten voeren.
5. Het is niet duidelijk hoe kavel 14 onstloten wordt van en naar de Papaverweg en van en naar de Bosrankstraat en welke eisen er gelden in deze (bijvoorbeeld brandveiligheid en vluchtroutes) en of het plan daarin voorziet. De bewoners vinden dat de verkeersveiligheid in het gedrang komt en vraagt om het aanleveren van aanvullende gegevens, waarna de aanvraag opnieuw beoordeeld moet worden.
6. De bewoners verzoeken de parkeernormering te toetsen aan de hand van de vigerende regelgeving.

Beantwoording

1. Voor de beantwoording voor wat betreft de fsi wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 1.
Op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht weegt het bestuursorgaan de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af. Het feit dat er per jaar 5.000 woningen gerealiseerd dienen te worden, weegt zwaarder dan het belang van de bewoners van Docklands. Uiteraard heeft dit besluit nadelige gevolgen voor de bewoners, maar deze zijn niet onevenredig tot het met dit besluit te dienen doel, namelijk de intensivering van het kavel voor de realisatie van meer woningen.
2. Het feit dat er een fsi van 1,5 is opgenomen in het bestemmingsplan, wil niet zeggen dat er nooit kan worden afgeweken van deze fsi. De Wet algemene bepalingen kent immers een vergunning voor de activiteit 'gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan'. De verhoging van de fsi past binnen het beleid zoals verwoord in de 'Koers 2025, Ruimte voor de Stad'. Er wordt aangegeven dat het plan van directe invloed is op de kwaliteit van het woon – en leefklimaat en op de directe en indirecte effecten op de energiebesparende installaties. Deze stelling wordt niet nader gemotiveerd, zodat hier geen antwoord op gegeven kan worden. Voor wat betreft de energiebesparende installaties blijkt uit het onderzoek van DPA dat het initiatief geen nadelige effecten heeft op de PV panelen.
3. De functies café en hotel zijn reeds toegestaan in het bestemmingsplan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan heeft reeds een afweging plaatsgevonden over de inpasbaarheid van deze functies. Deze aanvraag heeft slechts betrekking op het strijdig gebruik. Voor wat betreft het bouwen en andere benodigde vergunning moeten nog aanvragen worden ingediend. In deze vergunningen vindt nadere toetsing plaats.
4. Het bestemmingsplan laat reeds een bouwhoogte van 30 meter toe. Het bouwplan overschrijdt de hoogte van 30 meter niet. Een windhinderonderzoek is dan ook niet nodig.
5. In het bestemmingsplan zijn binnen de bestemming gemengd infrastructurele voorzieningen toegestaan. Het bouwplan wordt geheel binnen deze bestemming gebouwd en voor wat betreft ontsluitingen is er geen strijd met het bestemmingsplan. De inhoudelijke toets voor wat betreft brandveiligheid en vluchtroutes vindt plaats bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen. Het aspect veiligheid en beperking van de toegankelijkheid van de Bosrankstraat valt buiten het bereik van deze omgevingsvergunning.
6. Het plan is getoetst aan het meest recent beleid, namelijk de Nota Parkeernormen Auto. In paragraaf 2.4 van de ruimtelijke onderbouwing is dit uitgebreid toegelicht.

De heer G. Lindner, Hulstweg 15, AmsterdamSamenvatting

1. Indiener geeft aan dat uit eigen waarnemingen blijkt dat de aanwezige wegen niet voldoende capaciteit hebben om de hoge dichtheid binnen het plangebied, maar ook binnen het volledige Buiksloterham op te vangen. In de file stilstaand verkeer is een grote luchtvervuiler en dit stilstaan is niet in de vervuilings- en geluidsmodellen meegenomen. Indiener ziet graag dat het autobezit, het aantal woningen en verkeer van en naar bedrijven openbaar wordt gemaakt.
2. De verhoging van de fsi is niet toegestaan.
3. De methodiek waarop er in het bestemmingsplan de bvo wordt berekend is een geheel andere dan die van het Bouwbesluit. Ook komen de plattegrondstekeningen niet overeen met de getekende doorsneden. Dit leidt tot een verkeerde fsi berekening.
4. De bestuurlijke toetsing door LBP Sight, gepresenteerd in het rapport met nummer Ro742488aa.00002.id, bevat fouten. In de ruimtelijke onderbouwing op pagina 5 staat dat horeca I, II, III en IV is toegestaan. Horeca V wordt niet genoemd. Ook valt de kavel gedeeltelijk in de Milieuzone. Binnen deze Milieuzone zijn woningen of andere milieugevoelige functies niet toegestaan. De Handreiking Bedrijven en Milieuzonering geeft als voorbeelden van milieugevoelige functies woningen, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie aan. Het hotel valt onder deze categorie. Ook het geplande kinderdagverblijf en wonen mag niet in deze zone worden gesitueerd.
5. Het plan voorziet in een tweetal bruggen. Echter deze bruggen vallen buiten de kadastrale erfgrans van de kavel en bevinden zich op gemeentelijk terrein.

