



Datum : 7 juli 2025
Uw kenmerk : Projectnummer o6o6
Kenmerk : Z2023-Noo2003
OLO : 7849601
Behandeld door : dhr. J.H. de Leeuw

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te **verlenen** voor het oprichten van twee woningen op een bestaande drijfmestkelder en het uitvoeren van graafwerkzaamheden op het **terrein (Kavel 1 en 2) nabij Durgerdammergouw 24**, binnenkort genummerd Durgerdammergouw 24A en 24B, in Amsterdam.

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).
- Uitvoeren van een werk dat geen bouwwerk is of het uitvoeren van werkzaamheden vanuit planologische regelingen (artikel 2.1, eerste lid, onder b, 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord' en 'Grondwaterneutrale kelders'.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

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

Bouwbesluit 2012:

- De perceelsaansluitleidingen waarop de afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 van het Bouwbesluit 2012 zijn aangesloten, moeten, gelet op artikel 6.18, lid 4 worden aangelegd op de wijze die is aangegeven in de bijlage Overige voorschriften onder 'Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel (Waternet)'.

Bouwverordening Amsterdam 2013:

- Met de bouwwerkzaamheden mag, gelet op het bepaalde in artikel 3.3, lid 1 van de Bouwverordening Amsterdam 2013, pas worden begonnen als de bodem is gesaneerd overeenkomstig een geaccepteerde melding volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)***Bouwverplichting***

- De vergunninghouder is verplicht om binnen een termijn van één (1) jaar na het onherroepelijk worden van deze omgevingsvergunning te starten met de bouw van de woningen op Kavel 1 en 2. De start van de bouw wordt gedefinieerd als het aanbrengen van de eerste bouwlaag op de bestaande kelder conform de verleende vergunning.

Voltooiingsverplichting

- De woningen op Kavel 1 en 2 dienen binnen een termijn van één (1) jaar na aanvang van de bouwwerkzaamheden volledig te zijn voltooid en bewoonbaar te zijn opgeleverd.

Sanctie bij niet-nakoming

- Indien de bouw niet binnen de gestelde termijn is aangevangen of voltooid, is de vergunninghouder verplicht om de bestaande mestkelder en overige aanwezige bebouwing op het perceel binnen twee (2) maanden na het verstrijken van de betreffende termijn volledig te saneren en te verwijderen.

Handhaving en controle

- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om te controleren of aan deze verplichtingen wordt voldaan. Indien de vergunninghouder in gebreke blijft, kan handhavend worden opgetreden conform de geldende wet- en regelgeving.

Parkeerverplichting

- De vergunninghouder is verplicht om op het perceel waarop de woning wordt gerealiseerd, conform het bestemmingsplan Landelijk Noord, ten minste twee (2) parkeerplaatsen per woning op eigen terrein te realiseren en deze blijvend in stand te houden. De parkeerplaatsen dienen uiterlijk vóór de ingebruikname van de woning te zijn aangelegd en in een zodanige staat te verkeren dat zij geschikt zijn voor het parkeren van personenauto's.

Sanctie bij niet-nakoming

- Indien de parkeervoorzieningen niet binnen de gestelde termijn zijn gerealiseerd of niet in stand worden gehouden, is de vergunninghouder verplicht om de parkeerplaatsen binnen twee (2) maanden na het verstrijken van de termijn alsnog aan te leggen of herin te richten conform de vergunningsvoorwaarden.

Handhaving en controle

- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om te controleren of aan deze verplichtingen wordt voldaan. Indien de vergunninghouder in gebreke blijft, kan handhavend worden opgetreden conform de geldende wet- en regelgeving.

Inrichtings- en onderhoudsverplichting mandelig terrein

- De vergunninghouder is verplicht het mandelig terrein uitsluitend te gebruiken voor ontsluiting van percelen, groenvoorziening en parkeervoorziening zoals aangegeven in de vergunde situatie. Het terrein dient op een doelmatige en veilige wijze te worden ingericht en onderhouden, waarbij de begaanbaarheid en bruikbaarheid voor alle gerechtigden gewaarborgd blijft.

Inrichting en onderhoud

- De inrichting van het mandelig terrein dient te voldoen aan de tekeningen en voorschriften die in de omgevingsvergunning zijn opgenomen. Eventuele aanpassingen aan de inrichting dienen vooraf ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd.

