

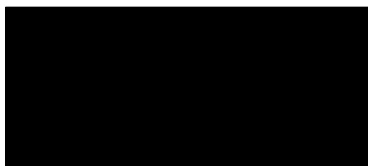


**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam



Datum **VERZONDEN 13 SEP. 2018**
Ons kenmerk NW18-01887-UIT-18-05042
OLO-nummer: 3778067
Behandeld door Mohammed Ezzerari, Team Vergunningen
Doorkiesnummer 020-2537256
E-mail m.ezzerari@amsterdam.nl
Onderwerp Besluit omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

Besluit met inachtneming van de bij dit besluit behorende voorschriften en bijlagen:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan de gemeente Amsterdam om af te wijken van het bestemmingsplan voor blok 2 op de locatie August Allebeplein, kadastrale sectie D en perceelnummer 11726 te Amsterdam.

Activiteit

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- A. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor), om af te wijken van het geldende bestemmingsplan).



Gemeente Amsterdam

Kenmerk NW18-01887-

UIT-18-05042

Pagina 2 van 7

Voorwaarde

Het beoogde terras dient als maximum metrage in het beoogde gebied rond de bouwenvelop worden opgenomen.

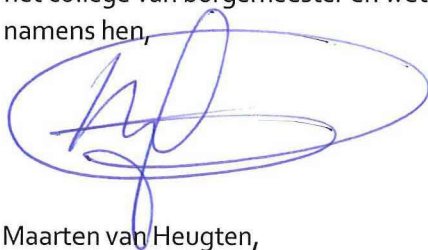
Bijlagen

De bijlagen behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

Bijgevoegde documenten

- 01.OLO3778067_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 02.OLO3778067_ruimtelijke_onderbouwing.pdf;
- 03.OLO3778067_Bouwenvelop_Blok2.pdf.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens hen,



Maarten van Heugten,
Teammanager Vergunningen stadsdeel Nieuw-West

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Juridisch kader
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming**Niet mee eens?**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

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, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waarom u bezwaar maakt.

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

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

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

Dat kan ook via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving*Intrekking*

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

- Op 29 juni 2018 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
Het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Op 4 juli 2018 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Op 23 augustus 2018 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlengd met 42 dagen.

Juridisch Kader

De activiteit is vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo.

De aanvraag is getoetst aan de artikelen 2.12 van de Wabo.

Beoordeling van het project**Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)***Toets aan het bestemmingsplan*

Het perceel (kadastrale sectie D, perceelnummer 11726) waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft de bestemmingen *Gemengd - 1* (artikel 4), *Gemengd - 5* (artikel 8), *Verkeer - 1* (artikel 17) en *Verkeer - 4* (artikel 20). Het vigerende bestemmingsplan is *Overtoomse Veld*.

Strijdigheden bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is strijdig met voornoemde artikelen, daar:

- de bouwhoogte van 4 meter (artikel 8.2.2.b) aan de noordzijde van het bouwblok wordt overschreden met 9 meter;
- geen terras is toegestaan in de voor *Verkeer* - 4 aangewezen gronden (artikel 20.1.)

Uitleg overschrijding bouwhoogte:

Een strook van 2 meter diep en circa 9 meter breed aan de noordzijde van de nieuwbouw (ter hoogte van de politie) krijgt een bouwhoogte van 13 meter. Hier mag overeenkomstig het bestemmingsplan tot maximaal 4 meter worden gebouwd. Dit betekent dat de tweede tot en met de vierde bouwlaag van de nieuwbouw dichter gesitueerd wordt richting de gevel van de politie. In plaats van 8 meter komt de gevel op 6 meter afstand van deze buurgevel.

Aan de zijde van het August Allebéplein krijgt de westgevel een architectonisch accent. Als afronding van het bouwvlak wordt de gevel 2 meter verder noordelijk doorgetrokken dan de rest van de bebouwing. Deze doortrekking van de gevel wordt ook maximaal 13 meter hoog en komt tot 2 meter van de gevel van het pand van de politie.

Er dient een stedenbouwkundige toets te worden gedaan om te bepalen of de aanbouw niet in strijd is met gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening. Indien het advies positief is kan worden meegewerkt middels een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): de zogenaamde kruimellijst. Dit vindt haar doorwerking in artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Lid 1 maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Uitkomst:

Meewerken op voorwaarde dat het beoogde terras als maximum metrage in het beoogde gebied rond de bouwvelop wordt opgenomen. Door het terras niet specifiek vast te leggen, kan dit in een latere fase samen met een stedenbouwkundige, een ontwerper openbare ruimte, de ontwikkelaar en de uitbater van de horecazaak worden geconcretiseerd.

