



Datum : 17 juli 2025
Uw kenmerk : Project R029 Durgerdammerdijk 138 – kavel A
Kenmerk : Z2025-011279
DSO : 2025031301013
Behandeld door : dhr. J.H. de Leeuw

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning op het terrein **Durgerdammerdijk 138 - Kavel A**, binnenkort bekend als Durgerdammerdijk 138 D, in Amsterdam **te verlenen** voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de 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 DSO-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 de posten downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu')".
- Met deze omgevingsvergunning heeft u toestemming om met de werkzaamheden te beginnen zonder dat rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of straatpeil zijn aangegeven.
- De perceelsaansluitleidingen waarop de afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater aansluit, moet u uitvoeren zoals is aangegeven in de 'Aansluitvoorschriften van Waternet'. U kunt de voorschriften vinden op www.waternet.nl/aansluitvoorschrift
- De in de 'Aansluitvoorschriften van Waternet' voorgeschreven voorzieningen in de afvoervoorzieningen en/of in de terreinleidingen moet u aanbrengen.
- Vóór het in gebruik nemen van het gebouw, of van een deel daarvan, is een sanerende maatregel genomen. Ten minste 1 week voor het in gebruik nemen informeert u de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Noord over de manier waarop de sanerende maatregel is genomen. Deze informatie stuurt u per e-mail aan Inspectie.Sdn@amsterdam.nl o.v.v. het adres en zaaknummer.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Intrekken vergunning vanwege Bibob**

Deze vergunning kan worden ingetrokken als uit het onderzoek in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat er sprake is van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

Deze vergunning kan ook worden ingetrokken als de vergunning, met toepassing van Omgevingswet 5.37, lid 2 wordt gebruikt door een ander dan de aanvrager of vergunninghouder en er alsdan sprake blijkt te zijn van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

nummer	naam	omschrijving	ontvangst-datum	opmerkingen
Boo1	Samenvatting oo6	Geanonimiseerde samenvatting	2025-06-30	
Boo2	Tekeningen:			
	04.1.1	Situatie 1 : 500	2025-06-30	
	04.1.2	Situatie 1 : 200	2025-06-30	
	04.1.3	Hemelwaterinfiltratie	2025-06-30	
	04.1.4	Nuts	2025-06-30	
Boo3	Tekeningenboekje pagina 1 t/m 36	Gevels, plattegronden, doorsneden e.d.	2025-05-20	
Boo4	Rapport 05 1002229	Verkennd bodemonderzoek	2013-07-25	
Boo5	Rapport 29261	(Deel)saneringsplan	2023-05-23	
Boo6	Rekentool	Hemelwaterberging hergebruikstelsel	2025-04-09	
Boo7	Rapportage	Werkinstructie regenwatersysteem HOME Comfort met CS20	2025-04-09	
Boo8	Rapportage SO 53399	Stikstofberekening	2025-02-21	
Boo9	Tekening To1-B-KL / 1194 – Bo1	Bestaande situatie Kabels en Leidingen Engineering	2023-07-03	

nummer	naam	omschrijving	ontvangst-datum	opmerkingen
Bo10	Tekening To3-N-RI / 1194 – Bo1	Nieuwe situatie riolering met kabels en leidingen	2023-07-03	
Bo11	Tekening To2-V-VH / 1194 – Bo1	Op te breken situatie	2023-07-03	
Bo12	Adviesbrief M&A QS 14 - 146	Archeologische waardestelling met QS	2014-11-13	
Bo13	Adviesbrief Z13689446	Beoordeling stikstofdepositie	2025-05-07	
Bo14	Adviesbrief	Beoordeling Bodemhygiëne	2025-07-15	
Bo15	Tekening To4-N-VH / 1194 – Bo1 wijziging C	Nieuwe situatie verharding	2025-07-03	
Bo16	Briefkenmerk 2025031301013	Huisnummerbeschikking	2025-07-17	

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- op 13 maart 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen
- op 31 maart en 15 mei 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 30 juni 2025 ontvangen

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

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

Stadsdeelkantoor Noord is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 09.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

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 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 de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor '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

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er overleg heeft plaatsgevonden met de buurt (waaronder burens en omwonenden) over het voorgenomen initiatief. Er is fysiek contact geweest met de burens, waarbij het ontwerp van het woonhuis is toegelicht en getoond. De burens hebben positief gereageerd op het plan en gaven aan het ontwerp als passend en aantrekkelijk te ervaren.

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 5.31 van de Omgevingswet niet geweigerd.