Toegankelijkheid en gebruik

- Het terrein moet vrij toegankelijk blijven voor alle gerechtigden, behoudens expliciet overeengekomen uitzonderingen. Het is niet toegestaan obstakels te plaatsen die de toegang of het gebruik door gerechtigden hinderen. Parkeren is uitsluitend toegestaan op de daarvoor aangewezen plaatsen, indien van toepassing.

Onderhoudsverplichting

- De gezamenlijke eigenaren van het mandelig terrein zijn verplicht het terrein overeenkomstig de bepalingen in de notariële akte van mandeligheid te onderhouden. Eventueel noodzakelijk onderhoud, herstelwerkzaamheden of wijzigingen dienen in overeenstemming met alle gerechtigden en conform de geldende regelgeving te worden uitgevoerd.

Handhaving en sancties

- Het bevoegd gezag behoudt zich het recht voor om over te gaan tot handhaving bij overtreding van dit voorschrift. Indien de inrichting van het mandelig terrein niet in overeenstemming is met de vergunde situatie, kan het bevoegd gezag een last onder dwangsom of andere passende maatregelen opleggen.

Bodemhygiëneverplichting

- De vergunninghouder is verplicht de landschappelijke inpassing, zoals vastgelegd in het Inpassingsplan (1894/2016/781265), te realiseren en deze gedurende de looptijd van de vergunning in stand te houden.

Sanerings- en onderhoudsverplichting

- Gezien het gebruik in het verleden is de bodem verontreinigd geraakt. De bodem is in de periode van 2013 tot en met 2016 gesaneerd.
- Van de uitgevoerde saneringswerkzaamheden is een evaluatieverslag opgesteld en is een nazorgplan goedgekeurd door het bevoegd gezag.
- Op grond van artikel 39d lid 2 Wbb dient de vergunninghouder de aangebrachte saneringsmaatregelen, waaronder de leeflaag en monitoringspeilbuizen, in stand te houden, te onderhouden en waar nodig te herstellen, verbeteren of vervangen.
- De locatie, met inachtneming van de zorgmaatregelen, is geschikt voor de bestemming wonen (met tuin).

Beëindiging en verwijdering portocabin op kavel 1 en 2

- De vergunninghouder is verplicht om de op het terrein van kavel 1 en/of 2 aanwezige portocabin, die zonder vergunning is geplaatst en thans wordt gebruikt als (tijdelijke) woonruimte, niet langer te gebruiken vanaf het moment dat de woning op kavel 1 of 2, gerealiseerd op basis van deze vergunning, gereed is voor gebruik.

Verwijderingsverplichting

- De vergunninghouder dient de portocabin uiterlijk binnen vier (4) weken na de ingebruikname van de woning op de betreffende kavel volledig van het perceel te verwijderen, inclusief eventuele funderingsresten of aansluitingen.

Sanctie bij niet-nakoming

- Het gebruik van de portocabin voor bewoning of andere doeleinden die niet passen binnen de woonbestemming is niet toegestaan. Indien geconstateerd, kan dit leiden tot handhavend optreden door het bevoegd gezag.

Handhaving bij niet-nakoming

- Indien de portocabin na afloop van de genoemde termijn niet is verwijderd, handelt de vergunninghouder in strijd met dit voorschrift, hetgeen aanleiding kan geven tot bestuursrechtelijke handhaving.

Uitsluiting van bedrijfsmatige opslag op en nabij kavel 1 en 2

- Op de percelen aangeduid als kavel 1 en kavel 2, zoals weergegeven op de bij deze vergunning behorende situatietekening "Bijlage 1 – Situatietekening kavels Durgerdammergouw 24", is het niet toegestaan om gronden, bouwwerken of andere delen van het perceel te gebruiken voor bedrijfsmatige opslag.

Definitie van bedrijfsmatige opslag

- Onder bedrijfsmatige opslag wordt verstaan: het opslaan van materialen, handelsgoederen, containers, werktuigen, machines, voertuigen of andere zaken die niet direct behoren tot het normaal gebruik van een woning.

Toegestane opslag

- Opslag die uitsluitend ten dienste staat van het huishoudelijk gebruik van de bewoners, en naar aard en omvang als ondergeschikt aan het wonen kan worden aangemerkt, is wel toegestaan.

Toepassingsgebied

- Dit voorschrift heeft betrekking op de delen van het perceel zoals aangegeven op de situatietekening, met arcering of omkadering.

Afbakening perceelsgrenzen kavel 1 en 2

- De vergunninghouder is verplicht de kadastrale grenzen van kavel 1 en kavel 2, gelegen binnen het perceel Ransdorp, sectie G, nummer 1190, zoals weergegeven op de bij deze vergunning behorende situatietekening (Bijlage 1), uiterlijk vóór of gelijktijdig met de ingebruikname van de woning op de betreffende kavel te voorzien van een duidelijke en duurzame fysieke afbakening.