Als de voorwaarde in acht wordt genomen, kan worden meegewerkt middels een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): de zogenaamde kruimellijst. Dit vindt haar doorwerking in artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Lid 1 maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan.

Motivatie:*Aanleiding en juridische toets*

Betreft een gefaseerde aanvraag om omgevingsvergunning voor de herontwikkeling van het August Allebéplein in Overtoomse Veld. Het blok zal samen met de bestaande bebouwing van het politiebureau (ten noorden van de kavel) en de moskee (ten oosten van de kavel) een vrijwel gesloten bouwblok vormen. Het blok kent een programma van ruim 2.000 m² bvo, waarvan 550 m² voorzieningen op de begane grond. De verdiepingen zijn bestemd voor woningen.

Het perceel (kadastrale sectie D, perceelnummer 11726) waarop de aanvraag betrekking heeft, heeft de bestemmingen *Gemengd - 1* (artikel 4), *Gemengd - 5* (artikel 8), *Verkeer - 1* (artikel 17) en *Verkeer - 4* (artikel 20). Het vigerende bestemmingsplan is *Overtoomse Veld*. De beoogde ontwikkeling is strijdig met voornoemde artikelen, daar:

1. de bouwhoogte van 4 meter aan de noordzijde van het bouwblok wordt overschreden met 9 meter (artikel 8.2.2.b);
2. geen terras is toegestaan in de voor *Verkeer - 4* aangewezen gronden (artikel 20.1).

Uitleg overschrijding bouwhoogte:

Een strook van 2 meter diep en circa 9 meter breed aan de noordzijde van de nieuwbouw (ter hoogte van de politie) krijgt een bouwhoogte van 13 meter. Hier mag overeenkomstig het bestemmingsplan tot maximaal 4 meter worden gebouwd. Dit betekent dat de tweede tot en met de vierde bouwlaag van de nieuwbouw dichter gesitueerd wordt richting de gevel van de politie. In plaats van 8 meter komt de gevel op 6 meter afstand van deze buurgevel.

Aan de zijde van het August Allebéplein krijgt de westgevel een architectonisch accent. Als afronding van het bouwvlak wordt de gevel 2 meter verder noordelijk doorgetrokken dan de rest van de bebouwing. Deze doortrekking van de gevel wordt ook maximaal 13 meter hoog en komt tot 2 meter van de gevel van het pand van de politie.

Vanwege de strijdigheden is een stedenbouwkundige toets gedaan om te beoordelen of er meegewerkt kan worden aan het bouwenvelop.

Stedenbouwkundige toets

1. Afwijken van de bouwhoogte ter plaatse van het politiebureau

Deze wijziging heeft tot gevolg dat de bouwmassa van blok 2 dichterbij het politiebureau komt, en dat de afstand tussen blok 2 en het politiebureau maar zes meter is. Hierdoor ontstaat er een sterke zichtrelatie tussen de interieurs van het politiebureau en Blok 2. Aan te bevelen is om in de bouwenvelop aandacht te geven aan de invulling van de noordgevel van Blok 2. In de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat er overleg is geweest met de politie over het voornemen een strook van twee bij negen meter aan de noordzijde van de kavel te bebouwen tot een bouwhoogte van 13 meter in plaats van de huidige geldende vier meter.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de afwijking van de bouwhoogte akkoord.

2. Mogelijk maken van een terras

Door aanvrager is de wens geuit om een onverwarmd en onoverdekt terras ten behoeve van de horecabestemming mogelijk te maken. Waar echter in de bouwenvelop wordt gesproken over een 'mogelijk' terras (pagina 5, 13) voorziet deze aanvraag in het realiseren van een definitief terras met exact dezelfde afmetingen als het 'mogelijke' terras in de bouwenvelop. Het terras ligt buiten de kavelgrenzen in de openbare ruimte. Dit valt buiten de kaders van de bouwenvelop.

Daarnaast is het onduidelijk waarom het terras in deze fase van het project zo specifiek wordt vastgelegd. Er is nog geen ontwikkelaar en uitbater van de horeca bekend, noch de specifieke wensen van de uitbater. Het specifiek vastleggen van een terras in deze fase van het project is inflexibel en vergroot de kans op nieuwe afwijkingsprocedures in de toekomst. Het opnemen een maximaal metrage binnen een bepaald zoekgebied is logischer. Dit kan dan in een latere fase samen met de stedenbouwkundige, ontwerper openbare ruimte, ontwikkelaar en uitbater van de horeca worden geconcretiseerd.

Nadere aanwijzingen

De vergunning betreft geen toestemming voor de activiteit bouwen.

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 een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl