



Gemeente Amsterdam Noord

Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608, 1030 BB Amsterdam
Gemeente Amsterdam, Dienst Maatschappelijke
Ontwikkeling
t.a.v. dhr. O.Hegazy
Postbus 1269
1000 BG AMSTERDAM



Datum	25 januari 2021
Ons kenmerk	OLO4647211/ 19-04392/UIT-20-12715
Uw kenmerk	
Behandeld door	Mevr. M. Al-kakai, 020 2525 9721, m.al.kakai@amsterdam.nl
bijlage	Zoals vermeld in de lijst met "Bescheiden"
Onderwerp	Beschikking over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Geachte heer Hegazy,

Op 11 september 2019 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het perceel Botterstraat 185.

Het project betreft het wijzigen van het gebruik van de gronden voor het oprichten van maximaal 18 woningen.

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'.

Voorschrift

(Wabo, artikel 2.22, lid 2, Bor, artikel 4.7 en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.7 (hierna: Mor))

Aan de vergunning wordt het volgende voorschrift verbonden.



* Z O 2 9 5 2 C 4 3 4 6 *

- In afwijking van het bepaalde in het bestemmingsplan gelden voor de gronden binnen de grenzen van het gebied waarop deze omgevingsvergunning van toepassing is, de volgende *bouwvoorschriften*:
 - a. de maximum bouwhoogte bedraagt: 6.5m
 - b. andere bouwkundige eisen: tussen de tuinen aan de buitenzijde van het terrein en het aangrenzende openbare gebied, moeten, in het verlengde van de zijgevels van de kopwoningen, afscheidingen worden gerealiseerd met een hoogte die gelijk is aan de hoogte van de kopwoningen;
 - c. woningen die door geluid worden belast tot een niveau dat hoger ligt dan de op grond van de Wet geluidhinder maximale grenswaarden, moeten aan de door dat geluid belaste zijde worden voorzien van een dove gevel.

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.

De beslistermijn is niet verlengd.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingvergunning heeft vanaf 9 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp is op 19 oktober 2020, door de heer Ketels, mede namens de bewoners van de gebouwen Loggerhof 161 t/m 183 en Treilerhof 6 een zienswijze ingediend.

Samenvatting en beoordeling zienswijze

De zienswijze heeft, kort samengevat, betrekking op de onderstaande aspecten:

1. Maatschappelijk: De wijk Banne-Zuid is een 'zwakke wijk'. Met de realisatie van dit project wordt op geen enkele manier geprobeerd om iets aan die achterstand te doen. Integedeel: door het bestaande gebouw te slopen, ontstaan er minder mogelijkheden om voorzieningen in deze buurt aan te bieden.
2. Culturele waarde: Het project sluit niet aan op de culturele waarde van dit gebied en gebouw (AUP, orde 2).
3. Milieu: Er is geen rekening gehouden met de volgende aspecten:
 - a. ecologie: Het oprichten van nieuwe bebouwing zal nadelige effecten hebben op het Natura-2000 gebied "Ilperveld, varkensland, Oostzanerveld & Twiske";
 - b. auto parkeren: Uit praktijk blijkt dat er parkeerplekken tekort zijn. Het geleverde rapport is ouder dan twee jaar;
 - c. bodemkwaliteit: De bodem is niet geschikt voor wonen en tuinen;
 - d. asbest: Het is aannemelijk dat er asbest in de bodem en in het gebouw zit;
 - e. bezonning: De extra bouwhoogte zal extra zonlicht wegnemen waardoor Loggerhof 183 helemaal geen zon meer ontvangt.

4. **Inspreek:** De bewoners zijn niet betrokken bij de transformatie naar sociale huurwoningen op de wijze die is omschreven in motie 842 van december 2016 (Bewonersgroepen worden geïnformeerd over het te nemen besluit en wordt gevraagd om hun ideeën, zorgen en andere zaken die de bewoners belangrijk vinden mee te nemen voordat het besluit wordt genomen). Bij bijeenkomsten is bewust of onbewust desinformatie verstrekt.
5. **Beleidsdocumenten:** Er is onvoldoende gereageerd op alle opmerkingen die in een eerder stadium over de ruimtelijke onderbouwing zijn gemaakt.