Beantwoording

1. Voor de beantwoording voor wat betreft de capaciteit van de wegen wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 7. In het kader van het bestemmingsplan Buiksloterham is tevens het geluid en de luchtkwaliteit onderzocht. Het akoestisch onderzoek bestemmingsplan Buiksloterham (Sight Ruimte en Milieu, september 2009) wijst uit dat het wegverkeersgeluid niet zo ver is gereduceerd dat de geluidsbelasting op alle te realiseren bouwblokken in Buiksloterham als geheel binnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB blijft. De ten hoogste vast te stellen hogere grenswaarde (63 dB) wordt echter niet overschreden. Derhalve zijn er hogere waarden vastgesteld. Tot slot is er voor het bestemmingsplan Buiksloterham ook onderzoek verricht naar de effecten van de ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit (Luchtkwaliteitonderzoek Buiksloterham, Oranjewoud, d.d. 30 mei 2008, projectnummer 181828). Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat voor bestemmingsplan Buiksloterham geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden en dat het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit is derhalve geen knelpunt voor de voorgenomen ontwikkelingen.
2. Voor de beantwoording voor wat betreft de fsi wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 1.
3. De definitie zoals opgenomen in het bestemmingsplan is leidend voor de beoordeling van de aanvraag. Op grond van artikel 1.15 is het bvo de totale oppervlakte van de bouwlagen met inbegrip van bouwconstructies, magazijnen, dienstruimten, bergingen etc.. Met deze vergunning wordt onder meer toestemming gegeven voor in totaal 5.380 m² aan hotel. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt getoetst

of de aanvraag voor wat betreft de hotel functie past binnen deze 5.380 m². Er wordt verwezen naar de plattegrondtekeningen uit een ontwerpvoorstel. Dit is een voorstel en nog geen definitieve invulling. De definitieve invulling moet passen binnen de afwijkingen van deze vergunning.

4. Het klopt inderdaad dat horeca V niet is genoemd. Bepalend is echter wat er in het bestemmingsplan staat. Hier staat horeca V wel genoemd. Dat in de ruimtelijke onderbouwing horeca V niet is opgenomen is een kennelijke verschrijving. Voorts is een hotel niet aan te merken als een milieugevoelige functie. En voor wat betreft het wonen en het kinderdagverblijf, deze worden gerealiseerd buiten de milieuzone. Een en ander is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing op pagina 29.
5. Het klopt inderdaad dat de bruggen buiten het kadastraal perceel zijn voorzien. Tussen de aanvrager en de gemeente zijn afspraken gemaakt voor wat betreft het realiseren van bruggen op gemeentelijke grond.

De heer of mevrouw E. Hoeve, Papaverweg 36A, Amsterdam

Samenvatting

1. Het te realiseren hotel is te dicht gesitueerd tegen de erfgrans en is er geen rekening gehouden met de minimale vereiste afstand.
2. Indiener snapt niet dat een hotelfunctie op kavel 14 wordt toegestaan, gelet op het 'nee, tenzij' beleid.

Beantwoording

1. De hotelfunctie op deze locatie is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Buiksloterham. Met deze vergunning worden slechts de afwijkingen mogelijk gemaakt.
2. De hotelfunctie is passend in het bestemmingsplan. Immers artikel 4.1 sub f bepaalt dat de gronden met de bestemming Gemengd (onder andere) zijn bestemd voor horeca V. Ook voldoet het bouwplan aan de specifieke gebruiksregel in artikel 4.5 sub t, namelijk dat het maximum bruto vloeroppervlak van 40.000 m² hotel niet wordt overschreden.

