

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.zuid.amsterdam.nl

Datum
Olo nummer 2318179
Behandeld door D. Pilon / Y. Tiba

Ontwerp Omgevingsvergunning (Uitgebreide voorbereidingsprocedure)

GEMEENTE AMSTERDAM

is voornemens;

- een omgevingsvergunning te verlenen aan B.V. Investment 1926, namens deze ingediend door mevrouw M. Takkenberg, voor het oprichten van een ondergrondse parkeergarage met daarboven 16 grondgebonden woningen, op het na sloop (van het voormalige garagecomplex van Renault) vrijgekomen binnenterrein op het adres Bartholomeus Ruloffsstraat 5 met een entreehal met lift en trappenhuis en het veranderen van de onderdoorgangen ter plaatse van de begane grond van de aangrenzende panden aan de Bronckhorststraat 24-26-28, met bestemming daarvan tot één woning en één fietsenstalling;
- af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Museumkwartier Valeriusbuurt".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit. In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

burgemeester en wethouders,
namens hen,

Mevrouw M. Smeels
Stadsdeelsecretaris

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

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

Stuur uw zienswijze naar:

Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het ontwerpbesluit waartegen u een zienswijze indient;
- waarom u een zienswijze indient.

Dient iemand anders namens u een zienswijze in? Stuur dan een machtiging mee.

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

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn, bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene Wet Bestuursrecht, voor het indienen van een beroepsschrift. (artikel 6.1, lid 2, sub b, Wabo).

Bij voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, lid 2, 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, lid 3, Wabo).

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:

- aanvraag op uitgebreide voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:

- Op 25 april 2016 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 3 juni 2016 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 14 juni 2016 hebben wij een verzoek gedaan om voor 26 juli 2017 aanvullende gegevens aan te leveren. De laatste aanvullende gegevens zijn op 2 juli 2017 ingediend. De beslistermijn wordt overeenkomstig artikel 4:15, lid 1, Algemene wet bestuursrecht (Awb), opgeschort met ingang van de dag na die waarop het verzoek om aanvulling is verzonden tot de dag waarop de laatste aanvullende gegevens zijn ingediend;

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3. van de Wabo.

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Museumkwartier Valeriusbuurt". Het project is gedeeltelijk gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Gemengd 1" en gedeeltelijk gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen". Voor deze gronden geldt tevens de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 1".

Verschillende onderdelen van het bouwplan passen niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt'.

Strijdigheid 1

Woningen met een woonfunctie op de begane grond zijn niet mogelijk binnen de bestemming 'Gemengd – 1'. De aanduiding waarmee wonen op de begane grond wel mogelijk is, ontbreekt op de verbeelding ter plaatse van het projectgebied.

Strijdigheid 2

Er vindt een overschrijding plaats van de maximaal toegestane bouw- en goothoogte. De daken van 15 woningen worden uitgevoerd in licht hellende schaaldaken, waardoor van vrijwel alle woningen de goot- en nokhoogte van west naar oost afloopt. Uitzondering hierop is 1 woning in het uiterste zuidoostelijke deel van het projectgebied. Dit schaaldak is niet hellend uitgevoerd en kent een van west naar oost gelijkblijvende goot- en nokhoogte.

Door de hellende daken zijn de afwijkingen ten opzichte van het bestemmingsplan per woning verschillend en is er sprake van een minimale afwijking (op het laagste punt van de goot en de nok) en een maximale afwijking (op het hoogste punt van de goot en de nok). Daarnaast zijn de afwijkingen verschillend tussen de 13 woningen die komen ter plaatse van het hoofdgebouw en de 3 woningen ten oosten daarvan. Alle overschrijdingen ten opzichte van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte uit het vigerende bestemmingsplan variëren van 0,85 meter tot en met 3,80 meter.

Het begane grond appartement dat wordt voorzien in de onderdoorgangen aan de Bronckhorststraat 26-28 past binnen de toegestane maximale bouwhoogte van 14,5 meter. Dit geldt zowel voor het deel dat valt onder de bestemming 'Gemengd – 1' (Bronckhorststraat 26) als het deel dat valt onder de bestemming 'Wonen' (Bronckhorststraat 28).

Strijdigheid 3

De bouw van een ondergrondse parkeergarage met bijbehorende bergingen is ruimtelijk en functioneel strijdig en onder voorwaarden alleen toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid (Artikel 5.6.3). Het bouwproject voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden voor de bouw van ondergrondse parkeergarages (zie hoofdstuk 4). Voor toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geldt de uitgebreide procedure (artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3).