Met betrekking tot deze zienswijzen het volgende:

- Ad 1. In de Banne zijn relatief veel voorzieningen aanwezig. De meeste bedrijvigheid in de Banne is geconcentreerd in het centrumgebied aan de IJdoornlaan. Door een aantal buurtbewoners is een enquête gehouden om het standpunt te onderbouwen dat er in de buurt behoefte is aan een centraal punt voor ontmoeting en activiteiten. Net als in de eerdere beantwoording van vragen en zienswijzen ontkent de gemeente niet dat er ook een behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is in de buurt. Binnen het programma Ontwikkelbuurten Banne Zuid wordt volop gewerkt aan onder andere het verbeteren van het woningaanbod en het aanbod aan maatschappelijke voorzieningen voor Banne Zuid. Meer informatie kunt u vinden op: <https://www.amsterdam.nl/projecten/bannezuid>. Het college heeft echter op 27 maart 2018 reeds besloten over de bestemming van dit pand/locatie voor het beleidsdoel 'statushouderhuisvesting'. De vraag naar huisvesting voor statushoudergezinnen blijft urgent, evenals de behoefte aan sociale huurwoningen. Team Huisvesting Bijzondere Groepen van de Gemeente Amsterdam heeft in 2016 op basis van motie 842 aan Gemeentelijk Vastgoed gevraagd geschikte gemeentelijke panden ter beschikking te stellen ten behoeve van de huisvesting van statushouders. (Motie 842 roept het college op om 'op zo kortmogelijke termijn transformatie van leegstaande kantoren en gemeentelijk vastgoed bij voorrang in te zetten voor de huisvesting van statushouders'.)
- Aangezien Botterstraat 185 geen beleidsdoel meer diende en reeds langjarig bij leegstandsbeheer (Zwerfkei) was ondergebracht, is het door Gemeentelijk Vastgoed voor dit doel ter beschikking gesteld aan Team Huisvesting Bijzondere Groepen. 50% van de nieuw te bouwen sociale huurwoningen wordt ter beschikking gesteld aan statushoudergezinnen. De overige 50% is bestemd voor regulier woningzoekenden.
- Ad 2. Het huidige pand heeft een orde-2 status. Dit betekent niet dat het pand niet gesloopt mag worden. Op het gebouw rust een Orde-2 welstandswaardering, hetgeen betekent dat het van cultuurhistorische waarde is. Het gebouw heeft geen monumenten status. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom het pand wordt gesloopt. Het plan voldoet aan de eerder vastgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden. Het plan houdt nu rekening met de stedenbouwkundige structuur van het AUP. Het definitieve bouwplan zal passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.
- Ad 3. In deze categorie worden diverse aspecten benoemd.
- Per aspect en is een reactie opgenomen:
- Ad a. **ecologie:** in de zienswijze wordt aangegeven dat er wel degelijk een grote toename van stikstof is. Het project betreft de bouw van max. 18 woningen en blijft ver onder de grens van 1.500 woningen. In de verkeersparagraaf in de ruimtelijke onderbouwing is ook aangegeven dat het weinig verkeer zal genereren. Het project is daarom te kwalificeren als 'niet in betekenende mate' en heeft zodoende geen nadelige gevolgen voor de luchtkwaliteit. De stikstof toename kan dus niet worden

toegeschreven aan dit project. Dit project is dusdanig klein dat er nauwelijks een toename van stikstof is;

