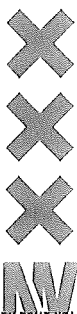


68689Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
De bestuurscommissie van stadsdeel Nieuw-West

Directie Dienstverlening
Afdeling Vergunningen

Retouradres: SNW Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam



Newcon vastgoed B.V.
T.a.v. de heer P.J. van den Boogaard
Engweg 71
3828 CJ Hoogland

VERZONDEN 1 8 JUNI 2014

Datum
Ons kenmerk Dossier 48317 - 2014/UIT/07074
OLO kenmerk 1159909
Behandeld door Leo Landzaat
Doorkiesnummer 020 253 7297
E-mail info@nieuwwest.amsterdam.nl

Onderwerp omgevingsvergunning

Geachte heer Van den Boogaard,

Namens Newcon Vastgoed BV heeft u op 29 januari 2014 een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan', voor het bouwen van een woongebouw voor 419 studentenwoningen op de percelen met de huidige huisnummers, Jacques Veltmanstraat 451 tot en met 463, kadastraal bekend gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, no. 7969(gedeeltelijk), 6313, 6314, 5713, 4848 en 6547.

Wij besluiten met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende bijlagen een

omgevingsvergunning

te verlenen aan Newcon vastgoed B.V. voor het

- **gebruiken in strijd met een bestemmingsplan**
namelijk het bouwen van een woongebouw voor 419 studentenwoningen

op de locatie met de huidige huisnummers, Jacques Veltmanstraat 451 tot en met 463 te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, no. 7969(gedeeltelijk), 6313, 6314, 5713, 4848 en 6547.

Wij besluiten op grond van artikel 6.12 lid 2 sub a van de Wet ruimtelijke ordening om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is middels de op 11 maart 2014 afgesloten realisatieovereenkomst.

Termijnen

Wij hebben de aanvraag op 29 januari 2014 ontvangen. Van de ontvangst is op 12 februari 2014 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 3 april 2014 tot en met 14 mei 2014. Een ieder kon gedurende bovengenoemde termijn zienswijzen mondeling en schriftelijk gemotiveerd bij het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West naar voren brengen.

Zienswijzen

Er zijn zes zienswijzen ingebracht gedurende de termijn van de terinzagelegging. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bouwplan. Voor de motivering wordt verwezen naar de nota van beantwoording die als bijlage met no. 18 is bijgevoegd als bijlage bij deze vergunning.

Activiteit

Het project bestaat uit één activiteit, namelijk het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Er zijn nog verdere toestemmingen nodig om tot uitvoering van dit project over te gaan. Dat betreft tenminste een omgevingsvergunning voor de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' en een watervergunning. Deze is echter niet onlosmakelijk verbonden met deze aanvraag, en als zodanig in een later stadium aan te vragen.

Juridisch kader

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

Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'

Op het project is het bestemmingsplan "Lelylaan e.o." van toepassing, waarbij het betreffende terrein de bestemming "Gemengd-1", artikel 4 van het bestemmingsplan heeft. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de gronden zijn aangewezen voor bedrijven, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsparkeervoorzieningen, tuinen en erven, verkeersareaal, ongebouwde parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en niet voor een woonbestemming. Tevens wordt de maximale bouwhoogte van 3 m respectievelijk 6 m overschreden, variërend, met tenminste 0,6 m tot 16 m.

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^o van de Wabo).

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

Beoordeling vanuit de ruimtelijke ordening:

Motivering:

Stadsdeel Nieuw-West heeft sterke ambities om studentenhuisvesting te realiseren. Deze ambities zijn vastgelegd in de nota Jongeren- en Studentenhuysvesting in Nieuw-West zoals is vastgesteld op 26 september 2012. Voorliggend project levert een aanzienlijk bijdrage aan de ambitie om tot 2020 minimaal 2500 studentenwoningen te realiseren. Naast de grote vraag naar dit type woning speelt vooral een rol dat studentenwoningen bijdragen aan het voor stadsdeel Nieuw-West gewenste leefklimaat. Dat wil zeggen: een vergroting van de leefbaarheid door meer reuring,

Stadsdeel Nieuw-West

diversiteit qua bevolkingsopbouw en het aantrekken van voorzieningen die deze doelgroep met zich meebrengt (zoals bijvoorbeeld horeca). Alternatieve gelijkwaardige locaties liggen niet voor het oprapen. Tevens is de locatie goed bereikbaar door de ligging in de Ring-Spoorzona. Studenten zijn bij uitstek een doelgroep die veel gebruik maken van het openbaar vervoer. De metro- en tramverbindingen alsmede station Lelylaan voor de trein zijn in de directe nabijheid. Het stadsdeel acht de realisering van studentenhuysvesting in dit specifieke geval dan ook zeer wenselijk.

