VN2024-017594
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 10 december 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 236 woningen en commerciële ruimte voor de Naritaweg 14.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar deels gegrond te verklaren;
- het besluit van 4 juni 2024 in stand te laten;
- het verzoek om proceskosten af te wijzen;
- aan het college de verplichting op te leggen om uiterlijk 4 weken voor ingebruikname van de commerciële voorzieningen zorg te dragen voor de aanleg van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren voor de commerciële ruimten

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar deels gegrond te verklaren; het besluit van 4 juni 2024 in stand te laten; het verzoek om proceskosten af te wijzen; aan het college de verplichting op te leggen om uiterlijk 4 weken voor ingebruikname van de commerciële voorzieningen zorg te dragen voor de aanleg van 6 parkeerplaatsen ten behoeve van bezoekersparkeren voor de commerciële ruimten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft. Het bouwplan mag worden gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 13 oktober 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor de nieuwbouw van 236 woningen en commerciële ruimte, bestaande uit 4 bouwblokken en daktuinen op de locatie Naritaweg 14 in Amsterdam. Op 4 juni 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Op 11 juli 2024 is door Roc Vastgoed 1 CV (verder te noemen bezwaarde) bezwaar gemaakt.

Op 21 november 2024 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De mogelijkheid voor bezwaarde om evenals vergunninghouder een wko (warmte koude opslag) installatie te realiseren is op grond van het bestemmingsplan mogelijk maar er zijn aan bezwaarde geen garanties gegeven met betrekking tot de uitvoerbaarheid in de toekomst.
- Er is geen garantie dat de 30 parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd zullen worden;
- Er is geen duidelijkheid over de inrichting van de openbare ruimte en de plaatsing van de ondergrondse vuilcontainers
- Bezwaarde heeft belang bij een niveau van minimale hinder van het bouwverkeer. Er is nu al sprake van overlast van allerlei andere bouwprojecten waarbij er door de gemeente niet wordt ingegrepen.

De bezwaren ten aanzien van de aspecten trillingen, wind en bouwhoogte zijn vervallen.

De door bezwaarde aangevoerde onderwerpen als een in de toekomst door bezwaarde te realiseren wko installatie, het maaiveld en de in de toekomst te plaatsen ondergrondse afvalcontainers maken geen onderdeel uit van deze aanvraag en vallen dus buiten het bereik van deze procedure. In de reactie die namens het college is ingediend wordt wel op deze punten ingegaan zodat aan bezwaarde toch een toelichting is gegeven over deze punten.

Ten aanzien van het aspect bouwverkeer is van belang dat dit een uitvoeringsaspect betreft. Ook hierover is in de bijgevoegde reactie informatie opgenomen. Bezwaarde en vergunninghouder zijn in het kader van het op te stellen BLVC-plan met elkaar in overleg over het bouwverkeer.

Volgens het bestreden besluit is het project in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan behoudens de afmetingen van de balkons en de kelder. Hiervoor is binnenplans afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

De bezwarencommissie heft de planregels gelezen en komt tot het oordeel dat het project inderdaad in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan, behoudens de realisatie van de balkons en de kelder.

Er is dus bijna sprake van een gebonden beschikking en dan is er geen ruimte voor een belangenafweging.

De bezwarencommissie leest in de planregels dat er voor de functie wonen alleen een norm voor een maximum aantal parkeerplaatsen is opgenomen. Dat betekent dat er dus geen minimumnorm is en dat er dus ook gekozen kan worden om geen parkeerplaatsen ten behoeve van de functie wonen te realiseren.

Voor functies anders dan wonen geldt dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden op grond van de " Nota parkeernormen auto" . Dit ziet op de parkeerplaatsen ten behoeve van de commerciële functie in de plint. Er is geen discussie over het aantal parkeerplaatsen, dat is namelijk 6. Er is wel discussie over de vraag of er voldoende gegarandeerd is dat deze

parkeerplaatsen gerealiseerd zijn op het moment waarop deze commerciële plint in gebruik wordt genomen.

De commissie is van opvatting dat deze garantie onvoldoende is nu uit de omgevingsvergunning op geen enkele wijze deze verplichting blijkt. Om die reden wordt geadviseerd om voor het college de verplichting op te nemen om te zorgen dat deze 6 parkeerplaatsen gerealiseerd zijn 4 weken voor de ingebruikname van de commerciële voorzieningen.

Met deze verplichting voor het college kan het besluit in stand blijven.

Advies, afstemming en Participatie

VTH akkoord met toevoeging aan het besluit dat het college verplicht is 4 weken voor de ingebruikname zorg te dragen voor de aanleg van 6 parkeerplaatsen. Afstemming heeft plaatsgevonden met R en D.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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 beslissing op bezwaar bekend
.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-074822	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2024-074827	VERTROUWELIJK - Advies Naritaweg.pdf (pdf)
AD2024-074828	VERTROUWELIJK - bijlage 3 Notitie gemachtigde ROC tbv hoorzitting Naritaweg 14.pdf (pdf)
AD2024-074829	VERTROUWELIJK - bijlage 2 reactie college besluit omgevingsvergunning Naritaweg 14.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord