Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 10 oktober 2023

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op 13 bezwaarschriften gericht tegen de omgevingsvergunning voor het bouwen van een hotel op Klaprozenweg 59.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift van de heer O. Vos (014) niet-ontvankelijk te verklaren wegens te late indiening;
- de bezwaarschriften van de heer S. Dijkstra (001), mevrouw A. Vollenweider (007), de heer J. Klazinga (008), mevrouw A. Ten Siethoff (011), de heer J. Odé (012) en de heer F. Alsema (013) niet-ontvankelijk te verklaren, omdat zij geen belanghebbende zijn gelet op het afstand- en zicht criterium;
- de bezwaarschriften van de heer M. Nicholson (002), de heer D. De Weert (003), mevrouw J. Uil (004), mevrouw N. Van Loon (006), mevrouw J. De Weert (009) en mevrouw L. Goebertus (010) ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 17 maart 2023 in stand te laten onder aanvulling van de motivering betreffende de parkeernorm en met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften deels niet ontvankelijk te verklaren wegens te late indiening en geen belanghebbendheid gelet op het afstand- en zicht criterium en deels ontvankelijk maar ongegrond te verklaren, en het besluit van 17 februari 2023 in stand te laten onder aanvulling van de motivering betreffende de parkeernorm en met in achtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor de bouw van een hotel aan Klaprozenweg 59 in stand kan blijven met een aanvullende motivering.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 juli 2022 diende Beleggingsmaatschappij Amsterdam Noord N.V. (hierna: vergunninghouder) een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw (hotel) met 196 kamers.

Bij besluit van 17 maart 2023 verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de omgevingsvergunning (hierna: vergunning).

Tegen het besluit zijn 13 bezwaarschriften ingediend. De bezwaarmakers zijn bewoners van de zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg en omstreken.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Inhoud besluit

Het bouwplan ligt in een gebied waar o.a. het bestemmingsplan Buiksloterham (hierna: bestemmingsplan) geldt. Het bouwplan past grotendeels in het bestemmings-plan. Op bepaalde punten is er wel strijd met het bestemmingsplan te weten de bouwhoogte, de situering, het algemeen gebruiksverbod, groenvoorzieningen en Verkeer-1. Van deze strijdigheden is afgeweken met toepassing van de kruimelgevallen regeling. Het bouwplan is ook in strijd met het verbod van bouwen van een kelder.

De vergunning is verleend voor het bouwen van een bouwwerk en gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling om af te wijken van het bestemmingsplan.

Bezwaargronden

- Er is sprake van een *bouwhoogteoverschrijding* met 4,1 meter, wat zal leiden tot aantasting van het woongenot en de privacy van bezwaarmakers.
- Er is geen *windhinderonderzoek* gedaan. Gelet op de krachtige zuidwesten wind en het feit dat het hotel haaks staat op de achtertuinen, balkons en dakterrassen van bezwaarmakers, zal er hinder ondervonden worden.
- Er is geen *bezonningsstudie* gedaan. De hoogte van het hotel zal leiden tot verminderde zon- en daglicht in de achtertuinen, balkons en op dakterrassen van bezwaarmakers.
- De *brandtrap* komt uit in het enig stukje groen, wat onwenselijk is.
- Door de *ramen* aan de oostzijde zal er zicht zijn op de achtertuinen, balkons en dakterrassen van bezwaarmakers, wat zal leiden tot een inbreuk op hun privacy.
- Er dient uitgegaan te worden van een *parkeernorm* van 86 parkeerplaatsen volgens de CROW norm in plaats van de vergunde 24 parkeerplaatsen. Er wordt parkeer- overlast van de hotel- en restaurant gasten verwacht. Er wordt ten onrechte afgeweken van het bestemmingsplan en de Nota parkeernormen Auto.
- Er is toestemming gegeven voor de bouw van een *kelder* zonder voorwaarden eraan te verbinden. Er wordt gevreesd voor schade door giffen en met zware metalen verontreinigde grond. Er is niet vastgelegd wie aansprakelijk is voor welke schade.

Advies van de bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie).

Het bouwplan is op enkele punten in strijd met het bestemmingsplan. Het college kan afwijken van het bestemmingsplan en heeft hierin beleidsvrijheid. Bij de keuze om wel of niet in te stemmen met afwijking van het bestemmingsplan, gaat het college na of het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ook worden de belangen afgewogen. Het college is van mening dat de vergunning op juiste gronden is verleend en in heroverweging in stand kan blijven.

