



Datum 13 juni 2024
Kenmerk Z2023-WP000114
Olo 7567003

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 nieuwbouw logies appartementen op de plaats van de huidige driving range t.b.v. de Golfbaan op de locatie Basisweg 2 in Weesp, toe te wijzen en de omgevingsvergunning contrair te vergunnen bij besluit van het Dagelijks Bestuur van Weesp. Overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Bijlagen'.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018';

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- de uitvoering van het bouwplan moet geschieden overeenkomstig de bij de vergunning behorende bijlagen;
- onverminderd het bepaalde in deze vergunning moet gebouwd worden in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening;
- conform artikel 2.33, lid 2, onder a van de WABO kan het bevoegd gezag de vergunning geheel of gedeeltelijk intrekken indien er na 26 weken na vergunningverlening niet gestart is met de werkzaamheden of 26 weken heeft stilgelegen;
- het is niet toegestaan om voor 7:00 uur (bouw)activiteiten te verrichten die aanzienlijke geluidshinder met zich mee brengen;

1047905

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft:

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, publiceerbare.
- Tekeningenboekje blad 1 t/m 29, van Archimaat Architecten, datum (gewijzigd) 20 september 2023.

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

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, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 3 februari 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 8 februari 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 8 maart 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 28 maart 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 20 april 2023 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Op 20 april 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 9 mei 2023 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 16 mei 2023 is een tweede verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 27 juli 2023 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 29 mei 2023 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 16 januari 2024.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Overgangsrecht Omgevingswet

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag om omgevingsvergunning is ingediend op 3 februari 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- logiesfunctie

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'golfbaan' en 'horeca van categorie 4'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: sportieve recreatie, een golfbaan en horeca in de categorie 4.

Strijdigheid

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een gebouw met een bouwhoogte van 6,53 meter. De nieuwe bouwhoogte overschrijdt de maximale bouwhoogte met 53 centimeter en past aldus niet binnen het bestemmingsplan.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

1. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 15 maart 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Naar aanleiding van het advies van 11 mei jl. (kenmerk Z2022-WP000306-002) is het plan minimaal aangepast. De logies appartementen hebben nog steeds onvoldoende kwaliteit, omdat ze er te industrieel uitzien en niet passen bij de landelijke omgeving. Het ontwerp ziet er nog steeds uit als een reeks gestapelde houten containers en is te laagwaardig van kwaliteit. De gebouwtypologie past niet op deze plek naast het clubhuis met zadeldak en het open landschap met traditionele boerenbebouwing. Het volume mist geleiding, openheid en architectonische detaillering. Positief is het gebruik van hout, aansluitend op het clubhuis. De voorgestelde minimale wijzigingen komen onvoldoende tegemoet aan de eerder geplaatste opmerkingen. Het nieuwe parkeerterrein ligt direct aan het open landschap en een landschappelijke, groene inpassing is nodig.

1047905

*Om te voorkomen dat de parkeerplaats er stenig uitziet zijn beplanting en bijvoorbeeld open grastegels belangrijk. De terreininrichting is nog onduidelijk.
Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.*

2. Op 9 mei 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 11 mei 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:
Niet akkoord
*De voorgestelde minimale wijzigingen komen onvoldoende tegemoet aan de eerder geplaatste opmerkingen (zie Z2023-WP000114-001 en Z2022-WP000306-002).
Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.*
3. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit het aangepaste project op 2 juni 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:
Niet akkoord
*De commissie is gevraagd het advies van 11 mei van dit jaar te heroverwegen (zie Z2023-WP000114-003). Het bijbehorende plan is nauwelijks aangepast ten opzichte van het voorgaande negatieve advies van 15 maart van dit jaar. De wijzigingen van het plan ten opzichte van de vorige versie betreffen een toegevoegde dakrand met houten steunpilaren. Deze wijzigingen komen onvoldoende tegemoet aan de eerder geplaatste opmerkingen (zie Z2023-WP000114-001 en Z2022-WP000306-002). Daarom ziet de commissie geen aanleiding om tot een ander advies te komen.
Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.*
4. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 5 juli 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:
Niet akkoord
Aanleiding
*Het plan voorziet in het realiseren van een logiesgebouw naast het clubhuis van een golfbaan en is eerder behandeld op 11 mei 2022, 15 maart 2023, 11 mei 2023 en 2 juni 2023 (zie Z2022-WP000306 en Z2023-WP000114).
Er is vanuit het stadsgebied de wens geuit om nadere toelichting te krijgen op de beoordeling en om meer zicht te krijgen op de mogelijkheden om een logiesgebouw te realiseren op deze locatie.*

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Buitengebied (11), Buitengebied Weesp (11B)

Gebied: Buitengebied Weesp (1110)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Door de vlakke gevels, de aangekoppelde galerij, de losgeplaatste opslagcontainers en de sobere ontsluiting oogt het plan als tijdelijk geplaatste voorzieningen. Dat is voor dit gebied in ontwikkeling, met

1047905

welstandsniveau Bijzonder, niet de gewenste uitstraling.