NGNB Advocaten namens de bewonersvereniging Bosrankstraat, De Boelelaan 7, Amsterdam

Samenvatting

1. Uit het ontwerpbesluit blijkt niet of de verhoging van de fsi gebeurt met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub 1 of 3 Wabo. Aan de eisen om binnenplans ontheffing te verlenen wordt in ieder geval niet voldaan. Ook gaat de gemeente met deze verhoging ook geheel voorbij aan de bedoeling van de wetgever, dat afwijken van de fsi alleen onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Tevens wordt er onvoldoende gemotiveerd waarom afwijking desondanks is toegestaan en de belangen van derden worden niet meegewogen. Bovendien is de berekening van de bvo feitelijk onjuist en telt het plan veel meer m², waardoor de fsi nog hoger zal zijn.
2. De reden die wordt aangevoerd om de fsi te verhogen strookt niet met de transformatiedoelstelling voor de Buiksloterham. De gedachte van de planwetgever is dat ontheffing mogelijk is om een hoger percentage aan woningen mogelijk te maken dan de verdeling die hoort bij een fsi van 1,5. In dit geval is weliswaar het percentage woningen vergroot, maar is die verhoging beduidend minder groot dan de verhoging van de fsi. De meeste extra m² komen dus niet aan woningbouw ten goede, maar aan commerciële functies.

- In het plangebied neemt het percentage wonen toe en de bedrijvigheid af. Het voorliggende plan past dus niet in de Structuurvisie 2040, aangezien hotel geen werken betreft.
3. Aan het ontwerpbesluit ligt onvoldoende zorgvuldig onderzoek ten grondslag ten behoeve van het verkeer en de constatering in het ontwerpbesluit dat het plan niet resulteert in een extra verkeersaantrekkende werking is nergens op gebaseerd.
 4. In het ontwerpbesluit wordt toestemming verleend om af te wijken van de in het bestemmingsplan opgenomen parkeernorm. Ook op dit punt voorziet het bestemmingsplan in een binnenplanse ontheffingsmogelijkheid, aan de voorwaarden is niet voldaan. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voorgesteld om de parkeerbehoefte te baseren op de Nota Parkeernormen. Echter het minimaal benodigde aantal parkeerplaatsen in de ruimtelijke onderbouwing is onjuist. Voor de circa 21 middeldure huurwoningen wordt geen enkele parkeerplaats gerekend.
 5. Er heeft geen goede belangafweging plaatsgevonden.
 6. Er wordt een halfverdiepte parkeergarage gerealiseerd die in open verbinding staat met de buitenruimte in plaats van een ondergrondse parkeergarage.
 7. De ontsluiting via twee bruggetjes naar de Bosrankstraat baart de bewoners zorgen. Nu al heeft de Bosrankstraat te kampen met sluipverkeer en illegale parkeerders. Als kavel 14 wordt omsloten met twee bruggetjes lokt dat nieuw verkeer in de Bosrankstraat uit.
 8. Het onderzoek voor wat betreft de afname van direct zonlicht op de woningen van de bewoners is onvolledig en ondeugdelijk. Het aanvullend onderzoek is ten onrechte beperkt tot de voor de zonnepanelen die op het dak van de woningen ligt.