Kenmerken van de afbakening

- De afbakening dient te bestaan uit een hekwerk, afrastering, hagenrij of een gelijkwaardige voorziening die:
 - volledig binnen het eigen perceel ligt,
 - de grenzen van het kadastrale eigendom zichtbaar maakt, en
 - geen gebruik of visuele annexatie van aangrenzende gronden impliceert.

Instandhouding van de afbakening

- De fysieke perceelsafbakening dient in stand te worden gehouden zolang de woning in gebruik is.

Handhaving bij niet-nakoming

- Het bevoegd gezag kan handhavend optreden indien:
 - de afbakening ontbreekt of onvoldoende zichtbaar is;
 - gronden buiten het eigen kadastrale eigendom worden gebruikt in strijd met het bestemmingsplan of deze vergunning.

Agrarisch Natuurbeheer

- De vergunninghouder is verplicht om het agrarisch natuurbeheer van het bijbehorende weiland, gelegen op de percelen zoals weergegeven op de situatietekening "Bijlage 1 – Situatietekening kavels Durgerdammergouw 24", in overeenstemming met het goedgekeurde voorstel voor agrarisch natuurbeheer uit te voeren.

Garantie en toezicht op het beheer

- Het weiland dient te worden beheerd overeenkomstig het goedgekeurde voorstel, waarbij het grootste gedeelte van het weiland wordt ingezaaid met gras en een hekwerk wordt aangebracht om verrommeling te voorkomen.

Instandhouding van het beheer

- Het agrarisch natuurbeheer moet worden onderhouden zolang de woning in gebruik is en de vergunninghouder eigenaar van de gronden blijft.

Handhaving bij niet-nakoming

- Het bevoegd gezag kan handhavend optreden indien het agrarisch natuurbeheer niet wordt uitgevoerd conform het goedgekeurde voorstel of indien de voorwaarden van de schriftelijke overeenkomst niet worden nageleefd.

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:

Gegevens volgens artikel 2.2 Regeling omgevingsrecht (Mor):

- 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,
en
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012 (zie hierna, onder Overige voorschriften).

Gewaarmerkte bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- | | | |
|---|-------------|-----------------|
| ▪ Beoordeling Flora & Fauna, | 2024-04-23, | gemarkt BooA; |
| ▪ Beoordeling Stikstofdepositie, | 2024-01-19, | gemarkt BooA1; |
| ▪ Beoordeling Verkennend bodemonderzoek, | 2024-02-01, | gemarkt BooB; |
| ▪ Beoordeling Constructie op hoofdlijnen, | 2024-02-07, | gemarkt BooC; |
| ○ Constructie documentenlijst, | 2024-02-07, | gemarkt BooC-1; |
| ○ Constructie toetsdossier, | 2024-02-07, | gemarkt BooC-2; |
| ▪ Beoordeling BENG, thermische isolatie en milieuprestatie, | 2024-01-26, | gemarkt BooD; |
| ▪ Beoordeling Hoofdgroenstructuur, | 2024-08-16, | gemarkt BooE; |
| ▪ Huisnummerbeschikking, | 2025-04-??, | gemarkt BooF. |

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- | | | |
|--|-------------|-----------------|
| ▪ Het aanvraagformulier, | 2023-08-30, | gemarkt Boo1; |
| ▪ Tekeningen (4) o6o6-OV o1A, o2B, o3A en o4A, | 2023-12-10, | gemarkt Boo2; |
| ▪ Tekening o6o6-OV o1C, | 2023-12-11, | gemarkt Boo2-A; |
| ▪ Constructieve uitgangspunten, | 2024-01-31, | gemarkt Boo3; |
| ▪ Ruimtelijke onderbouwing, | 2023-08-11, | gemarkt Boo4; |
| ▪ Oppervlaktestaat, | 2023-10-12, | gemarkt Boo5; |