Onderbouwing

Het logiesgebouw is samengesteld uit gestapelde prefab houtskeletbouwunits bekleed met houten planken. Op de meest recente detailtekeningen is echter kunststof aangegeven. Ter vergadering is door de architect aangegeven dat een houten bekleding mogelijk is, zoals op de eerdere tekeningen getoond. Het gebouw wordt ontsloten via een toegangsweg, die vanaf het parkeerterrein langs de achterkant van het clubhuis loopt. De verblijfsruimten op de verdieping zijn voorzien van een galerijontsluiting. Op het terrein aan de voorkant van het gebouw zijn drie zeecontainers geplaatst ten behoeve van opslag.

Het gebouw is gelegen in een gebied met welstandsniveau 'Bijzonder', wat inhoudt dat elke bouwactiviteit een positieve bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de omgeving. In dit geval is een betere inpassing in het landschap nodig. De ontsluiting via de achterkant van het clubhuis is veel te sober en de vormgeving van het gebouw is te schraal voor deze locatie. De aangekoppelde galerij en de losgeplaatste opslagcontainers zijn te weinig meegenomen in het ontwerp, waardoor verrommeling ontstaat. De gevels zijn vlak en de gevelopeningen zijn klein, waardoor het gebouw erg gesloten oogt. Het bouwvlak is volgezet met programma en er is onvoldoende ruimte over voor de benodigde architectonische vormgeving en detaillering. Zoals eerder geadviseerd mist het gebouw geleding, openheid en architectonische detaillering. De wijzigingen van het plan ten opzichte van de eerdere adviezen zijn minimaal en komen onvoldoende tegemoet aan de opmerkingen van de commissie. Om dit plan voorstelbaar te maken is een structurele aanpassing van de architectonische kwaliteit nodig. Zowel de ontsluiting als het gebouw moeten een logisch ensemble van landschap en architectuur vormen. Het is aan te raden om hiervoor, gezien de grotere context van het golfterrein, een landschapsarchitect in te schakelen.

Ook moet er meer ruimte vrijgemaakt worden voor de architectonische vormgeving van het gebouw, bijvoorbeeld door het reduceren van het programma, zodat het mogelijk wordt om passende architectonische ontwerpmethoden in te zetten. Gedacht kan worden aan een stevig dakoverstek, geïntegreerde penanten, neggedieptes en grotere ramen. Hierbij komt dat zowel de opslagruimte als de galerij geïntegreerd moeten worden in de architectuur van het gebouw.

Wat betreft de materialisatie sluit het gebruik van hout goed aan op het clubhuis. Kunststof heeft te weinig relatie met de omgeving en is niet wenselijk voor de beeldbepalende geveldelen. Dit geldt voor zowel de gevelbekleding als de kozijnen.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

- Op 27 juli 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 16 augustus 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord

Aanleiding

Het plan voorziet in het realiseren van een logiesgebouw naast het clubhuis van een golfbaan en is in verschillende versies eerder behandeld op 11 mei 2022, 15 maart 2023, 11 mei 2023, 2 juni 2023 en 5 juli 2023 (zie Z2022-WP000306 en Z2023-WP000114).

Vanuit het bestuur van stadsgebied Weesp is verzocht om nogmaals een aangepast plan te beoordelen. Dit plan is op vele punten vergelijkbaar met het plan dat beoordeeld is op 11 mei 2022 (zie Z2022-WP000306).

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

1047905

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Buitengebied (11), Buitengebied Weesp (11B)

Gebied: Buitengebied Weesp (1110)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het ontwerp voegt in deze vorm onvoldoende kwaliteit toe aan de omgeving en vormt geen nieuw vanzelfsprekend ensemble met het clubhuis en het omliggende polderlandschap. Het volume mist geleiding, openheid en architectonische detaillering. Positief is het gebruik van hout als constructie- en gevelmateriaal, in aansluiting op het bestaande clubhuis.

Onderbouwing

Het langwerpige logiesgebouw is samengesteld uit gestapelde prefab houtskeletbouwunits bekleed met houten planken en voorzien van kunststofkozijnen. Het gebouw wordt ontsloten via een toegangsweg, die vanaf het parkeerterrein langs de achterkant van het clubhuis loopt. De verblijfsruimten op de verdieping zijn bereikbaar via een houten galerijontsluiting gericht naar de toegangsweg. De gevel gericht naar de golfbaan is voorzien van een houten constructie met ruime balkons. Het bovenste gedeelte van de gevels is zowel aan de voor- als aan de achterzijde voorzien van getimmerde driehoekige puntjes. Achter deze puntjes ligt een plat dak met zonnepanelen.