Beantwoording

1. In de bijlage 'Toetsresultaten' van het besluit is opgenomen in welke gevallen er binnenplannen kan worden afgeweken. Dat is voor de niet aaneengesloten bebouwing aan de Papaverweg, de overschrijding van het maximum percentage wonen van 30 en de realisatie van meer dan 11 wooneenheden. Voorts is uiteengezet dat de reguliere voorbereidingsprocedure voor de overige strijdigheden niet kan worden toegepast, aangezien deze onderdelen niet voldoen aan de criteria van artikel 4 bijlage II Besluit omgevingsrecht. Voor de overige strijdigheden rest artikel 2.12 lid 1 sub 3. In de ruimtelijke onderbouwing is dit ook toegelicht in paragraaf 1.4. Voor de beantwoording voor wat betreft de fsi en het aantal m² wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 1 en 2. Op grond van artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht weegt het bestuursorgaan de rechtstreeks bij het besluit betrokken belangen af. Het feit dat er per jaar 5.000 woningen gerealiseerd dienen te worden, weegt zwaarder dan het belang van de bewoners van Docklands. Uiteraard heeft dit besluit nadelige gevolgen voor de bewoners, maar deze zijn niet onevenredig tot het met dit besluit te dienen doel, namelijk de intensivering van het kavel voor de realisatie van meer woningen.
2. Het extra woonprogramma past binnen de stedelijke ambities uit Koers 2025 om in deze periode 50.000 woningen te bouwen. Ook past het binnen de ambitie van de Structuurvisie 2040 om het gebied na 2020 te transformeren naar een woon-werkgebied (50% wonen en 50% werken). De kavel past met een maximaal woonpercentage van 46% van het totale bvo binnen de ambitie van de Structuurvisie voor het gebied Buiksloterham als geheel. Voor werken ligt het percentage voor dit perceel op 53%. De stelling dat horeca niet gezien wordt als werken is onjuist. Horeca wordt gezien als een bedrijf.
3. Voor de beantwoording voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 7.

4. Op pagina 15 van de ruimtelijke onderbouwing zijn de parkeernormen opgenomen voor wat betreft wonen. Er is een onderscheid gemaakt voor vrije sector woningen en sociale- en middeldure woningen. Voor een sociale – en middeldure huurwoning geldt een minimum parkeernorm van 0. De stelling dat er voor de circa 21 middeldure huurwoningen 12,6 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden is dan ook onjuist.
5. Voor wat betreft de belangenafweging wordt verwezen naar de beantwoording onder 1.
6. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 10.
7. In de bestemming Gemengd en Verkeer – 1 en – 2 zijn reeds infrastructurele voorzieningen toegestaan. Hieronder vallen ook bruggetjes. Overigens is de Bosrankstraat een openbaar gebied waar iedereen gebruik van kan maken.
8. Voor de beantwoording wordt verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen van de heer en mevrouw Aardenburg onder punt 11.

Naar aanleiding van de zienswijzen is het ontwerpbesluit aangepast voor wat betreft de onderbouwing van de afwijking van de floor space-index.

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
stadsdeel directeur van stadsdeel Noord

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.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken na de dag waarop 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

Het 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
OLO2768557/ Z17-78703	Aanvraagformulier	12 februari 2017	-
2768557_1486903766984_17021_ BSH14_SO_Fasedocument.compressed	Ontwerpvoorstel BSH kavel 14	1 februari 2017	-
2768557_148603915952_Aanvulling_project_omschrijving	Aanvulling op project omschrijving	12 februari 2017	-
2768557_1504531705040_Rapport_PV-panelen	Studie naar de effecten van de nieuwbouw op de opwekking van PV- panelen geplaatst op de naburige panden aan de Bosrankstraat	31 augustus 2017	-
2768557_1507752267648_vleermuizen_rapp	Vleermuizenonderzoek kavel 14 Papaverweg	11 oktober 2017	-
2768557_1486904935779_locatie_bijlage_1	Locatie kavel 14	12 februari 2017	-
R074248aa.00002.id_04_001_ruimtelijkeonderbouwing tbv omgevingsvergunning kavel 14	Ruimtelijke onderbouwing	24 april 2018	-

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 realiseren van woningen, een hotel, een café, consumentverzorgende dienstverlening, bedrijven en kantoren.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buiksloterham', de 'Eerste partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham', de 'Tweede partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham', de 'Derde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' en de 'Vierde partiële herziening bestemmingsplan Buiksloterham' van kracht zijn.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Gemengd' en nader aangeduid 'aaneengebouwd', maximale floorspace-index van 1,5', 'maximaal aantal wooneenheden 11', 'maximaal percentage woningbouw 30' en 'gevellijn'.