- Ad b. autoparken: in de zienswijzen wordt vermeld dat ten onrechte is gesteld dat de openbare ruimte de parkeerbehoefte aankan. De locatie van het bouwplan is volgens het parkeerbeleid een B locatie. Voor B-locaties wordt geen minimale norm gehanteerd vanwege de goede bereikbaarheid met OV. Op basis van de gemeentelijke parkeernormen is de parkeernorm voor sociale huurwoningen nul parkeerplaatsen. Voor bezoekersparkeren zijn er in totaal 2 parkeerplaatsen nodig die gevonden kunnen worden in de openbare ruimte. Uit de berekening Rekentool verkeersgeneratie en parkeren van CROW blijkt dat het aantal benodigde parkeerplaatsen voor de voormalige basisschool 13 parkeerplaatsen bedroeg. Gezien het feit dat er 2 parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn, is er geen sprake van een toename van de parkeer behoefte, maar juist van een afname;
- Ad c. bodemkwaliteit: uit het advies van de Omgevingsdienst blijkt dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. De toplaag is verontreinigd. De onderlaag is niet verontreinigd. Voorafgaand van het bouwen wordt de bodem gesaneerd volgens wet regelgeving;
- Ad d. asbest: voorafgaand aan de sloop zal een uitgebreide asbestinventarisatie worden verricht. Indien er asbesthoudende materialen aangetroffen te worden, worden die op de in wet- en regelgeving voorgeschreven wijze verwijderd;
- Ad e. bezonning: op basis van het nieuwe bouwvolume is een bezonningsstudie gemaakt. Uit deze studie blijkt dat de toegenomen bouwhoogte inderdaad in maart en in december op enkele momenten van de dag enige invloed zal hebben op de bezonning van de omliggende gebouwen en terreinen. Dit effect is niet zodanig dat het niet acceptabel is.
- Ad 4. Er is sinds de opstart van het project uitgebreid overleg geweest tussen omwonenden/ belanghebbenden, de gemeente en De Alliantie. In eerste instantie zijn er meerdere bijeenkomsten, brieven en Q&A, geweest om omwonenden over de plannen te informeren en de wensen vanuit de omwonenden mee te wegen in de besluitvorming. Na het college besluit van 27 maart 2018 is een buurtpanel opgezet om door De Alliantie om in een vroegtijdig stadium met omwonenden de planvorming te bespreken over het voornemen om maximaal 18 woningen met 2 bouwlagen te bouwen, het woningtype en de grens van de groenstrook. De bewoners hebben gevraagd om behoud van de groenstrook na de bouw van woningen.
- Ad 5. Omwonenden zijn in de gelegenheid gesteld om te reageren dan wel vragen te stellen over de notitie van ruimtelijke onderbouwing. Op 30 april 2020 is op alle opmerkingen van de notitie ruimtelijke onderbouwing gereageerd. In de ingediende zienswijze zijn nieuwe opmerkingen gemaakt over de Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 8 juni 2020 De nieuwe opmerkingen zijn hieronder samengevat en hebben betrekking op volgende aspecten:
- in de notitie is aangegeven dat er sprake is van één volume. De belanghebbende is van mening dat er geen sprake van één volume is. Het zijn twee losse stroken, die verbonden worden door een muur, met als groot nadeel dat elke passant de rommel in de achterliggende tuintjes kan zien. Dit had beter afgesloten kunnen worden door groen.
 - in de notitie is vermeld dat de maximaal beoogde bouwhoogte van 6.5m afwijkt van de geldende maximale bouwhoogte van 4m. Tevens overschrijdt de beoogde bebouwing

het binnen het bouwvlak geldende maximale bebouwingspercentage. De belanghebbende is van mening dat de hoogte van nieuwbouw gelijk zou moeten zijn aan de bestaande hoogte.

- c. in de notitie is vermeld dat de afstand tussen de kavel en achterliggende gebouwen (zogenaamde) kabouterhuisjes ruimer is geworden. De afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen wordt 14.60 m in plaats van de huidige 10.50 m. De belanghebbende is van mening dat het laatste ontwerp geen verandering heeft opgeleverd en is van mening dat de afstand van 14.60 m (tussen de gevels van de nieuwbouw en de bestaande bebouwing) behouden moet blijven.
- d. in de notitie is vermeld dat de ontwikkeling past in het Rijks-, Regionaal- en provinciaal beleid omdat er een grote behoefte aan sociale huurwoningen is. De ontwikkeling draagt volgens de notitie bij aan het oplossen van regionale en gemeentelijke opgaven. De belanghebbende is van mening dat in de diverse gebiedsanalyses duidelijk staat dat deze wijk versterkt kt moet worden en dat dit project daar geen bijdrage aan levert.
- e. in de notitie is vermeld dat de planschade niet verwacht wordt, omdat de woonfunctie minder overlast zal veroorzaken dan de huidige maatschappelijke bestemming. De bouwhoogte wordt verhoogt van één bouwlaag naar 2 bouwlagen. Belanghebbende is van mening dat de omliggende woningen aan de Loggerhof en Treilerhof recht op planschade hebben.