De commissie is het eens met de door het college gemaakte ruimtelijke onderbouwing, vindt de motivering deugdelijk, acht de gemaakte belangenafweging juist en vindt dat de bezwaargronden geen aanleiding zijn om te adviseren om het besluit te herzien. De commissie ziet geen reden om aan

te nemen dat de belangen van bezwaarmakers bij de bouw van het hotel zwaarder zouden moeten wegen dan het belang van de vergunninghouder. De commissie overweegt hiertoe als volgt:

- *Bouwhoogteoverschrijding*

De overschrijding van de bouwhoogte met 4,1 meter is het gevolg van het stedenbouwkundig wenselijk idee om de luchtbehandelingsinstallaties op het dak en de zonnepanelen aan het zicht te onttrekken door de gevel te verhogen. De overschrijding is vergelijkbaar met de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om af te wijken van de bouwhoogte met 5 meter ten behoeve van lift- en trappenhuizen. Mede daarom is het niet aannemelijk dat als gevolg van de overschrijding windhinder- of bezonningseffecten zullen optreden. Als het bestemmingsplan een vergelijkbare afwijking mogelijk maakt, dan zijn de ruimtelijke gevolgen deels al afgewogen. De overschrijding is, gelet op de totale bouwhoogte, dermate gering dat de ruimtelijke effecten beperkt zijn. Gelet op de geringe afwijking, acht de commissie de motivering van het college om af te wijken van voldoende gewicht. Temeer daar de overschrijding aan de kant van het gebouw is waar geen woningen zijn. De woningen liggen bovendien op ca. 30 meter van het hotel. Er kan daarom geen sprake zijn van verminderde dag- en zonlicht.

De commissie acht de bezwaargronden betreffende de bouwhoogte overschrijding en de ramen aan de oostzijde, die tot schending van de privacy zouden leiden, ongegrond.

- *Brandtrap*

Uit het bestemmingsplan volgt, dat de bouw van een trappenhuis is toegelaten.

Gelet op het feit dat de trap uitkraagt boven het maaiveld en er niet in uitkomt, is de commissie het eens met het college dat dit vergunningsvrij kan plaatsvinden.

De commissie acht de bezwaargrond betreffende de brandtrap ongegrond.

- *Parkeren*

De commissie vroeg tijdens de hoorzitting om een nadere toelichting van de afdeling Verkeer en Openbare Ruimte (hierna: V& OR) over hun parkeeradvies. Het komt erop neer dat de gemeente geen eisen stelt aan de parkeerbehoefte. Het hotel dient zijn parkeerbehoefte te onderbouwen. Die is gesteld op 0,1 en 0,2 per kamer inclusief personeel, waarbij geen rekening is gehouden met restaurantbezoekers. Het restaurant is er voornamelijk voor hotelgasten. Bezwaarmakers hebben hun parkeerplaats op hun erf en zullen daarom geen parkeeroverlast van hotelgasten ondervinden. De commissie is het met het college eens dat, nu het bestemmingsplan een parkeernormering kent, er geen ruimte is om aan andere normen te toetsen zoals de CROW-normen.

De commissie acht de bezwaargrond, dat de parkeernorm van 24 parkeerplaatsen te laag is en er uitgegaan dient te worden van 86 parkeerplaatsen volgens de CROW normen, gelet op het advies van V& OR, dat niet weerlegt is door bezwaarmakers met een deskundig rapport, ongegrond.

- *Kelder*

Het college is afgeweken van het bestemmingsplan Grondwater neutrale kelderbouw, dat een verbod op kelders bevat. Waternet heeft positief geadviseerd op de mitigerende maatregel en op de opbarst risico. Het college heeft het treffen van deze maatregelen als voorwaarde aan de vergunning verbonden. Eerst bij handhaving op de voorschriften van de vergunning kan beoordeeld worden of de veiligheid in het geding is. De commissie ziet geen reden om te twijfelen aan het deskundig advies van Waternet.

De commissie acht de bezwaargrond, dat er toestemming is gegeven voor het bouwen van een kelder zonder voorwaarden aan te verbinden, ongegrond.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-073496	advies.pdf (pdf)
AD2023-073497	Stadsdeel Noord (3) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord