



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

Stichting Stadgenoot

t.a.v. dhr. R. Booms

Postbus 700

1000 AS AMSTERDAM



Datum **05 OKT. 2018**
Kenmerk OLO3401653/18-83533/1532
Uw kenmerk 207501201
Behandeld door dhr. G. Croes, 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 tussen het Noorderhaakspad,
Zuidgorsstraat en de Th. Weeversweg, plaatselijk bekend als 'Het Schouw
middengebied'

Geachte heer Booms,

Op 16 januari 2018 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een beschikking met betrekking tot de eerste fase van een omgevingsvergunning voor het terrein tussen het Noorderhaakspad, Zuidgorsstraat en de Th. Weeversweg, plaatselijk bekend als 'Het Schouw middengebied'. Het project betreft het bebouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van ca. 200 sociale huurwoningen, bijhorende terreininrichting en parkeervoorzieningen. 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 beschikking met betrekking tot de eerste fase van 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'.

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2)

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.



* Z O 2 7 7 E O F D F A *



Met betrekking tot de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels":

- Iedere woning in het project moet worden voorzien van een geluidluwe gevel. Bij eenzijdig georiënteerde woningen kan gebruik worden gemaakt van maatregelen als afschermende balkons, serres, loggia's of vliesgevels om stille zijden te creëren;
- In de vervolgfase dient te worden aangetoond waarom de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen, in afwijking van het parkeerbeleid, niet op eigen terrein wordt opgevangen;
- In de vervolgfase dient te worden aangetoond dat het aantal becijferde parkeerplaatsen in subparagraaf 5.1.3 van de ruimtelijke onderbouwing voldoende is. Feitelijk wordt gerealiseerd 0,15 parkeerplaats per woning terwijl de ruimtelijke onderbouwing uitgaat van 0,25 parkeerplaats per woning.

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 omgevingsvergunning heeft vanaf 27 juni 2018 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 e-mail (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,



M.P. Rademaker
Teamleider

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving/Team Vergunningen, stadsdeel Noord

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 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 het besluit, 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
OLO3401653/ Z18-83533	Aanvraagformulier	16 januari 2018	
Ruimtelijke onderbouwing	Ruimtelijke onderbouwing	18 december 2017	
BOE10812-171204_zonnestudie	Zonnestudie	4 december 2017	
Ro72250aa.17E61FQ.ka_o3_002	Akoestisch onderzoek wegverkeer	29 augustus 2018	
No01-1260883NCA-aao-Vo1-NL	Verkennd bodemonderzoek	25 september 2017	
QS_ecologie	Quick scan ecologie	26 september 2016	
Aanvullende memo ecologie	Update inventarisatie QS	13 december 2017	
Indieningstekening	Situatietekening project	18 december 2017	

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:

- bebouwen en gebruiken van de gronden ten behoeve van ca. 200 sociale huurwoningen, bijhorende terreininrichting en parkeervoorzieningen.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

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

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buisklotermeer II' van kracht is. De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Groen-2', 'Maatschappelijk-1' en 'Verkeer'.

Het bouwen en/of het gebruik van het gebouw of terrein ten behoeve van woningen, bijhorende terreininrichting en nevenfuncties is niet toegestaan binnen de geldende bestemmingen.

Daarnaast wordt de maximale toegestane bouwhoogte overschreden. Het project is dan ook in strijd met de artikelen 6, 8 en 13 van de voorschriften in dit bestemmingsplan.

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

Het stedenbouwkundig plan is door het stadsdeel begeleid en voldoet aan de tot nu toe gestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. De contouren van de nieuwbouw zijn ongeveer dezelfde als destijds in 2004 vastgesteld in het Plan Schouw-Oost: het stedenbouwkundig plan (SP) voor de herontwikkeling. Het voorliggende plan sluit aan op de beoogde vernieuwing van ca. 10 jaar geleden, maar heeft door actuele ontwikkelingen meer diversiteit gekregen qua woonprogramma (gezinswoningen (maisonnettes), appartementen en studio's) en ook het aantal woningen is toegenomen. Het plan vormt daardoor een goede aanvulling op de beoogde ontwikkeling van het CAN-gebied.

Wij kunnen instemmen met de motivering in de ruimtelijke onderbouwing.

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

- (subparagraaf 4.3.2) Dit project hoeft niet aan het 40-40-20- uitgangspunt te voldoen omdat dit uitgangspunt niet van toepassing is op ruimtelijke projecten waarvoor een investeringsbesluit is genomen.

- In subparagraaf 5.1.3 wordt niet aangegeven waarom de parkeerbehoefte van de nieuwe woningen, in afwijking van het parkeerbeleid, niet op eigen terrein wordt opgevangen.
- In subparagraaf 5.1.3 worden de 20 parkeerplaatsen voor bestaande bebouwing buiten het plangebied niet goed in de berekening betrokken. Er zijn nu circa 70 parkeerplaatsen voorzien. 20 plaatsen daarvan zijn echter bedoeld voor bestaande bebouwing buiten het projectgebied. Daarmee resten er 50 plaatsen voor de nieuwe woningen. 20 plaatsen daarvan moeten bezoekersparkeerplaatsen zijn. Daarmee zijn er 30 parkeerplaatsen voor de woningen beschikbaar. Dat is 0,15 parkeerplaats per woning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt dat laatste becijferd op 0,25 parkeerplaats per woning.
- In subparagraaf 5.6.3 ontbreekt de beoogde wijze van hemelwaterafvoer van de nieuwe bebouwing en verharding in het projectgebied.
- In subparagraaf 6.1.2 mist een jaartal bij de datum.

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 niet geleid tot een reactie.

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 de onderhavige gebouwen vanwege de IJdoornlaan en de Th. Weeversweg een maximum van 48 dB.

De optredende geluidbelasting kan evenwel tot 54 dB bedragen, zodat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

De maximale toelaatbare waarde zijn vastgesteld op 54 dB.

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 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De realisatie van het onderdeel waarop deze activiteit betrekking heeft brengt alleen verhaalbare kosten met zich mee die betrekking hebben op de aansluiting van het bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen. 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 gemeenteraad van 8 september 2010, is in het onderhavige geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit "gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels" kan worden verleend.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Intrekken van beschikking met betrekking tot een fase van een omgevingsvergunning

dagelijks bestuur van 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, 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.

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.

Huur bouwterrein

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig voor het gebruik van het bouwterrein. Hiervoor dient u dan ook een huurovereenkomst af te sluiten met de eigenaar van het terrein. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Rijkskadaster, telefoon (088) 1832200 of via www.kadaster.nl.

Zonder huurovereenkomst kan het terrein niet in gebruik genomen worden. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Deze vergunning houdt niet in dat u ook toestemming heeft van de gemeente Amsterdam als die eigenaar is van de grond; in dat geval kunt u contact opnemen met de afdeling Gemeentelijk Vastgoed van Ruimte en Economie, telefoon 14020.

Mogelijke gevolgen voor het erfpachtcontract

De activiteiten kunnen gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met de Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling, telefoon 14020 of e-mail erfpacht@amsterdam.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), dan wel Amstel, Gooi en Vecht (AGV). Voor meer informatie

kunt u contact opnemen met Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier, Postbus 250, 1700 AG Heerhugowaard, telefoon (072) 582 8282 of per e-mail: info@hnhk.nl

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.