Strijdigheid 4

De bouw van een fietsenstalling en entree op de begane grond in de onderdoorgang van de Bronckhorststraat 24, welke toegang geeft tot de ondergrondse parkeergarage en het binnenterrein, is strijdig met de bestemming 'Wonen'1. Dit onderdeel van het bouwplan past wel binnen de toegestane maximale bouwhoogte van 14,5 meter.

De feitelijke situatie wijkt echter af van de planologische situatie uit het bestemmingsplan, aangezien het hier niet om een woonfunctie gaat, maar om een in- en uitrit (onderdoorgang) van het voormalige garagecomplex.

Strijdigheid 5

De bouw van een entreehal met lift en trappenhuis aan de westzijde van het terrein als onderdeel van de entree aan de Bartholomeus Ruloffsstraat 5 is strijdig met de bestemming 'Gemengd – 1'. De goot- en bouwhoogte van de entreehal (3,00 meter) past binnen de vergunde/ huidige situatie van respectievelijk 3,00 en 4,00 meter. Ten aanzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' dient de aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een archeologisch rapport te overleggen. In dat kader is reeds onderzoek verricht (zie paragraaf 5.9).

Wijzigingsbevoegdheid

Voor de ontwikkeling van de ondergrondse parkeergarage wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo)

Het is mogelijk om van de voorgenoemde strijdigheden van de regels van het bestemmingsplan af te wijken indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12 eerste lid sub a, onder 3, Wabo).

De stadsdeelraad heeft besloten dat een verklaring van geen bedenkingen, als bedoeld in artikel 2.27 van de Wabo, niet is vereist.

Wij geven hierbij toestemming om van de strijdige bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken en motiveren dit als volgt:

De bij deze ontwerpbeschikking behorende ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 1, maakt samen met het daarbij behorende bijlagenboek, gemerkt 2, onderdeel uit van onze motivering:

Artikel 5.20 Bor, geeft regels ten aanzien van de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing. Het aangeleverde ontwerp van de ruimtelijke onderbouwing is getoetst op juistheid en volledigheid. In de ruimtelijke onderbouwing is het bouwplan uitgebreid beschreven en zijn de strijdigheden met het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt en is gemotiveerd waarom er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving alsmede is gemotiveerd waarom het project bezien van de gevolgen voor het woon- en leefklimaat aanvaardbaar is. Ook wordt ingegaan op de relatie met relevante beleidskader, waarmee het plan in overeenstemming is. De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot aspecten zoals water, geluid, bezonning, flora en fauna, archeologie, bodem e.d. wordt uitgebreid gemotiveerd o.a. ook aan de hand van verrichte onderzoeken die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. De resultaten van die onderzoeken zijn samengevat weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Maatschappelijk overleg en overleg met relevante vooroverleg partners heeft plaatsgevonden en de resultaten daarvan zijn gepresenteerd in de ruimtelijke onderbouwing. Geconcludeerd wordt dat het plan zoals dat concreet is ingediend en op tekening is gevisualiseerd en beschreven is in de ruimtelijke onderbouwing in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Wel wordt in dit kader opgemerkt dat deze aanvaardbaarheid in relatie tot de goede ruimtelijke ordening gelet op de bijzondere situatie van een woningbouwontwikkeling ter plaatse van een binnenterrein van een gesloten bouwblok, voor een groot deel rust op de gedetailleerde uitwerking van het plan en de wijze van ruimtelijke inpassing van het plan in de bestaande omgeving. In dat kader wordt bijvoorbeeld gewezen op de realisatie van de groene daken en een grondpakket van 80 cm op het dak van de parkeerkelder, waardoor ook een groene inrichting van de tuinen mogelijk wordt, alsmede de afscherming van de dakterrassen middels niet-transparante glasschermen, het één en ander zoals ook op tekening is aangegeven en in de ruimtelijke onderbouwing is beschreven. Aangezien de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning uitsluitend voorziet in een verzoek om toestemming om af te wijken van het geldende bestemmingsplan en er dus in een later fase nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal worden aangevraagd, wordt hier dan ook voor de goede orde opgemerkt dat deze toekomstige aanvraag omgevingsvergunning in het belang van de goede ruimtelijke ordening moet voorzien in dezelfde op tekening en in de ruimtelijke onderbouwing aangegeven kwaliteiten en maatregelen alsmede dat die ook gerealiseerd zullen worden en in stand zullen worden gehouden.