▪ MPG enkele woning,	2023-12-20,	gemerkt Bo06;
▪ EP Label uniec3 Woning Bouwnummer 1 153857,	2023-12-26,	gemerkt Bo07;
▪ EP Label uniec3 Woning Bouwnummer 2 153937,	2023-12-26,	gemerkt Bo08;
▪ Energielabel bouwnummer 1,	2023-12-26,	gemerkt Bo09;
▪ Energielabel Bouwnummer 2,	2023-12-26,	gemerkt Bo10;
▪ Rc-berekening gevel,	2024-01-31,	gemerkt Bo11;
▪ Rc-berekening dak,	2022-10-12,	gemerkt Bo12;
▪ Rc-berekening wang dakkapel,	2023-10-12,	gemerkt Bo13;
▪ Rc-berekening dak dakkapel,	2024-01-31,	gemerkt Bo14;
▪ Onderzoek stikstofdepositie nieuwbouw 2 woningen,	2023-09-26,	gemerkt Bo15;
▪ AERIUS projectberekening o81012 Bouwfase RrJqxWNbzZhD,	2023-09-26,	gemerkt Bo16;
▪ AERIUS projectberekening o81036 Gebruiksfase RTPmobkd4Djc,	2023-09-26,	gemerkt Bo17;
▪ Verkennend bodemonderzoek aps ARVO en Asbest R23-B747 Versie 2,	2023-11-01,	gemerkt Bo18;
▪ QuickScan Wnb,	2023-01-19,	gemerkt Bo19.

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

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met dhr. J.H. de Leeuw, via 06-1294 0461, of jan.de.leeuw@amsterdam.nl.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Inwerkingtreding besluit

Uitgestelde inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

Voorlopige voorziening

Soms treedt de beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo). Die gevallen staan in artikel 6.1, tweede lid van de Wabo.

Wanneer er twee of meer inwerkingtredingen zijn, moet u uitgaan van de langste termijn. Die geldt dan voor deze beschikking.

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 30 augustus 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 4 september 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 31 augustus 2023, 3 oktober 2023, 1 december 2023, 21 december 2023 en 18 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 12 oktober 2023 en 11 december 2023 is u uitstel verleend op het leveren van aanvullende gegevens.
- Op 14 december 2023, 22 december 2023, 27 december 2023, 5 februari 2024 en 16 april 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van [DATUM] tot en met [DATUM] ter inzage. Op [DATUM] maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Toelichting publicatie Staatscourant (artikel 6.14 Bor): alleen bij omgevingsvergunning waarbij we met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan. De verplichting tot publicatie in de Staatscourant geldt alleen bij **verlenen** en **niet bij weigeren**. Het project moeten we ook publiceren op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij [AANTAL] zienswijze / zienswijzen.

Buiten de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij [AANTAL] zienswijze. Deze zienswijze nemen we niet in de afweging van de definitieve beschikking mee.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

De zienswijzen vatten wij als volgt samen:

[TEKST]

De zienswijzen beoordelen wij als volgt:

[TEKST]

Conclusie

Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degene(n) die een zienswijze indiende(n). De zienswijze geeft geen aanleiding om het project aan te passen.

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(s):

- Woonfunctie
en
- Overige gebruiksfunctie.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan artikel 6p van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche).

Dit besluit trad op 15 februari 2019 in werking. Het geldt voor aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een activiteit volgens artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwen) die na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk op 31 december 2020 zijn ingediend.

In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuw te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder c, artikel 22.30 en TAM voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam, artikel 1.2

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde op 1 februari 2024 het volgende:

Advies:

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat: bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet).

Uitvoering sanering

Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Informatieplicht uitvoering sanering

Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders een week tevoren is geïnformeerd over de wijze waarop de sanering is uitgevoerd als bedoeld in voorschrift "Uitvoering sanering".

Nadere aanwijzing:

- *Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.*
- *Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".*
- *De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.*
- *Als het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m³ is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".*
- *Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.*
- *Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.*
- *Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.*
- *Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de OD NZKG, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.*

Dit is een deugdelijk gemotiveerd advies dat wij overnemen.

Er zijn vermoedens van ernstige bodemverontreiniging op de locatie in kwestie, gebaseerd op het bodemonderzoeksrapport en advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG). Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw of een gedeelte daarvan, moet de bodem gesaneerd worden volgens de geldende wet- en regelgeving. Er moeten verschillende meldingen en informatieverplichtingen nageleefd worden, zoals het melden van sanerings- en graafwerkzaamheden bij de OD NZKG en het informeren van de gemeente over

de uitvoering van de sanering. De saneringswerkzaamheden mogen pas beginnen na de verplichte meldtermijnen, en er zijn specifieke regels voor het afvoeren en toepassen van grond.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de (enkel- en dubbel) bestemmingen:

- 'Wonen'
- en
- 'Waarde – Archeologie - 3'

De gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor (onder andere) het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen ten behoeve van bewoning, met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, water en (aanlandingsplekken van) bruggen.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Uit de door u geleverde gegevens van het project terrein (kavel 1 en 2) nabij Durgerdammergouw 24 blijkt dat het grootste deel van de nieuwbouw gerealiseerd wordt op een bestaande mestkelder en leidt daarmee niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden. Een klein deel van de nieuwbouw komt buiten het grondvlak van de mestkelder te staan. Met een oppervlakte van ca. 35 m² valt deze bodemverstoring binnen de vrijstellingsgrenzen. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Wel geldt de verplichting om eventuele bodemvondsten te melden. Tijdens de graafwerkzaamheden geldt een archeologische vondst-meldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit bij de afdeling Monumenten en Archeologie als u vermoedt dat de bodemvondsten archeologische waarde hebben. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erf-goed@amsterdam.nl. In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Op grond daarvan worden de archeologische waarden niet geschaad en is er dus op dit punt geen strijd met het bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord'.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de aanduiding 'Overige zone – 1'. Voor deze gronden geldt een verbod op het bouwen van kelders.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' geldt.

Het bestemmingsplan 'Drijvende bouwwerken' is voor dit bouwplan niet relevant nu er geen sprake is van een drijvend bouwwerk.

Strijdigheid

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen:

1. De aan- en uitbouwen van de beide woningen staan buiten de bestemming 'Wonen' en binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen die bestemming zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. In een meer gebruikelijkere situatie zouden de aan- en uitbouwen vergunningsvrij zijn. De aan- en uitbouwen staan echter niet op de grond, maar op een voormalige mestkelder. Daardoor voldoen ze niet aan de regels voor het vergunningsvrije bouwwerken.
2. Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren woningen in de bestemming 'Wonen' is toegestaan nadat de voormalige agrarische bebouwing is gesloopt en de verharding is verwijderd. In het voorliggende plan wordt de mestkelder niet verwijderd en daarmee is sprake van strijdigheid met artikel 12.1 onder e van het bestemmingsplan. Daarom gaat de aanvraag ook over het in gebruik nemen van de woningen.

Volgens de aanvraag houdt de aangegeven 'Werkruimte' in de woningen ook een strijdigheid met het bestemmingsplan. Dat omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheden kent voor bedrijven aan huis en dit, gezien in een inschrijving in het Handelsregister, lijkt te duiden op de aanwezigheid van een transportbedrijf op het perceel. Uit een nadere toelichting van de aanvrager wordt echter duidelijk dat de werkruimte een regulier deel van de woning betreft en dat de genoemde inschrijving niet inhoudt dat er ter plekke sprake is van bedrijfsactiviteiten. Ook is de functietitel 'Werkruimte' op de aanvraagtekeningen inmiddels veranderd in 'Hobbyruimte'.

Het aanpassen van de bestaande mestkelder tot fundatie van de woningen, houdt in de zin van het bestemmingsplan het bouwen van een ondergrondse ruimte in. Dat is alleen toegestaan op agrarische bouwvlakken. Een agrarisch bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. Daarmee is sprake van strijdigheid met artikel 11.3 onder a van het bestemmingsplan. Het gaat echter om een bestaande mestkelder. Nu deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan, valt deze kelder onder overgangsrecht. Op basis daarvan is het gedeeltelijk veranderen van de kelder toegestaan.

Daarnaast heeft de locatie de aanduiding 'overige zone 1' binnen het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Binnen deze zone is het niet toegestaan kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Het aanpassen van de bestaande mestkelder tot fundatie van de woningen houdt ook in dat in de zin van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' een kelder wordt gebouwd. Er is daarom sprake van strijdigheid met artikel 5.2 onder a van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Het gaat echter om een bestaande mestkelder. Nu deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan, valt deze kelder ook onder het overgangsrecht van bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Op basis daarvan is het gedeeltelijk veranderen van de kelder toegestaan.

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

Het project is op 13 juli 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' (herziening december 2019). De commissie adviseert als volgt:

"Niet akkoord.

Aanleiding

Op de mestkelder van een gesloopte stal worden twee identieke woonhuizen gebouwd met een traditionele uitstraling.

Centrale vraag is of het plan voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2013

Ruimtelijk systeem: Noordelijk buitengebied, Land en lint (11A)

Gebied: Waterland (1101)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

De gekozen woningtypologie past, in combinatie met de traditionele uitwerking en de herhaling, niet in deze omgeving.

Onderbouwing

Het plan maakt deel uit van een toekomstige ontwikkeling van vier woningen, waarin de twee andere woningen zullen worden ontworpen alsof het schuren op het achtererf van de nu voorgestelde woningen zijn.