Op de bovenstaande opmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing is onderstaand een reactie opgenomen:

- Ad a. De nieuwbouw hoeft niet te voldoen aan de criteria die gelden voor orde II-bebouwing, maar moet wel aansluiten op de omgeving. Het nieuwe bouwplan is nog niet uitgewerkt; op dit moment is wel een concept van dat plan beschikbaar, maar nog niet bekend is of dit ook het feitelijke bouwplan gaat worden. Aan de onderhavige vergunning wordt een voorschrift verbonden waardoor het bouwplan een paviljoenachtig uiterlijk gaat krijgen: rondom zullen hoge wanden moeten worden gerealiseerd.
- Ad b. Het perceel krijgt in de nieuwe situatie iets meer volume aan bebouwing, maar op een bescheiden wijze. Deze wijze voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden van AUP.
- Ad c. Gesteld wordt dat de afstand tussen de gevel van de nieuwbouw en de kabouterhuisjes minder wordt. Er lijkt hier sprake van een misverstand: de afstand tussen de gevel (dus niet de uitbouwen aan de voorzijde) van de bestaande kabouterhuisjes en de nieuwbouw wordt (tenminste) 16,7m.
- Ad d. De omvang van van dit project is zodanig klein dat uiteraard niet aan alle aspecten van het beleid tegemoet kan worden gekomen; hooguit kan worden gesteld dat er een zeer kleine bijdrage wordt geleverd aan de realisatie van (een beperkt aantal) de beleidsdoelen.
- Ad e. Uit de uitgevoerde planschade risicoanalyse blijkt dat de planologisch wijziging slechts in beperkte mate schade kan opleveren. Het betreft de herontwikkeling van maatschappelijk functie naar de woonfunctie in een stedelijke omgeving. Een herontwikkeling, van de functie maatschappelijk naar wonen, zoals hier aan de orde kan als een normale maatschappelijke ontwikkeling worden betiteld.

Dergelijke schades behoren tot het normaal aanvaardbare maatschappelijk risico en leiden derhalve niet tot een vergoeding van schade.

Niettemin kunnen belanghebbenden nadat deze omgevingsvergunning onherroepelijk is een verzoek om planschadeschadevergoeding indienen.

Conclusie zienswijze

De zienswijzen zijn ongegrond. Het belang van gemeente weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend. De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het project.

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 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
OLO4647211/ 19-4392	Aanvraagformulier	2019-09-11	
20200608 RO Botterstraat 185 - FINAAL	Ruimtelijke onderbouwing	2020-06-08	
bijlage 1 - 20200609 - RO Concept BP Botterstraat 185 - FIN	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: situatie tekeningen, gevelaanzichten	2020-03-19	
bijlage 2 - 20181011 CROW Verkeergeneratie + Parkeren	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: rekentool verkeergeneratie rapport	2018-10-11	
bijlage 3 - 2018-04-17 V_OR Parkeer_Verkeeradvies Botterstraat 185	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: advies auto-en fiets parkeren	2018-03-17	
bijlage 4 - 2018-10-16 Archeologie, BR_18173_WB_Botterstraat185_10	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: Archeologie onderzoek	2018-10-16	
bijlage 5 - 2019-04-06 CHV_Botterstraat 185_DEF	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: cultuurhistorische verkenning	2019-04-11	
bijlage 6 - 2016-05-03 Verkennend Bodemonderzoek Botterstraat 185	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: bodemonderzoek verkenning	2016-05-03	
bijlage 7 - 2018-03-07 OD_Beoordeling onderzoek aanvrager	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: beoordeling	2018-03-07	

nummer/naam	omschrijving	datum	opmerkingen
	bodemonderzoek		
bijlage 8 - 2018-10-31 DPA Onderzoek Wegverkeerslawaaï	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: wegverkeerslawaaï onderzoek	2018-10-31	
bijlage 9 - TAVGA 233 14-11-2019 def	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: Tavga verslag	2019-11-25	
bijlage 10 - 2018-06-08 FF 170767 Botterstraat	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: flora-en faunaonderzoek	2018-06-08	
bijlage 11 - 20200518 Bezonningsstudie Botterstraat 185	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: bezonningsstudie	2020-05-18	
bijlage 12 - 2019-08-13 Planschadeanalyse Botterstraat 185	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: planschadeanalyse	2019-08-13	
Bijlage 13-2018-10-31_ Akoestisch rapport	Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing: akoestisch rapport	2018-10-31	
Hogere waardenbesluit verkeerslawaaï	Besluit tot vaststellen van hogere waarden	2018-10-31	