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

Er is naar ons oordeel geen sprake van zodanig bijzondere omstandigheden dat het verlenen van de vergunning zou leiden tot (mogelijk) ernstig nadelige gevolgen voor de gezondheid.

De aanvraag kan om deze redenen derhalve niet worden afgewezen.

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Vergunning nodig

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 4.11 tot en met 4.14, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13 en geldende bestemmingsplan

Volgens deze bepalingen is een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelde wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Partiële herziening Drijvende bouwwerken', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord' aangewezen als 'Wonen - 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en nader aangeduid als:

- 'Bouwvlak';
 - 'Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak: 200 m²;
 - 'Maatvoering: maximum bouwhoogte: 7 m, maximum goothoogte: 3,5 m'
- en
- 'gevellijn'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere):

- wonen;
 - aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
- en
- bij de bestemming behorende voorzieningen, zoals erven, tuinen, parkeervoorzieningen, (ontsluitings)wegen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels toegestaan.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 7, lid 7.2.1 onder a van de bouwvoorschriften voor het bouwen buiten het bouwvlak van de luifel nabij de entree;
- artikel 7, lid 7.2.2 onder c van de bouwvoorschriften voor het overschrijden van de bouwhoogte van de woning met 0,3 meter (7300 i.p.v. 7000) en

- artikel 7, lid 7.2.2 onder d van de bouwvoorschriften voor het plaatsen van 2 dakkapellen in het achterdakvlak van de woning, van het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 2

Volgens artikel 4.16, lid 2 wordt de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de activiteit passend is binnen een eerder verleende omgevingsvergunning.

Er is eerder geen omgevingsvergunning verleend om af te wijken van de regels in het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet verleend volgens artikel 14, lid 2.

Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie).

Volgens de door u verstrekte informatie zijn betrokkenen geïnformeerd (zoals volgens de handleiding verwacht bij categorie 1). Dit lijkt ons juist. Het participatietraject is dus verlopen op de wijze die in de Handreiking participatie is vermeld.

Volgens de door u verstrekte informatie is er bij betrokkenen voldoende draagvlak; dit is een belang dat zich uitspreekt vóór vergunningverlening.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Volgens artikel 12, lid 12.2 onder c van het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Motivering

Bij de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat een architectonisch element in de vorm van een lijst rondom de entree en raampartijen aan de voorzijde van de woning licht buiten het bouwvlak treedt. Deze lijst betreft een subtiele, in bronskleurig metaal uitgevoerde omlijsting, die zowel visueel als constructief ondergeschikt is aan de hoofdvorm van het gebouw.

Volgens artikel 4.16, lid 1 van het Omgevingsplan mogen bouwwerken uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Echter, artikel 4.16, lid 3 bepaalt dat een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken desondanks niet wordt geweigerd indien deze op grond van

artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsmogelijkheid.

In artikel 12, lid 12.2 onder c van het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord' is opgenomen dat kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen die buiten het bouwvlak steken, waaronder lijstwerk, luifels en overstekken. Deze afwijkingsbevoegdheid is hier van toepassing, omdat:

- de betreffende lijst slechts een beperkte mate buiten het bouwvlak uitsteekt;
- sprake is van een architectonisch accent dat past binnen de beeldkwaliteitseisen van het gebied;
- het bouwdeel geen nadelige gevolgen heeft voor de ruimtelijke kwaliteit, bezonning, privacy of verkeersveiligheid;
- het beeldkwaliteitsplan Durgerdammerdijk 138 uitdrukkelijk ruimte laat voor accenten in de hoofdvorm (zoals entreeluifels) mits ondergeschikt en zorgvuldig gedetailleerd, zoals hier het geval is.

Het lijstwerk is dan ook aan te merken als een ruimtelijk en functioneel ondergeschikt bouwdeel dat onder de afwijkingsregeling van het bestemmingsplan valt.

Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat de afwijking van het bouwvlak in dit geval aanvaardbaar is.

De omgevingsvergunning wordt op dit punt in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19

Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

Deskundigen brachten een advies uit:

▪ Ruimte & Duurzaamheid

Stedenbouwkundig zijn de afwijkingen aanvaardbaar. De overschrijding van de bouwhoogte met 0,3 meter is gering ten opzichte van de omvang van de woning. Het sluit ook aan bij genoemde afwijkingsbevoegdheid van bestemmingsplan 6^e herziening Landelijk Noord.

