



Datum 31 januari 2024
Kenmerk Z2023-No02010
Olo 8029149

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een deel van openbare ruimte als tuin met bijgebouw en erfafscheiding ten dienste van de woonark op de locatie Oostzanerdijk 19 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van bestemmingsplan "Kadoelen - Oostzanerwerf III";

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo1.
- Brief omgevingsvergunning, gemerkt Bo2.
- Eerdere vergunningen, gemerkt Bo3 en Bo4.
- Tekeningen, gemerkt Bo5 t/m Bo8.
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt Bo9.
- Historisch bodemonderzoek, gemerkt B10.
- Tekeningen vergunning 2016, gemerkt B11.

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met J.F. Ambagtsheer, via 06 3900 6076, OF J.Ambagtsheer@amsterdam.nl.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking treedt niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 31 augustus 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 25 oktober 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 16 december 2023 tot en met 26 januari 2024 ter inzage. Op 15 december 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- overige gebruiksfunctie

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming in de bovenste 0,7 meter (leeflaag).

De bodemkwaliteit van de leeflaag voldoet aan de norm voor blijvende geschiktheid voor wonen met tuin. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Kadoelen - Oostzanerwerf III" en "2^e partiële herziening Kadoelen – Oostzanerwerf III" gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde archeologie-1' en 'Waterstaat-waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: 'verkeersareaal' en 'groenvoorzieningen'

Het project ligt tevens in een gebied waar de bestemmingsplannen "Drijvende bouwwerken", "Grondwaterneutrale kelders" en "Darkstores" gelden. De aanvraag betreft geen drijvend bouwwerk, ondergronds bouwwerk of darkstore, waardoor de aanvraag buiten de werking deze bestemmingsplannen valt.

Strijdigheid 1

Bestemmingsomschrijving

Het project is in strijd met artikel 25, eerste lid van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Kadoelen- Oostzanerwerf III", omdat een private tuin niet kan worden aangemerkt als groenvoorziening.

Strijdigheid 2

Het project is in strijd met artikel 25, tweede lid, onder 1 van de bouw- en gebruiksbestemmingen, omdat de bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de tuinbestemming. Op deze locatie zijn slechts bouwwerken ten dienste van de bestemming 'verkeer' toegestaan.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 7 december 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Het bijgebouw en het hekwerk hebben geen negatieve invloed op de openbare ruimte en het beschermde gezicht.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' na toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo (zie hierna).

Planologisch strijdig gebruik

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Kadoelen - Oostzanerwerf III" en "2^e partiële herziening Kadoelen – Oostzanerwerf III" gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Verkeer' en de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie-1' en 'Waterstaat-waterkering'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: 'verkeersareaal' en 'groenvoorzieningen'

Het project ligt tevens in een gebied waar de bestemmingsplannen "Drijvende bouwwerken", "Grondwaterneutrale kelders" en "Darkstores" gelden. De aanvraag betreft geen drijvend bouwwerk, ondergronds bouwwerk of darkstore, waardoor de aanvraag buiten de werking deze bestemmingsplannen valt.

Strijdtigheden

Het project is in strijd met artikel 25, eerste lid van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Kadoelen- Oostzanerwerf III", omdat een private tuin niet kan worden aangemerkt als groenvoorziening en met artikel 25, tweede lid, onder 1, omdat de bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van de tuinbestemming. Op deze locatie zijn slechts bouwwerken ten dienste van de bestemming 'verkeer' toegestaan.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Aangezien er een nieuw gebouw wordt opgericht op gronden waar het oprichten van gebouwen niet is toegestaan, kan er niet meegewerkt worden met de reguliere procedure (kruimelafwijking) in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2^o Wabo. Medewerking kan wel verleend worden met de uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Op 5 oktober 2016 is een vergunning verleend voor de verplaatsing van de woonboot van de Buiksloterdijk 477 naar de Oostzanerdijk 19 (OLO2410809/Z16-75289). Deze verplaatsing was noodzakelijk om een brug te realiseren. Op 19 mei 2017 is een tijdelijke vergunning verleend voor het gebruik van de aangrenzende grond als tuin bij de woonark en het plaatsen van de blokhut en de erfafscheiding voor een periode van tien jaar (OLO2601119/Z16-77136/78394). Destijds is gekozen voor een tijdelijke vergunning in verband met de ontwikkelingen die de gemeente Amsterdam voor ogen had op het aansluitende terrein. De woonbootbewoners hebben destijds verzocht om de tijdelijke vergunning om te zetten naar een permanente vergunning. Er volgde een gerechtelijke procedure. Van de ontwikkelplannen is inmiddels afgezien en er heeft een overleg plaatsgevonden tussen deze bewoners en de gemeente Amsterdam. Tijdens dat overleg is afgesproken dat de tijdelijke vergunning omgezet wordt naar een permanente vergunning. Stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren op het voorstel.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert en er heeft afstemming plaatsgevonden met de gemeente Amsterdam.

Wij besluiten af te wijken van artikel 25, eerste lid en artikel 25, tweede lid onder 1 van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor de aangebrachte leeflaag gelden nazorgmaatregelen.

De eigenaar, erfpachter of gebruiker van de saneringslocatie waar de isolatielaag is aangebracht treft de noodzakelijke maatregelen gericht op het in stand houden en onderhouden alsmede waar nodig herstellen, verbeteren of vervangen van de isolatielaag. Hiernaast moeten de noodzakelijke beperkingen in het gebruik van de bodem in acht worden genomen; er mag niet dieper worden gegraven dan 0,7 m-mv.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.