De hoofdopzet is in deze agrarische omgeving zeker mogelijk. De gekozen typologie, die lijkt op een statige woning in het dorp, is bij deze opzet echter onlogisch, zeker gezien de traditionele uitwerking die een historisch ensemble suggereert. Twee gelijke woningen passen daar evenmin bij. De als vergunningvrij aangeduide eigentijdse aanbouwen maken het geheel onsamenhangend.

De commissie adviseert de typologie van agrarische erfbebouwing consequent toe te passen, inclusief mee-ontworpen vergunningvrij te realiseren aanbouwen, of minder historiserend en meer eigentijds te ontwerpen.

Het ontwerp van de twee andere woningen nu al bij het ensemble te betrekken heeft de voorkeur."

Op 6 juni 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 28 juni 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord op hoofdlijnen.

Aanleiding

In 2022 is onder nummer Z2022-Noo1549 is een plan besproken voor twee identieke woonhuizen op de mestkelder van een gesloopte stal. Het plan is nu aangepast en verder uitgewerkt. Centrale vraag is of het plan nu voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2013

Ruimtelijk systeem: Noordelijk buitengebied, Land en lint (11A)

Gebied: Waterland (1101)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het woningontwerp past voldoende in de omgeving.

Onderbouwing

Hoewel de woningen niet de agrarische uitstraling hebben die de erfopzet leek te moeten suggereren, passen ze wel voldoende in Amsterdam Noord. De bij de aanvraag te leveren uitwerking en materiaalkeuzes zullen het getoonde beeld moeten ondersteunen.

Het ingediende project is op 14 september 2023 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' (herziening december 2019). De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord.

Het plan is uitgewerkt conform advies."

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

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.

Uitvoeren van werk en werkzaamheden

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

Voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.11 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de (enkel- en dubbel) bestemmingen:

- 'Wonen'
- en
- 'Waarde – Archeologie - 3'

De gronden met de enkelbestemming 'Wonen' zijn bestemd voor (onder andere) het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen ten behoeve van bewoning, met bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, water en (aanlandingsplekken van) bruggen.

De gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de aanduiding 'Overige zone – 1' en zijn bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Voor deze gronden geldt een verbod op het bouwen van kelders.

Wel of geen vergunningplicht

Op grond van artikel 7, lid 7.4, onder a van de regels van het bestemmingsplan '4^e Herziening Landelijk Noord' zijn onder andere de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden verboden op gronden met de dubbelbestemming 'Waarde- en Archeologie - 1' zonder omgevingsvergunning:

- het uitvoeren van grondbewerkingen onder maaiveld;
- het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen
- en
- het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem

Voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' is derhalve een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.11 van de Wabo.

Toetsing

Bestemmingsomschrijving in bestemmingsplan '4^e Herziening Landelijk Noord'

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan '4^e Herziening Landelijk Noord' van kracht is; dit plan is op 5 november 2020 vastgesteld. De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin o.a. bestemd voor 'Waarde - Archeologie – 3'.

Krachtens artikel 7, lid 7.2 aanhef en onder a dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

In de archeologische waardestelling van het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie met kenmerk (BO 17-042 Herziening Landelijk Noord, Monumenten en Archeologie 2017) is aangegeven dat er, als beleid, een

uitzondering geldt van archeologisch veldonderzoek bij bodemingrepen kleiner dan 100 m² of minder dan 0,50 m onder maaiveld.

Het grootste deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd op een bestaande mestkelder en leidt daarmee niet tot aantasting van eventuele archeologische waarden. Een klein deel van de nieuwbouw komt buiten het grondvlak van de mestkelder te staan. Met een oppervlakte van ca. 35 m² valt deze bodemverstoring binnen de vrijstellingsgrenzen. Er hoeft daarom geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt de verplichting om eventuele bodemvondsten te melden. Hierover kan het volgende in de vergunning worden opgenomen: "Tijdens de graafwerkzaamheden geldt een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit bij de afdeling Monumenten en Archeologie als u vermoedt dat de bodemvondsten archeologische waarde hebben. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten."

Op grond daarvan kan geconcludeerd worden dat de archeologische waarden niet worden geschaad en is er dus op dit punt geen strijd met het bestemmingsplan '4^e Herziening Landelijk Noord'.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

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 het bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Deze gronden zijn bestemd voor het benutten van woonruimte, niet zijnde standplaatsen ten behoeve van bewoning en bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen; parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen, water en (aanlandingsplekken van) bruggen.