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 wijzigen van het gebruik van de gronden voor het oprichten van maximaal 18 woningen.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a[en lid 2])

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II" van kracht is.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor "maatschappelijk-1", "groen" en "verkeer" en nader aangeduid met "maximale bebouwingspercentage 10%"

Het gebruik van het terrein is in strijd metvolgende artikelen van de voorschriften in dit bestemmingsplan:

- art. 9, lid 1, ten aanzien van het gebruik. De gronden zijn bestemd voor het maatschappelijke dienstverlening (het verlenen van publieksgerichte diensten op het gebied van overheids-, educatieve, welzijns-, (para-)medische, sociaal-medische, levensbeschouwelijke, sociaal-culturele voorzieningen). Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen voldoet hier niet aan;
- art. 8, lid 1, ten aanzien van het gebruik. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en recreatief medegebruik en daarbij behorende speeltoestellen, voet- en fietspaden met bijbehorende bruggen, nutsvoorzieningen, water, overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen voldoet hier niet aan;
- art. 17, lid 1, ten aanzien van het gebruik. De gronden zijn bestemd voor rijwegen, voet- en fietspaden, onbebouwde parkeervoorzieningen, pleinen met de daarbij behorende groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming. Het gebruik van de gronden ten behoeve van wonen voldoet hier niet aan;
- art. 9, lid 2, onder a en b ten aanzien van de overschrijding van de bouwhoogte en bebouwingspercentage. De toegestane bouwhoogte is 4 m. Het bouwplan voorziet een bouwhoogte 6,5 m. Tevens wordt het bebouwingspercentage van het terrein (10%) overschreden.

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.

In deze motivering kunnen wij ons vinden.

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 het onderhavige gebouwen vanwege lawaai door verkeer op de Banne Buikslootlaan een maximum van 48 dB.

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

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord heeft heden de maximale toelaatbare waarde vastgesteld op 52 dB.

Milieueffecten

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

Nu er geen sprake is voor een stedelijke ontwikkeling, is geen onderzoek naar milieueffecten nodig.

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, lid 1 en b, van het Besluit ruimtelijke ordening. Omdat de grond in erfpacht zal worden uitgegeven. Is het verhaal van kosten op andere wijze 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 geen exploitatieplan van kracht is.

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.

Gemeente Amsterdam

Besluit tot vaststellen van hogere waarden vanwege lawaai door verkeer op de gevels van woningen op het **gebouw Botterstraat 185**

Kenmerk: OLO**4647211/19-4392/UIT-20-12610**

Aanleiding

Op woensdag 11 september 2019 is een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de gronden voor het oprichten van maximaal 18 woningen op het perceel Botterstraat 185. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van de Banne Buikslootlaan.

Wet geluidhinder

De woningen worden getoetst aan de grenswaarden die zijn opgenomen in de Wet geluidhinder (Wet geluidhinder, artikel 76a, juncto artikel 82).

Indien de grenswaarden worden overschreden, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. De daarbij geldende criteria moeten overeenkomstig artikel 76a, juncto artikel 83 van de Wet geluidhinder bij een omgevingsvergunning die wordt verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2, onder 3, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht in acht worden genomen.

Voor de geluidbelasting op de gevels van woningen vanwege wegen geldt op grond van de Wet geluidhinder, artikel 82, lid 1, een voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Op grond van artikel 83, lid 2, kunnen hogere waarden worden vastgesteld tot maximaal 63 dB.

Akoestisch onderzoek

Uit akoestisch onderzoek (kenmerk 04912-46507-02, d.d. 31-10-2018) blijkt dat de volgende geluidbelasting op de gevels van woningen (na correctie op grond van artikel 110g van de Wet geluidhinder, juncto artikel 3.4, leden 1 of 2 van het Reken- en Meetvoorschrift geluid 2012) kunnen optreden:

<i>Naam van de weg</i>	<i>Oriëntatie van de gevel of terreingrens</i>	<i>(Gecorrigeerde) geluidbelasting in dB</i>	<i>Overschrijding van de voorkeursgrenswaarde in dB</i>
Banne Buikslootlaan	Oostgevel	52	4

Reden voor het vaststellen van hogere waarden

De geluidbelasting op de oostgevels van woningen (maximaal 9) aan de westzijde van de Banne Buikslootlaan is hoger dan op grond van eerdere besluiten is toegestaan, zodat een nieuw besluit tot het vaststellen van hogere waarden dient te worden genomen.

