



Datum 25 september 2024
Kenmerk Z2023-NW003164
Olo 8103835

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan om drie woongebouwen met 114 woningen ruimtelijk inpasbaar te maken op de locatie Jan de Louterstraat 120 t/m 154 in Amsterdam.
- om op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan;

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:

- Bij de aanvraag voor de activiteit bouwen, wordt aanvullend bodemonderzoek ingediend, waaruit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie.
- De woningen mogen niet eerder in gebruik worden genomen dan dat een parkeerregime is ingevoerd (betaald parkeren);
- Toekomstige bewoners, niet zijnde terugkeerders met recht op een parkeervergunning, worden uitgesloten van een parkeervergunning.

○ .

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B01.OLO8103835 _aanvraagformulier;
- B02.OLO8103835 _2024-07-12-RO Jan de Louterstraat;
- B03.OLO8103835 _Bijlage 1 bevestiging oplossing fietsparkeren gemeente Amsterdam (d.d. 15 mei 2024);
- B04.OLO8103835 _Bijlage 2 Onderzoek Omgevingsgeluid, Cauberg Huygen (d.d. 16 mei 2024);
- B05.OLO8103835 _Bijlage 3 Externe Veiligheid, Aviv (d.d. 3 mei 2024);
- B06.OLO8103835 _Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek;
- B07.OLO8103835 _Bijlage 5 E-mails akkoord Waternet (d.d. 22 mei 2024 en 25 juni 2024);
- B08.OLO8103835 _Bijlage 6 Toelichting retentiedaken, Geberit (d.d. 1 oktober 2021);
- B09.OLO8103835 _Bijlage 7 E-mail gemeente m.b.t. Watercompensatie (d.d.21 mei 2024);
- B10.OLO8103835 _Bijlage 8 Quickscan Flora en fauna, ECOquickscan (d.d. 30 juli 2022);
- B11.OLO8103835 _Bijlage 9 Nader onderzoek Flora en fauna, ECOquickscan (d.d. 3 november 2022);
- B12.OLO8103835 _Bijlage 10 Rapportage tijdelijke voorzieningen, Unitura (d.d. 14 december 2022);
- B13.OLO8103835 _Bijlage 11 Ontheffing Wet natuurbescherming (d.d. 2 april 2024);
- B14.OLO8103835 _Bijlage 12 Onderzoek stikstofdepositie, Cauberg Huygen (6 mei 2024);
- B15.OLO8103835 _Bijlage 13 Aanmeldnotitie MER, Van Riezen en Partners (d.d. 12 juli 2024)
- Besluit hogere waarden Wet geluidhinder, Jan de Louterstraat 120-154 te Amsterdam

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Crisis- en herstelwet geldt

Deze vergunning gaat over een project waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet geldt. Daarom moeten alle beroepsgronden in het beroepschrift staan. En kunnen deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer worden aangevuld.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'

- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

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 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

De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 4 oktober 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 27 oktober 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 14 december 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 9 februari 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 7 maart 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 28 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 1 mei 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 27 mei 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 18 juni 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 12 juli 2024 is het aangepaste project ontvangen.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 2 augustus 2024 tot en met 13 september 2024 ter inzage. Op 2 augustus 2024 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

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 het bestemmingsplan 'Slotermeer 2018' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Wonen-1" (artikel 20), "Groen-2" (artikel 8), "Tuin" (artikel 15) en "Verkeer-2" (artikel 17).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikelen 8.1, 15.1, 17.1, 20.2.1 a, b en c van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken met een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikelen 8.1, 15.1, 17.1, 20.2.1 a, b en c de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Motivering

Een aanvraag omgevingsvergunning waarbij middels een uitgebreide afwijkingsprocedure wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daar is sprake van. De ruimtelijke onderbouwing voldoet.

De mogelijkheden van zelfredzaamheid

Er zullen naar verwachting zowel gezinnen als 1-persoonhuishoudens in de woning gehuisvest worden. De woningen zullen ook bewoond kunnen worden door mensen met een lichamelijke beperking.

Een deel van de bewoners zal zelfredzaam zijn, een ander deel niet of slechts in mindere mate. Naar verwachting is het merendeel van de bewoners wel zelfredzaam, waardoor ze in het geval van een calamiteit zelfstandig kunnen vluchten.

De mogelijkheden om te kunnen vluchten, dan wel dat dat de panden bereikbaar zijn voor hulpverleners, zullen aanwezig zijn. De gebouwen zullen aan alle voorschriften en regelgeving moeten voldoen.

De bereikbaarheid van de gebouwen en de aanwezigheid van voldoende bluswater/ opstelplekken voor hulpdiensten zijn maatregelen die de effecten van een ramp kunnen verkleinen.

De gebouwen zijn in het geval van een calamiteit goed bereikbaar. Er zullen voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn.

Hulpdiensten kunnen de gebouwen middels meerdere wegen bereiken. Bij de uitwerking van het bouwplan zal in het kader van de vergunningverlening het aspect brandpreventie en –bestrijdbaarheid aan de orde gesteld worden.

Het bouwplan wordt getoetst of voldaan wordt aan de wettelijke geldende normen.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland.

Verklaring van geen bedenkingen

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.

MER-beoordelingsbesluit

De gronden waarop de nieuwe woningen worden gerealiseerd zijn in het tijdelijk omgevingsplan Amsterdam, deelgebied bestemmingsplan Slotermeer 2018 deels aangewezen voor Wonen-1, deels voor Groen-2, deels voor Tuin en deels voor Verkeer-2. Ook wordt een grotere bouwhoogte mogelijk gemaakt dan nu is toegestaan. De bebouwing krijgt een hoogte van maximaal 21,5 meter (exclusief opbouwen voor installaties en liftschachten). De maximale hoogte inclusief opbouwen voor installaties en liftschachten is 22 meter.

Op basis van Bijlage V van het Omgevingsbesluit (nr. J11 aanleg, wijziging of uitbreiding van stedelijke ontwikkelingsprojecten) en gelet op de jurisprudentie is er sprake van een kans dat dat de voorgenomen ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Om inzichtelijk te maken of de voorgenomen ontwikkeling tot nadelige milieugevolgen leidt is een m.e.r. - beoordelingsnotitie opgesteld 'MER Aanmeldnotitie Woningbouw Jan de Louterstraat 120 t/m 154 te Amsterdam' d.d. 24 mei 2024, die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Uit de MER-beoordeling blijkt dat er geen nadelige effecten te verwachten zijn.

Besloten is:

In te stemmen met de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling waaruit blijkt dat het voorliggende plan een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt die niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en welke reden geen milieueffectrapport behoeft te worden gemaakt.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke ordening (Wro))

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels een anterieure overeenkomst (afsprakenbrief) tussen Stichting Eigen Haard en gemeente Amsterdam.

Planschade

In een afsprakenbrief heeft Stichting Eigen Haard zich verplicht jegens de gemeente Amsterdam om alle tegemoetkomingen in planschade (als bedoeld in Hoofdstuk 6 van de Wro) voor haar rekening te nemen die ontstaan als gevolg van het in procedure brengen van enig juridisch planologisch besluit waarmee op verzoek van Eigenhaard wordt afgeweken van het thans vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de percelen.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Nadere aanwijzingen

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Nieuw-West. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.

Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.