De 'Waarde - Archeologie - 3' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en) – tevens bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden..

Strijdigheden

Het project is in strijd met de volgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan '4^e herziening Landelijk Noord'.

1. De aan- en uitbouwen van de beide woningen staan buiten de bestemming 'Wonen' en binnen de bestemming 'Tuin'. Binnen die bestemming zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan. In een meer gebruikelijkere situatie zouden de aan- en uitbouwen vergunningsvrij zijn. De aan- en uitbouwen staan echter niet op de grond, maar op een voormalige mestkelder. Daardoor voldoen ze niet aan de regels voor het vergunningsvrije bouwwerken.
2. Het in gebruik nemen van de nieuw te realiseren woningen in de bestemming 'Wonen' is toegestaan nadat de voormalige agrarische bebouwing is gesloopt en de verharding is verwijderd. In het voorliggende plan wordt de mestkelder niet verwijderd en daarmee is sprake van strijdigheid met artikel 12.1 onder e bestemmingsplan. Daarom gaat de aanvraag ook over het in gebruik nemen van de woningen.

Volgens de adviesaanvraag houdt de aangegeven 'werkruimte' in de woningen ook een strijdigheid met het bestemmingsplan. Dat omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheden kent voor bedrijven aan huis en dit, gezien in een inschrijving in het Handelsregister, lijkt te duiden op de aanwezigheid van een transportbedrijf op het perceel. Uit een nadere toelichting van de aanvrager wordt echter duidelijk dat de werkruimte een regulier deel van de woning betreft en dat de genoemde inschrijving niet inhoudt dat er ter plekke sprake is van bedrijfsactiviteiten. Ook is de functietitel 'werkruimte' op de aanvraagtekeningen inmiddels veranderd in 'hobbyruimte'.

Het aanpassen van de bestaande mestkelder tot fundatie van de woningen, houdt in de zin van het bestemmingsplan het bouwen van een ondergrondse ruimte in. Dat is alleen toegestaan op agrarische bouwvlakken. Een agrarisch bouwvlak is ter plaatse niet aanwezig. Daarmee is sprake van strijdigheid met artikel 11.3 onder a van het bestemmingsplan. Het gaat echter om een bestaande mestkelder. Nu deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan, valt deze kelder onder overgangsrecht. Op basis daarvan is het gedeeltelijk veranderen van de kelder toegestaan.

Daarnaast heeft de locatie de aanduiding 'overige zone 1' binnen het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders. Binnen deze zone is het niet toegestaan kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Het aanpassen van de bestaande mestkelder tot fundatie van de woningen houdt ook in dat in de zin van het

bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders een kelder wordt gebouwd. Er is daarom sprake van strijdigheid met artikel 5.2 onder a van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Het gaat echter om een bestaande mestkelder. Nu deze afwijkt van het geldende bestemmingsplan, valt deze kelder ook onder het overgangsrecht van bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders. Op basis daarvan is het gedeeltelijk veranderen van de kelder toegestaan.

Projectafwijakingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Motivatie:

Artikel 12.1 van bestemmingsplan 4^e herziening Landelijk Noord geeft de verplichting tot het slopen van de voormalige agrarische bebouwing en het verwijderen van de verharding, alvorens de nieuwe woningen in gebruik genomen mogen worden. Onder paragraaf 4.1.3. in de toelichting wordt dit uitgangspunt verder onderbouwd. Hieruit vloeit de verplichting voort om de mestkelder te verwijderen. De kelder moet in de zin van artikel 12.1 en gesloopt worden en mag niet gewijzigd worden tot fundering van de woning.

In de aanloop naar de herziening is echter gesproken over het gebruik van de bestaande mestkelder als fundering voor de woning. In hoofdstuk 8 van de toelichting staat dat 'daar waar mogelijk bij de nieuwbouw gebruik wordt gemaakt van de kelderbak/fundering van de te slopen gebouwen'. Deze overweging is niet verwerkt in de uiteindelijke regels van het bestemmingsplan. De bedoeling van de initiatiefnemer was echter bekend bij de gemeente en, gezien de toelichting, is ook meegegaan in deze gedachte. Het is daarom niet redelijk om dan toch te verlangen dat de mestkelder gesloopt moet worden, voordat de woning in gebruik genomen mag worden. Hier komt bij dat de kelder dienst gaat doen als opslageenheid voor het warmtesysteem van de woningen. Vanuit het oogpunt van hergebruik en duurzaamheid is dit streven toe te juichen. Tegen deze achtergrond is het niet meer dan passend om voor het 'doorbreken' van het gebruiksverbod af te wijken van het bestemmingsplan.