Anders dan het plan dat beoordeeld is op 11 mei 2022 heeft het voorliggende plan, met name door de vormgeving van de houten constructies aan de voor- en achtergevels, een architectonisch relatie met het clubhuis. Het ontwerp als geheel vormt echter nog geen vanzelfsprekend ensemble met het clubhuis.

Het gebouw is gelegen in een gebied met welstandsniveau 'Bijzonder', wat inhoudt dat elke bouwactiviteit een positieve bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de omgeving.

De architectonische vormgeving van het nieuwe gebouw moet een eenduidig relatie met het clubhuis en het landschap hebben.

De gevels achter de houtconstructies van de balkons en de galerijen zijn te vlak en de gevelopeningen te klein, waardoor het gebouw gesloten oogt. De driehoekige puntjes geven het gebouw een tijdelijke uitstraling omdat er geen sprake is van een echte dakconstructie. Door de bestemmingsplanruimte in de hoogte iets te verruimen, wordt het mogelijk een echte kapvorm achter de puntjes toe te passen. Als geheel wordt het bouwvlak te veel vol gezet met programma en is er onvoldoende ruimte over voor de benodigde architectonische vormgeving en detaillering.

Zoals eerder geadviseerd mist het gebouw geleiding, openheid en architectonische detaillering. De wijzigingen van het plan ten opzichte van de eerdere adviezen komen onvoldoende tegemoet aan de opmerkingen van de commissie. Om dit plan voorstelbaar te maken moet er meer ruimte worden gemaakt voor de architectonische vormgeving, bijvoorbeeld door het reduceren van het programma, zodat het mogelijk wordt om passende architectonische ontwerpmiddelen in te zetten. Gedacht kan worden aan een stevig dakoverstek, geïntegreerde penanten, neggedieptes en grotere ramen.

Wat betreft de landschappelijke inpassing is het, gezien de grotere context van het golfterrein, aan te raden een landschapsarchitect in te schakelen.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

1047905

Conclusie

De aanvraag voor een omgevingsvergunning kan ondanks het negatieve advies van welstand worden verleend. Het College heeft op 14 mei 2024 mandaat geven aan het Dagelijks bestuur van Weesp om contrair te gaan aan het negatieve advies. De onderbouwing hiervoor is als volgt:

- Er dient gekeken te worden naar het maatschappelijke belang en voortbestaan van de golfbaan versus de hoge bouwkosten die nodig zijn om te voldoen aan de eisen van welstand, vanwege aanhouding (dure) clubhuis als maatstaf.

Investerings in de golfbaan biedt mogelijkheden voor verbetering van de exploitatie en ondersteunt daarmee het voortbestaan van de Golfvereniging, hetgeen het bestuur van groot belang vindt nadat de vorige exploitant in juni 2017 failliet is gegaan. Het bestuur maakt zich grote zorgen dat de nieuwe exploitant wederom verliesgevend is en wil herhaling van faillissement en het mogelijk permanent verdwijnen van de golfvereniging voorkomen. Het bestuur voelt zich bevestigd in deze zorgen door de aangeleverde jaarcijfers van de golfbaan.

- Het niet aansluiten van het welstandsbeleid op de bouw en functies in dit specifieke gebied;
Het welstandsbeleid in dit gebied is voornamelijk gericht op de agrarische bedrijven en in mindere mate ook op woningbouw, gezien de historische waarde van deze bouwwerken. Er is geen specifieke toelichting op dit gebied terug te vinden in de nota en de golfbaan wordt omringd door bouwwerken met een mindere uitstraling.

- De zeer beperkte zichtbaarheid van de nieuwbouw;
Het golfterrein is omgeven door hoge bomen en groen waardoor er nauwelijks zicht is op de nieuwbouw. Dit wordt bevestigd door de landschapsarchitect en stedenbouwkundig ontwerper van de gemeente Amsterdam.

- De voorafgaande besluitvorming van de gemeente Weesp in de vorm van toevoeging horeca 4 aan het bestemmingsplan;
Het college van Weesp had eerder al de wens om dergelijke exploitatie mogelijk te maken. Daarom heeft destijds de gemeente Weesp voorbereidende besluiten genomen met betrekking tot het bestemmingsplan in de vorm van toevoeging van horeca 4.