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan "Lelylaan e.o." (vastgesteld 24 april 2013) aangewezen als 'w.r.o.-zone wijzigingsgebied'. Dit betekent dat de bestemming geheel of gedeeltelijk gewijzigd kan worden van Gemengd naar Wonen. Het te realiseren studentencomplex valt hier binnen. Echter, voorwaarde in deze bevoegdheid is wel dat elke woning moet worden voorzien van minimaal één stille zijde. Dit is hier niet aan de orde, hetgeen betekent dat de wijzigingsbevoegdheid niet gehanteerd kan worden en dat slechts medewerking kan worden verleend door gebruik te maken van de afwijkingsprocedure ex art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo (projectprocedure).

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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. 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

De reacties van Gasunie (dichtst bij gelegen leiding heeft geen invloed op de verdere planontwikkeling), Waternet (in de goede ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een verwijzing naar 'Breed Water plan gemeentelijke watertaken 2010-2015' en aanvrager dient een watervergunning aan te vragen) en van de Dienst ruimtelijke ordening zijn in de goede ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

Procedure

Ingevolge artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o van de Wabo kan een omgevingsvergunning worden verleend in afwijking van het bestemmingsplan indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een goede ruimtelijke onderbouwing is bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen.

Op grond van artikel 2.27 van de Wabo kan een omgevingsvergunning niet worden verleend dan nadat de stadsdeelraad van Nieuw-West heeft verklaard daartegen geen bedenkingen te hebben. Op 19 februari 2014 heeft de stadsdeelraad op grond van artikel 6.5 lid van het Besluit omgevingsrecht aangegeven af te zien van een verklaring van geen bedenkingen.

Het ontwerpbesluit is genomen in de periode dat het bestuur demissionair was en gepubliceerd nadat het huidige algemeen bestuur was aangetreden.

Voor die periode geldt dat, een verklaring van geen bedenkingen niet van toepassing is, 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.

Het bouwplan:

- is niet strijdig met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde knelpunten van beleid;

- is niet strijdig met de kantoorstrategie dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008
- en heeft geen betrekking op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder a van de Wet milieubeheer. Er hoeft in dit verband geen milieueffectrapportage worden opgesteld.

Bijlage(n)

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende **8 weken** te raadplegen op www.nieuwwest.amsterdam.nl/wabo. Dit is een afgeschermd omgeving. In een e-mail ontvangt u van ons de inlogcode en het wachtwoord. Na deze periode is het besluit met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij ons bouwarchief. 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:

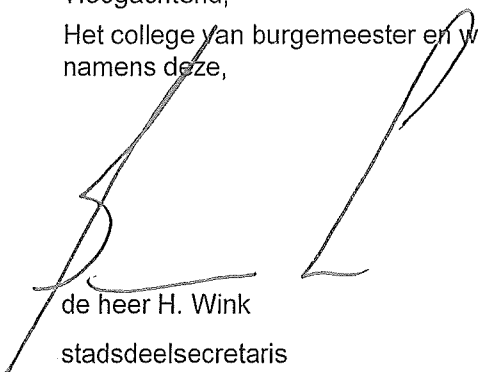
- 1._OLO_1159909_aanvraagformulier.pdf;
- 2._OLO_1159909_wijziging_indiening_Jacques_Veltmanstraat_pdf;
- 3._OLO_1159909_situatietekening_pdf;
- 4._OLO_1159909_schets_terreininrichting_pdf;
- 5._OLO_1159909_plattegronden_gevels_doorsneden_pdf;
- 6._OLO_1159909_details_pdf;
- 7._OLO_1159909_goede_ruimtelijke_ouderbouw_pdf;
- 8._OLO_1159909_verkeersgeneratie_pdf;
- 9._OLO_1159909_akoestisch_rapport;
- 10._OLO_1159909_vooronderzoek_bodem_pdf;
- 11._OLO_1159909_quickscan_flora_en_fauna_pdf;
- 12._OLO_1159909_luchtkwaliteit_pdf;
- 13._OLO_1159909_natuurwaarden_ouderzoek_pdf;
- 14._OLO_1159909_ouderologisch_bureau_ouderzoek_pdf;
- 15._OLO_1159909_ouderne_veiligheid_pdf;
- 16._OLO_1159909_verharding_en_bebouwung_pdf;
- 17._OLO_1159909_bezonningsdiagram_pdf;
- 18._OLO_1159909_nota van_beaunting_zienswijzen.

Inwerkingtreding

Dit besluit treedt conform artikel 6.1 van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn. De bekendmaking geschiedt door toezending of uitreiking aan de aanvrager. Na inwerkingtreding mag u nog niet met het project starten, omdat voor het bouwen nog een omgevingsvergunning met de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' benodigd is.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,



de heer H. Wink
stadsdeelsecretaris

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende die naar aanleiding van het ontwerp-besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van dit besluit, een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.

Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen, kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift, of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

C.c.:

*Butzelaar Architecten B.V.
T.a.v. de heer W.H.M. Butzelaar
Albrecht Durerstraat 28
1077 MA Amsterdam*