Zoals ook gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing is het voorliggende plan niet in strijd met de in de structuurvisie genoemde kernpunten van beleid, heeft het geen betrekking op de kantorenstrategie van Amsterdam en betreft het geen activiteit waarvoor een MER dient te worden opgesteld. Er is derhalve geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Het voorgaande in aanmerking genomen wordt geconcludeerd dat het plan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd gelet op de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) in combinatie met de bovenstaande overwegingen in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht.

Planologische voorschriften

Wij verbinden het volgende voorschrift aan deze omgevingsvergunning:
De in een latere fase nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, moeten voorzien in minstens dezelfde op de tekeningen, gemerkt 3 t/m 14 en in de ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 1 en 2, aangegeven planologische kwaliteiten en maatregelen van planologische aard, die er toe hebben geleid dat we voornemens zijn om medewerking te verlenen aan het benodigde afwijkingsbesluit.

Beoordeling verklaring van geen bedenkingen

Ingevolge artikel 6.5 Besluit Omgevingsrecht wordt de omgevingsvergunning niet verleend voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. In dit geval is geen verklaring van geen bedenkingen van de stadsdeelraad vereist. Ingevolge het derde lid, kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 8 september 2010 heeft de gemeenteraad een groot aantal gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist. Er is geen verklaring van geen bedenking nodig indien het gaat om aanvragen die niet in strijd zijn met de in de structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid.

Kennisgeving (artikel 3:12 Awb)

Terinzagelegging en publicatie “ontwerp besluit”

Wij hebben het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp ter inzage gelegd vanaf **maandag 3 juli 2017** tot en met **maandag 14 augustus 2017** tijdens de openingstijden bij het stadsloket van stadsdeel Zuid, op de President Kennedylaan 923. Het stadsloket is dagelijks geopend van 08:00 uur tot 18:00 uur.

Voorafgaande aan deze terinzagelegging, is op **vrijdag 30 juni 2017** van de komst van het ontwerp, kennis gegeven in de Staatscourant. Bovendien kan de ontwerpbeschikking digitaal bekeken worden via onze internetsite www.amsterdam.nl/bekendmakingen en via www.officiëlebekendmakingen.nl.

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging hebben wijzienswijzen ontvangen.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Ontvangstdatum	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,		
- Eén ruimtelijk onderbouwing,	4 mei 2017	1
- Bijlagenboek ruimtelijke onderbouwing,	9 december 2016	2
- Een tekeningenboekje,	9 december 2016	3
- Brandweeradvies op de ruimtelijke onderbouwing,	2 juni 2016	4
- Tien tekeningen,	9 december 2016	5-14

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u deze voorschriften doorleest en zich houdt aan deze voorschriften.

Planologische voorschriften

Wij verbinden het volgende voorschrift aan deze omgevingsvergunning:
De in een latere fase nog in te dienen aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal, in het belang van een goede ruimtelijke ordening, moeten voorzien in minstens dezelfde op de tekeningen, gemerkt 3 t/m 14 en in de ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 1 en 2, aangegeven planologische kwaliteiten en maatregelen van planologische aard, die er toe hebben geleid dat we voornemens zijn om medewerking te verlenen aan het benodigde afwijkingsbesluit.

CONCEPT

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek

Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Sloopmelding

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw, telefoonnummer 14020. Een sloopmelding kan worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden via: www.omgevingsloket.nl. Indien nodig dienen een sloopveiligheidsplan en asbestinventarisatie aangeleverd te worden bij de sloopmelding.

Milieumelding / milieuvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of milieuvergunning kan worden aangevraagd via de website: www.aim.vrom.nl.

Basisregistratie adressen en gebouwen (B.A.G.)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten / woningen wijzigt krijgt u apart een besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Parkeervergunning

Dit complex met appartementen met ondergrondse parkeergarage wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening en parkeren door toekomstige gebruikers (bewoners of bedrijven). De aanvrager (of ontwikkelaar) of diens rechtsopvolger dient toekomstige gebruikers (bewoners of bedrijven) te informeren over het feit dat het complex is uitgesloten van parkeervergunningverlening.