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

- artikel 4.2 sub e aangezien de maximale floorspace-index wordt overschreden van 1,5 naar 2,31;
- artikel 4.2 sub i aangezien er niet direct aan de bestemmingsgrens gerealiseerd wordt;
- artikel 4.2 sub j aangezien de bebouwing aan de Papaverweg niet volledig aaneengesloten wordt gerealiseerd;
- artikel 4.5 sub f aangezien het maximum percentage wonen van 30 wordt overschreden naar 46,5;
- artikel 4.5 sub k aangezien er meer dan 11 wooneenheden worden gerealiseerd in het bouwaanduidingsvlak 'aaneengebouwd';
- artikel 4.5 sub m, n, o en p aangezien er niet wordt voldaan aan de gestelde parkeernormen.

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:

In het plan opgenomen regels inzake afwijking

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

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam kan ontheffing verlenen op grond van:

- artikel 4.4 sub c van het bepaalde in lid 4.2 sub j indien op de achterliggende gevels de voorkeursgrenswaarden zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeergeluid, niet worden overschreden;
- artikel 4.6 sub a van het bepaalde in lid 4.5 sub f voor zover het betreffende maximum percentage wonen gerekend over meerdere percelen niet wordt overschreden;
- artikel 4.6 sub b van het bepaalde in lid 4.5 sub k voor zover een overschrijding van het aangegeven maximum aantal woningen betrekking heeft op woningen waarbij de

voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, onderdeel wegverkeersgeluid, niet wordt overschreden dan wel, daar waar deze voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dove gevels worden gerealiseerd.

Motivering

In een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijk toelaatbaar is.

Reguliere voorbereidingsprocedure

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2; Bor, artikel 2.7 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 4, in samenhang met artikel 5)

Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria van genoemd artikel 4.

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

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

Ruimtelijke onderbouwing

In een ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) is gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijk toelaatbaar is.

Voor wat betreft paragraaf 2.5 (verkeer) wordt er onderbouwd dat de aanwezige wegen voldoende capaciteit hebben om de hogere dichtheid binnen het plangebied, maar ook binnen het volledige Buiksloterham gebied op te vangen. Een hogere dichtheid heeft geen negatieve gevolgen voor de verkeersafwikkeling. Het plan resulteert niet in een extra verkeersaantrekkende werking....De hotelfunctie heeft hierdoor geen grote verkeersaantrekkende werking. Bovenstaande onderbouwing wordt vervangen door... 'In het kader van het bestemmingsplan is een verkeersonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat de ontwikkeling van het plangebied niet tot een overbelasting van het wegennet leidt. Op basis van de parkeernormen voor wat betreft de functies wonen en hotel van het huidige bestemmingplan kunnen er voor deze ontwikkeling circa 100 parkeerplaatsen op het terrein worden gerealiseerd. Op basis van de Nota Parkeernormen wordt er van de parkeernormen van het huidige bestemmingplan afgeweken, in die zin dat er minder parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Voor de gehele ontwikkeling worden er in totaal 93 parkeerplaatsen gerealiseerd. Aangezien het aantal te realiseren parkeerplaatsen daalt, stijgt het aantal auto's dat van de wegen gebruik maakt niet en derhalve leidt deze ontwikkeling niet tot extra verkeersaantrekkende werking. Voor wat betreft de functies die niet enkel gerelateerd zijn aan het aantal parkeerplaatsen (bijvoorbeeld het hotel - laden en lossen, bevoorrading) kan gesteld worden dat deze eveneens geen extra verkeersaantrekkende werking opleveren, aangezien deze functies reeds in het bestemmingsplan zijn toegestaan en derhalve ook zijn meegenomen in het verkeersonderzoek'.

Goede ruimtelijke ordening

(Wabo, artikel 2.12, aanhef)

Geconcludeerd kan worden dat er 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 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten 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 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 een exploitatieplan van kracht is.

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 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.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Omgevingsvergunning voor andere activiteiten

Het is denkbaar dat voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Zo kan het zijn dat u, voorafgaand aan het in gebruik nemen van een gebouw een vergunning nodig heeft voor het brandveilig gebruiken van dat gebouw. In die (en andere) gevallen dient u een aanvullende omgevingsvergunning aan te vragen.

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

Watervergunning

Als u grondwater onttrekt of direct wil lozen op het oppervlakte water of gaat bouwen op of graven in een waterkering heeft u hiervoor een vergunning nodig of moet u een melding doen op grond van de Waterwet of de Keur (waterschapsverordening) van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

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 1 m³ 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 de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving/team Openbare Orde.