- Het onzorgvuldige proces rondom de adviezen van het CRK.
Het proces, waarbij de aanvrager de uitslag van het welstandsadvies uit 2022 het negatieve welstandsadvies niet teruggekoppeld heeft gekregen, is niet zorgvuldig verlopen. Het eerste ontwerp had, naar achteraf bleek, onjuist negatief RO advies gekregen. Hierdoor zijn versoberde ontwerpen aangeleverd om binnen het bouwvlak en de bouwhoogte te blijven, en tegelijk wel twee verdiepingen te realiseren. Meermaals is hierdoor een negatief advies van het CRK gekomen.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Sport' met de functieaanduidingen 'golfbaan' en 'horeca van categorie 4'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: sportieve recreatie, een golfbaan en horeca in de categorie 4.

Strijdigheden

De aanvraag heeft betrekking op het realiseren van een gebouw met een bouwhoogte van 6,53 meter. De nieuwe bouwhoogte overschrijdt de maximale bouwhoogte met 53 centimeter en past aldus niet binnen het bestemmingsplan.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om volgens artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo in samenhang met artikel 35 onder b van de regels in het bestemmingsplan af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Hieronder wordt beschreven of afwijken van het bestemmingsplan wenselijk is.

Motivering

Ruimtelijk

Situatiebeschrijving

Basisweg 2 is gelegen in het landelijkgebied ten zuiden van Weesp. Het gaat om het oude golfterrein. Het terrein grenst direct aan het Amsterdam-Rijnkanaal en ook grenst het terrein direct aan het volkstuintencomplex. Het golfterrein bestaat uit de golfbaan zelf, met de daarbij behorende gebouwen zoals de kantine en drivingrange.

Beoordeling

De aanvraag betreft het realiseren van 20 logies. Volgens het bestemmingsplan past het realiseren van 20 logies binnen het bestemmingsplan. De enige overschrijding is de bouwhoogte. De bouwhoogte mag 6 meter zijn. De bouwhoogte van de nieuw te realiseren logies worden 6,53 meter.

Het ontwerp bestaat uit een bouwhoogte van 5,83 meter, waarbij er een "valse gevel" wordt gecreëerd in de vorm van een puntdak. Dit stukje "valse gevel" is 0,7 meter hoog. Eerder advies was om de puntdaken weg te halen zodat het ontwerp binnen het bestemmingsplan zou passen. Echter heeft Welstand aangegeven toch liever puntdaken te zien in plaats van een plat dak.

Doordat er een "valse gevel" gecreëerd wordt, is het mogelijk om de zonnepanelen uit het zicht op het dak te plaatsen. Ruimtelijk gezien zijn punt daken beter in het straatbeeld te plaatsen. Het past beter bij de omgeving en het sluit goed aan bij de huidige bebouwing die al op het golfterrein aanwezig is.

1047905

De balkons van de appartementen zijn 1,70 meter diep. Daarmee komen zij buiten het aanwezige bouwvlak te vallen. Het bestemmingsplan biedt te mogelijkheid om 1 meter buiten het bouwvlak ten behoeve van balkons te bouwen. De provincie heeft in het kader van deze ontwikkeling al eerder een advies verstrekt. Overwogen werd dat de logies binnen het bouwvlak gerealiseerd diende te worden, binnen de kaders die het bestemmingsplan bood, zodat de ontwikkeling geen, althans weinig, impact zou hebben op het weidevogelleefgebied. De balkons kunnen daarom uitsluitend 1 meter diep gemaakt worden.

Doordat er een valse gevel wordt gecreëerd, zijn de zonnepanelen niet in het zicht. De puntdaken passen beter bij de omgeving en bij de huidige bebouwing op het golfterrein. De overschrijding van 0,7 meter wordt daardoor als kleine impact gezien in het straatbeeld.

Doordat de bouwhoogte al overschreden en akkoord bevonden is, moeten de balkons echter aangepast worden. De balkons worden 1,70 meter buiten het bouwvlak gerealiseerd. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om tot 1 meter buiten het bouwvlak te bouwen. De balkons mogen 1 meter diep worden.

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake bodem, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering zijn hier niet aan de orde.

Wij besluiten af te wijken van artikel 35 onder b van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat het creëren van een "valse gevel", het mogelijk is om de zonnepanelen uit het zicht op het dak te plaatsen. De puntdaken passen beter bij de omgeving en bij de huidige bebouwing op het golfterrein. De overschrijding van 0,7 meter wordt daardoor als kleine impact gezien in het straatbeeld.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

1047905

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Vth.sdzo@amsterdam.nl
Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;

1047905

2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
- 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;

1047905

- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en slooafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en slooafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.

3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming.

Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzkg.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.