Het handhaven van de voormalige mestkelders heeft ook zijn weerslag op de mogelijkheden voor vergunningsvrije, bijbehorende bouwwerken. Uit het geldende bestemmingsplan blijkt niet dat het de bedoeling was om die mogelijkheden in te perken. De enige reden dat de aan- en uitbouwen niet vergunningsvrij zijn is doordat ze niet op de grond staan, maar op de te handhaven kelders. De stedenbouwkundige inpasbaarheid van de aan- en uitbouwen wordt daarmee niet anders (als de situatie dat ze wel op de grond zouden staan). Tegen deze achtergrond is het aanvaardbaar om met de omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor de aan- en uitbouwen.

De locatie is gelegen in Hoofdgroenstructuur. Daarom is advies worden gevraagd aan de Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) over de inpasbaarheid van de afwijkingen in de Hoofdgroenstructuur. Op 16 augustus 2024 bracht de TAC advies uit over de aanvraag. Het advies is bijgevoegd. Volgens de TAC is het bouwplan onder twee voorwaarden inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur. Deze voorwaarden betreffen dat:

1. op basis van een bouwtechnische keuring de mestkelder geschikt wordt bevonden om als fundering voor de beoogde nieuwbouw te fungeren;
2. er alsnog een voorstel wordt overhandigd voor invulling van het agrarisch natuurbeheer van het bijbehorende weiland.

Voor de invulling van de eerste voorwaarde is gebruik gemaakt van het advies van de omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (d.d. 7 februari 2024) over de constructieve aspecten van het bouwplan. Naar het oordeel

van de omgevingsdienst is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Voor de invulling van de tweede voorwaarde is vanuit de initiatiefnemer (van het genoemde bestemmingsplan) een situatietekening gemaakt waaruit de inrichting en de beheerwijze van het bedoelde weiland duidelijk worden. Dit gaat vergezeld van een toelichting, die op 20 december 2024 ontvangen werd.

Beide invullingen zijn voorgelegd aan de TAC. Vanuit het secretariaat van de TAC werd op 3 februari 2024 bevestigd dat aan de beide voorwaarden wordt voldaan, mits de vergunningsvoorwaarde uit het genoemde advies van de omgevingsdienst wordt overgenomen in de omgevingsvergunning. Dat laatste zal, zoals ook gebruikelijk, ook gebeuren. Daarmee is het bouwplan inpasbaar in de Hoofdgroenstructuur.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Deze onderbouwing toont in voldoende mate aan dat de afwijkingen in overeenstemming zijn een goede ruimtelijke ordening.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel tekst van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

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

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. Uit de beoordeling blijkt dat er weinig kans is dat er

- geld uit criminele activiteiten wordt gebruikt.
- strafbare feiten worden gepleegd.

De omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verlenen we vanuit artikel 2.20, eerste lid van de Wabo in samenhang met artikel 3, eerste en zevende lid, van de Wet Bibob. Dit 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/>.

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.

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: Inspectie.sdn@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.

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;
 - 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 hoofdopzet 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 sloopafval 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 sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

- 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval 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.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Er geldt tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze archeologische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

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'.

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.

- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Wegbeheer veenweidegebied:

Voor het gebied geldt een aslastbeperking van 6t. Zowel voor, tijdens als na de verbouwing is het niet toegestaan om gebruik te maken van voertuigen, met een zwaardere aslast dan bovengenoemde, op omliggende wegen en bruggen.

- Er zijn de komende jaren veel werkzaamheden in de verschillende dorpen en omliggende wegen, bruggen en de dijk in Landelijk Noord. Er kunnen omleidingen zijn waarmee de aanvrager rekening dient te houden. Voor een overzicht van de werkzaamheden kunt u terecht op www.amsterdam.nl/project/landelijknoord/.
- Om deze werkzaamheden te coördineren en het contact met de omgeving is er een omgevingsmanager aangesteld. Van belang is dat bouwwerkzaamheden in een vroeg stadium met de omgevingsmanager, Carola van Bennekom, wordt afgestemd. Carola van Bennekom is bereikbaar per mail op c.van.bennekom@amsterdam.nl.

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.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

Belastbaarheid Bruggen en Kademuren

Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Zie:

- <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels/>
- <https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer/>

Speciale aandacht ook voor puntbelasting bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Vragen hierover? Mail dan naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke

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.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Noord verstrekt.

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.