



Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Retouradres: SNW, Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

Warmonderhofboomgaard
t.a.v. de heer W.F.J. Sturkenboom
Knooplaan 6
8251 SJ DRONTEN

Datum 01-07-2014
Kenmerk 967887/ 2014/UIT/07813
Adres Tom Schreursweg 60 1067MC Amsterdam
Behandeld door Mw. S.R. de Boer
Doorkiesnummer 020 2536532
Email S.de.Boer@nieuwwest.amsterdam.nl
Bijlage
Kopie aan
Onderwerp Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van Stadsdeel Nieuw-West

Omgevingsvergunning

Besluit aan Warmonderhofboomgaard:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijfswoning op de locatie Tom Schreursweg ter hoogte van nummer 60 (Kavel 7C) te Amsterdam;

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, namelijk het gebruiken van de bestemming recreatie ten behoeve van een bedrijfswoning;

en wij besluiten

- geen exploitatieplan vast te stellen

op de locatie Tom Schreursweg ter hoogte van nummer 60 (Kavel 7C) te Amsterdam, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam Sloten, sectie I, nummer 01584.

Voorschriften, bijlagen en uitgestelde indieningsvereisten

Voorschriften

Aan dit besluit zijn geen verdere voorschriften verbonden.

Bijlagen:


- Aanvraagformulier gemerkt 1;
- Goede ruimtelijke onderbouwing gemerkt 2;
- Bijlagen goede ruimtelijke onderbouwing gemerkt 3 t/m 24;
 - Reactie BMA
 - Brandweer: 24-08-2013 Tuinen van West-Advies-Rapport
 - Brandweer: Advies brief tuinen van west Wabo-projectprocedure
 - Brandweer: Tuinen van West PA Advies 50ropa-2013
 - Haarlemmerliede reactie artikel 3.1.1 Bro
 - Rijkswaterstaat reactie artikel 3.1.1 Bro
 - TAC advies
 - Waternet reactie artikel 3.1.1 Bro
 - 25.08.2009 archiefonderzoek bodem (DMB)
 - Toelichting onderzoek bodem
 - Micro- risicoanalyse weg tuinen van west
 - onderzoek externe veiligheid bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middegebied
 - Rapport externe veiligheid aardgasleidingen
 - Quick scan ecologie Tuinen van West
 - Tussenstand inventarisatie vleermuizen
 - akoestisch onderzoek bedrijfswoning maart 2014
 - gegevens bedrijfswoning Tuinen van West – industrielawaai
 - kaart industrie + Schiphol
 - kaart industrielawaai
 - LIB-ontheffing 19.02.2014
 - Toelichting LIB-ontheffing
- Situatietekening gemerkt 25;
- Plattegrond gemerkt 26.

Uitgestelde indieningsvereisten

Aan dit besluit zijn geen uitgestelde indieningsvereisten verbonden.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
Namens deze,

De heer H. Wink
Stadsdeel secretaris



Wat volgt hierna?

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

Rechtsbescherming

Beroepsclausule

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 waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

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

Vermeld in uw beroepschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep 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
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

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

Inwerkingtreding beschikking

Bij beroepstermijn

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Bij voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 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

Wij hebben de aanvraag op 23 augustus 2013 ontvangen. Van de ontvangst is op 4 september 2013 kennisgegeven door middel van publicatie op de internetsite van het stadsdeel Nieuw-West. Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing. Wij hebben daarom een ontwerpbesluit ter inzage gelegd van 8 mei 2014 tot en met 19 juni 2014. Een ieder kon gedurende bovengenoemde termijn zienswijzen naar voren brengen. Omdat u de gelegenheid heeft gehad om de aanvraag aan te vullen, is de beslistermijn opgeschort met 28 dagen. Op 11 december 2013 is een gewijzigd plan ingediend hierbij is de woning verplaatst van Kavel 7A naar Kavel 7C.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Staatscourant.

Zienschijzen ontvangen

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn er geen schriftelijke en/of mondelinge zienschijzen ontvangen.

Beoordeling van het project

De activiteit is vergunningsplichtig op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo. Uw aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van de Wabo.

Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'

Op het project is het bestemmingsplan 'Tuinen van West omgeving centraal middengebied' (hierna TvW OCM) van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "recreatie -2" heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bestemming niet voorziet in een bedrijfswoning.

De omgevingsvergunning voor een project met als activiteit het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo, kan verleend worden 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, aanhef en onder 1, onder 3° van de Wabo).

Motivatie waarom de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar is en een afweging van de met de ontwikkeling gemoeide belangen

Beoordeling vanuit de ruimtelijke ordening.

De aanvraag is in overeenstemming met de Ontwikkelstrategie Tuinen van West: aangetoond is dat de bedrijfswoning noodzakelijk is vanuit een efficiënte bedrijfsvoering. Bij de ontwikkeling van Tuinen van West wordt een gevarieerd aanbod van stadslandbouw nagestreefd, waarbij zowel ruimte is voor dieren als voor gewassen. Het betreft hier een bedrijf waar ook dieren gehouden worden en om die reden is 24 uren toezicht noodzakelijk, met andere woorden is een bedrijfswoning noodzakelijk. Tevens heeft deze noodzaak er toe geleid dat het Ministerie van Infrastructuur en Milieu de verklaring van geen bezwaar heeft afgegeven ten aanzien van het Luchthaven Indeling Besluit (LIB). Het bouwen van de nieuwe woning in de LIB-zone is daarmee toegestaan.

In het Programma van Eisen Tuinen van West wordt de omschakeling van productielandbouw op stadslandbouw mogelijk gemaakt. Dit staat ook als ambitie opgenomen in de Economische Visie Nieuw-West, vastgesteld in 2012. Een component binnen deze ambitie is namelijk de ontwikkeling van stadslandbouw. Duurzame teelt van (streek)producten en een pluktuin is passend bij de Tuinen van West en behoort tot een vernieuwend concept op het gebied van vrije tijd in stadsdeel Nieuw-West. Conclusie is dat dit type landbouw, veeteelt en tuinbouw past binnen het beleid.

Uit de Detailhandelsvisie Nieuw-West 2013-2020, vastgesteld in 2013, komt naar voren dat de bijbehorende winkel aan de daarvoor gestelde voorwaarden voldoet omdat deze ondergeschikt is aan de hoofdfunctie. De verkoop van landbouw, veeteelt- en tuinbouwproducten komt de recreatie ten goede en wordt door het stadsdeel gestimuleerd. Het project draagt bij aan de gewenste ruimtelijke groene effecten. Van ongewenste ruimtelijke effecten c.q. de belemmering van andere nabijgelegen functies is verder geen sprake, ook niet in milieutechnisch opzicht. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen is niet van toepassing, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. De bedrijfswoning is niet in strijd met de Hoofdgroenstructuur (HGS), want het betreft een integraal onderdeel van de verbrede landbouw in het kader van de Tuinen van West en draagt aantoonbaar bij aan de versterking van de HGS.

Exploitatieplan

Art 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- A het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
- B het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- C het stellen van eisen (...) niet noodzakelijk is.

In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, omdat de grond uitgegeven zal worden in erfpacht. Via de erfpacht worden de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc.) verhaald op de marktpartij. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om een exploitatieplan vast te stellen.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het plan is op 11 november 2013, gedurende 6 weken, aangeboden voor wettelijk vooroverleg.

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie, omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Overige instanties

BMA

Bureau monumenten en archeologie (BMA) heeft bij brief van 5 december 2013 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Brandweer

De brandweer heeft eenzelfde advies afgegeven als in het kader van bestemmingsplan Tuinen van West omgeving centraal middengebied. Het advies geeft geen aanleiding tot wijziging van het plan.

Gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude

De gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude heeft bij e-mail van 19 november 2013 aangegeven geen opmerkingen te hebben.

Rijkswaterstaat

Rijkswaterstaat heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de bedrijfswoning mits uit het akoestisch onderzoek geen belemmeringen en/of maatregelen voortvloeien. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken dat geen belemmeringen en/of maatregelen voortvloeien voor de realisering van de bedrijfswoning.

TAC

De Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur van de gemeente Amsterdam heeft bij brief van 5 februari 2014 een overwegend positief advies afgegeven ten aanzien van de bedrijfswoning, met als kanttekening dat gewaakt moet worden voor het ontstaan van een reguliere woonfunctie. De aanvraag ziet echter expliciet op uitsluitend een bedrijfswoning in het kader van een stadslandbouwbedrijf. De bedrijfsmatige activiteiten zijn deels reeds opgestart door de aanvragers van de bedrijfswoning. De activiteiten zijn afdoende economisch onderbouwd. Voor het overige komt het aan op handhaving mocht een en ander zich in de toekomst niet naar wens ontwikkelen.

Waternet

Waternet heeft bij e-mail van 5 december 2013 aangegeven dat de waterparagraaf nogal summier is. Daarnaast wordt in de waterparagraaf aangegeven dat er geen compensatie nodig is op grond van de keur van Waternet. Dit betreft de Keur van AGV 2011. Verder geeft Waternet aan dat de constatering dat geen watercompensatie nodig is, nogal snel getrokken is. Uit het plan kan niet achterhaald worden hoeveel m2 toename verharding er ontstaat. In de toelichting wordt aangegeven dat er geen geohydrologisch onderzoek hoeft te worden gedaan omdat er geen kelder wordt gerealiseerd. Dat is juist. Alleen zal de bebouwing zelf wel moeten voldoen aan de grondwaternorm die is vastgelegd in het plan "Breed Water" dus daar moet wel naar gekeken worden. Dit zal wel benoemd moeten worden in de ruimtelijke onderbouwing. De waterparagraaf is aangevuld conform het bovenstaande. De oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt 250 m2 en bovendien is het totale areaal aan

toegestane verharding c.q. bebouwing binnen het nieuwe plangebied Tuinen van West centraal middengebied per saldo minder dan in het nu nog geldende bestemmingsplan Osdorper Binnenpolder Noord. Gelet hierop is het voldoende aannemelijk dat geen watercompensatie nodig is. In de waterparagraaf is nu ook benoemd dat voldaan moet worden aan de grondwater-norm waarbij verwezen wordt naar het plan "Breed Water", waarin deze norm is opgenomen.