



Datum 15-01-2024
Kenmerk Z2023-ZO000538
Olo 7712627

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning 1^e fase gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

Gelet op de Coördinatieverordening Amsterdam, juncto artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), om:

- een omgevingsvergunning eerste fase olo 7712627 te verlenen voor het handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening t.b.v. het project World of Food 2.0 (realisatie van 351 woningen, inrichting openbare ruimte met toegangswegen, maatschappelijke voorzieningen en horeca met terras en huiskamerfunctie (351m²) op de locatie Develstein 100 in Amsterdam (zie verder ook de situatietekening die hoort bij de omgevingsvergunning);

De horeca betreft:

Maximaal 2500m² horeca I: een bedrijf of inrichting gericht op het verstrekken van ter plaatse bereide maaltijden, inclusief (alcoholische) dranken, zoals een restaurant, eetcafé, bistro of productiekeuken met aanvullende horeca.

Maximaal 1000m² horeca II: een fastfoodrestaurant waar al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verkocht, zoals de McDonalds.

De maatschappelijke voorziening betreft:

Maximaal 2000m² maatschappelijke voorzieningen: het dient te gaan om niet geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen en geen publiek aantrekkende maatschappelijke voorzieningen.

De horeca en de maatschappelijke voorzieningen dienen gevestigd te zijn op de begane grond.

- een omgevingsvergunning tweede fase olo 7724325 te verlenen voor het bouwen van het project World of Food 2.0 (realisatie van 350 woningen, horeca en huiskamerfunctie).
- het besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij deze omgevingsvergunning vast te stellen.

Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vastgesteld.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen "De Nieuwe Bijlmer" en "Grondwaterneutrale kelders".

Milieueffectrapportage

Bij de aanvraag en de daarbij behorende goede ruimtelijke onderbouwing is een aanmeldnotitie MER in het kader van het Besluit milieueffectrapportage gevoegd. Alvorens een beschikking kan worden afgegeven op de aanvraag moet er eerst een besluit over de m.e.r.-beoordelingsplicht worden genomen. Bij besluit van 15-01-2023 is besloten dat het project niet leidt tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarmee ook niet verplicht tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Dit besluit zal worden toegevoegd aan de vergunningaanvraag voorafgaand aan het nemen van een definitief besluit conform het gestelde in artikel 7.28, tweede lid juncto artikel 7.17, eerste lid van de Wet milieubeheer.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- De activiteit moet worden uitgevoerd conform de ingediende documenten bij de aanvraag;
- De aanvraag voor fase 2 (activiteit 'bouwen') moet voldoen aan de ingediende documenten bij de voorliggende aanvraag voor fase 1, waaronder de situering van de gebouwen, de oppervlakten en overige maatvoering zoals de bouwhoogte;
- Het maximum aantal woningen bedraagt 351;
- De bouw- en sloopwerkzaamheden dienen te gebeuren met werktuigen die voldoen aan de technische eisen die gesteld zijn in het stikstofdepositie-onderzoek;
- Het terras dient te voldoen aan de afmetingen van de situatietekening die hoort bij de omgevingsvergunning;
- de sloop- en bouwwerkzaamheden dienen, conform de adviezen van het verkennend natuuronderzoek en een aanvullend vleermuisonderzoek, uitgevoerd te worden.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001.
- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning 2^e fase met Olonummer 7707871 / Z2023-ZO001003.
- Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde weglawaai.
- Besluit vormvrije MER – inclusief aanmeldnotitie.
- Ruimtelijke Onderbouwing, gemerkt B002.
- 20 bijlagen behorende bij de RO, gemerkt B002-1 t/m B002-20.
- Situatietekeningen met o.a. verharding, gemerkt B003 t/m B008.
- Waterretentieberekening, gemerkt B009.

Rechtsbescherming

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 Zuidoost
Postbus 12491
1100 AL 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.

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.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepsschrift is dus niet mogelijk.

Coördinatieregeling artikel 3.30 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is van toepassing

De besluiten worden voorbereid overeenkomstig de procedure beschreven in paragraaf 3.6.1 van de Wet ruimtelijke ordening, paragraaf 3.3 Wabo en volgens afdeling 3.4 Uniforme openbare voorbereidingsprocedure Awb.

Na de vaststelling van de besluiten is beroep mogelijk bij één instantie, namelijk de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling bestuursrechtspraak behandelt de besluiten als één besluit en dient binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift een besluit te nemen.

Inwerkingtreding gefaseerde beschikking

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden, in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden (artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo).

Voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Inwerkingtreding beroep Waterwet

Indien, zoals bedoeld in artikel 3.16 van de Wabo, beroep is ingesteld tegen een beschikking op de aanvraag zoals bedoeld in artikel 6.2 van de Waterwet en deze beschikking daarmee samenhangt, heeft het beroep, voor zover het die samenhang betreft, ook betrekking op deze beschikking (artikel 6.4 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).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/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 11 april 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 17 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 24 mei 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 5 juli 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning 1e fase (met OLO nr. 7712627), het ontwerpbesluit vaststelling hogere waarden, het ontwerpbesluit 2^e fase (met OLO nr. 7724325) en de bijbehorende stukken lagen met ingang van donderdag 18 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage. Op woensdag 17 januari 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebld.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij **[wel/ geen]** zienswijzen geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Gemengde Voorzieningen", "Verblijfsgebied (Va2)" en "Groenvoorzieningen".

De gronden bestemd voor "Gemengde Voorzieningen" (artikel 9, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: gemengde voorzieningen, alsmede voor: nuts- en vergelijkbare voorzieningen, voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bedienen van het plangebied, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, openbare ruimte op het dak, dakterrassen en daktuinen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten, openbare ruimte en tuinen voor wat betreft de onbebouwde blijvende delen.

Gemengde voorzieningen worden in artikel 1, lid 36 van het bestemmingsplan "De nieuwe Bijlmer" gedefinieerd als: bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening inclusief ondersteunende horeca.

De gronden bestemd voor "Verblijfsgebied (Va2)" (artikel 23, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: woonerven en buurtwegen met bijbehorende bermen, fiets- en voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen, alsmede voor: afvalinzamelingssystemen.

De gronden bestemd voor "Groenvoorzieningen" (artikel 19, lid 1) zijn, zonder aanduiding, aangewezen voor: groenvoorzieningen met bijbehorende speelvoorzieningen en verhardingen, alsmede voor: voet- en fietspaden, water en oevervoorzieningen, bruggen, afvalinzamelingssystemen, geluidsschermen voor wegverkeerslawaaï en/of railverkeerslawaaï.

Het project ligt tevens in een gebied waar het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" geldt. Op grond van dit bestemmingsplan geldt voor deze gronden de bestemming "Overige zone -1" (artikel 5.1 en 5.2).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel xxx van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

1. De ontwikkeling van woningen aangevuld met een foodcourt en aanvullende horeca, fastfoodrestaurant(keten) en huiskamerfunctie voor de bewoners is in strijd met het geldende bestemmingsplan. De strijdigheden zijn gelegen in het gebruik. Woningen zijn niet toegestaan ter plaatse van de projectlocatie.
2. Tevens is het op grond van het bestemmingsplan "De Nieuwe Bijlmer" niet toegestaan om (zelfstandige) horeca te realiseren.
3. Daarnaast is het beoogde bouwvolume in strijd met de bouwregels. De bouwhoogte van 40 meter wordt overschreden door één van de (woon)torens.
4. Daarnaast wordt het bebouwingspercentage van 50% overschreden.
5. Strijd met artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

Projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo)

Het is mogelijk om van de bepalingen van de bestemmingsplannen af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. Wij besluiten af te wijken van artikel 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' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.