Treffen van maatregelen onvoldoende doeltreffend

Artikel 110a, lid 5 van Wet geluidhinder bepaalt onder meer dat het vaststellen van hogere waarden slechts mogelijk is als het treffen van maatregelen om de geluidbelasting verder te reduceren onvoldoende doeltreffend is dan wel op overwegende bezwaren stuit van technische, stedenbouwkundige, landschappelijk en/of financiële aard.

Geluid reducerende bronmaatregelen

Snelheidsbeperking

Het beperken van de snelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaai te beperken. Een snelheidsverlaging is binnen de bebouwde kom niet aan de orde omdat in stedelijke verkeersplannen niet is voorzien in een snelheidsverlaging op de wijkontsluitingswegen en dit wegens onder andere de bereikbaarheid door alarmdiensten niet wenselijk is.

Terugdringen verkeersintensiteiten

Het terugdringen van het verkeer leidt eveneens tot onvoldoende geluidreductie. Voor een geluidreductie van 5 dB bijvoorbeeld zou het verkeer tot ongeveer een derde van de oorspronkelijke verkeersintensiteiten moeten worden verminderd. Verkeersplannen van onder meer de gemeente voorzien hier niet in.

Geluid reducerend asfalt

De kosten voor de aanleg van het geluid reducerend asfalt (geschat op circa € 70.000 voor circa 220 m) zijn te hoog ten opzichte van het aantal nieuwe woningen (g) met een overschrijding.

Geluid reducerende overdrachtsmaatregelen

Het plaatsen van schermen langs stedelijke wegen is stedenbouwkundig niet gewenst vanwege de benodigde hoogte (vaak even hoog als de beschouwde woonverdiepingen) en de sociale veiligheid.

Maatregelen aan de ontvangzijde

Het toepassen van geluidschermen aan de gevels of het toepassen van dove gevels heeft dusdanig veel consequenties voor de ventilatie- en brandveiligheidscondities, dat de ontwerpvrijheden van de woningen sterk wordt ingeperkt. Omdat een gebouwgebonden geluidsscherm ook relatief veel kosten met zich meebrengt, is het reëler om de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde toe te staan en de overschrijding door een goede gevelwering op te lossen.

Geluidluwe zijde

Het Amsterdams geluidbeleid geeft aan dat in geval er sprake is van het vaststellen van hogere grenswaarden, er in principe sprake moet zijn van een geluidluwe zijde dat wil zeggen een zijde waarbij aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan. Ook kan gebruik worden gemaakt van maatregelen als afschermdende balkons, serres, loggia's of vliesgevels om stille zijden te creëren. In de omgevingsvergunning wordt deze verplichting dan ook als voorschrift opgenomen.

Ter inzage leggen en zienswijzen

Een ontwerp van dit besluit heeft vanaf 9 september 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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

Besluit

Wij stellen dan ook de volgende hogere waarden vanwege lawaai door verkeer op de op de onderstaande wegen op de gevels van de woningen (maximum 9 woningen) het gebouw Botterstraat 185 vast:

<i>Naam van de weg</i>	<i>Oriëntatie van de gevel of terreingrens</i>	<i>Hogere waarden in dB</i>
Banne Buikslootlaan	Oostgevel	52

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

Dit besluit treedt in werking na bekendmaking.

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 Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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) geadresseerd te worden aan de Raad van State, ter attentie van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage.

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 Raad van State worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Omdat de gevolgen van dit besluit (door eventuele vernietiging ervan) ongedaan kunnen worden gemaakt, heeft het indienen van zo een verzoek echter geen toegevoegde waarde.

Een verzoek om voorlopige voorziening (met een afschrift van het besluit en het ingediende beroepschrift) dient te worden gezonden aan: Raad van State, ter attentie van de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak, Postbus 20019, 2500 EA 's-Gravenhage. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.