Voor de beoordeling van de dakkapellen is het beeldkwaliteitsplan bij het bestemmingsplan van belang. De bouwregels voor de woning komen grotendeels overeen met het Beeldkwaliteitsplan Durgerdammerdijk 138 (13 november 2020). Dit beeldkwaliteitsplan is als bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn aan de erfzijde geen dakkapellen toegestaan. Aan de landschapszijde biedt het beeldkwaliteitplan wel de mogelijkheid om de kap te verbijzonderen door middel van dakkapellen, mits deze integraal onderdeel uitmaken van het dak en ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitplan eisen opgenomen voor de detaillering, samenhang en ritmiek van eventuele openingen in het dak.

De voorgestelde dakkapellen liggen beide aan de landschapszijde van de woning en sluiten aan op de positie van de dakramen die eveneens aan deze zijde in de kap zijn opgenomen. Beide dakkapellen zijn daarmee in overeenstemming met het beeldkwaliteitsplan en daarmee stedenbouwkundig inpasbaar.

Ook vanuit cultuurhistorische en landschappelijke oogpunt zijn de afwijkingen aanvaardbaar. De dakkapellen zijn geen aantasting van de kernkwaliteiten van Waterland en IJsselmeerkust (zoals die volgen uit de aanwijzing als Beschermd landschap in de Omgevingsverordening NH2022). Datzelfde geldt voor de karakteristieken van beschermd dorpsgezicht Durgerdam (waar de locatie onderdeel van is en zoals die blijken uit de toelichting bij het aanwijzingsbesluit). Het bouwplan is ook in lijn met de door de provincie geformuleerde ontwikkelprincipes uit de provinciale Landschap en Cultuurhistorie 2018. Hierbij wordt opgemerkt dat op de locatie van het bouwplan de bestaande relatie tussen het lint en het achtergelegen polderland en vice versa al anders is dan op andere plekken aan de dijk, door de bestaande bomen die in het bouwplan worden gehandhaafd.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Bij de beoordeling van het bouwplan is gebleken dat het initiatief op onderdelen afwijkt van artikel 4.16, lid 1 van het Omgevingsplan. De afwijking betreft met name een geringe overschrijding van de bouwhoogte (0,3 meter) en de realisatie van twee dakkapellen aan de landschapszijde van het dak. Conform artikel 4.19 kan de omgevingsvergunning niettemin worden verleend, indien na een zorgvuldige afweging van de betrokken belangen wordt geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbare afwijking.

De volgende belangen zijn in die afweging betrokken:

- Participatie:
De initiatiefnemer heeft overleg gevoerd met de directe omgeving. Het plan is fysiek aan de burens gepresenteerd. De burens hebben positief gereageerd op het ontwerp en gaven aan het als passend en aantrekkelijk te ervaren. De gemeente hecht veel waarde aan participatie en heeft dit aspect meegewogen in de besluitvorming.
- Ruimtelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid:
De afdeling Ruimte & Duurzaamheid acht de afwijkingen stedenbouwkundig aanvaardbaar. De overschrijding van de bouwhoogte is gering en valt binnen de afwijkingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. De dakkapellen zijn passend binnen het beeldkwaliteitsplan Durgerdamdijk 138. Zij zijn gelegen aan de landschapszijde, integraal onderdeel van het dakvlak en ondergeschikt daaraan. Daarmee voldoen ze aan de gestelde voorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.
- Cultuurhistorische en landschappelijke waarden:
De afwijkingen vormen geen aantasting van de kernkwaliteiten van het Beschermd landschap Waterland en IJsselmeerkust, noch van de karakteristieken van het beschermd dorpsgezicht Durgerdam. Het bouwplan past binnen de provinciale ontwikkelprincipes voor landschap en cultuurhistorie. Bovendien blijft de bestaande bomenstructuur gehandhaafd, waardoor de relatie tussen het lint en het achterliggende landschap intact blijft.

Op basis van het bovenstaande en het overgenomen advies van de betrokken deskundigen concluderen wij dat het bouwplan, ondanks de genoemde afwijkingen, voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een evenwichtige belangenafweging waarbij het belang van het plan en de positieve betrokkenheid van de omgeving zwaarder wegen dan de formele afwijking van het Omgevingsplan.

Daarom wordt de omgevingsvergunning verleend voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, op grond van artikel 4.19.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 12 februari 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord op hoofdlijnen.

Aanleiding

Op een kavel op het voormalige agrarische erf achter het lint Durgerdam wordt een woning voorgesteld, geïnspireerd een houten schuur.

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

Kader

Welstandsnota : De Schoonheid van Amsterdam 2016

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

Gebied : Durgerdam (1102)

Welstandsniveau : Beschermd

Conclusie

Het ontwerp voldoet niet aan de in het beeldkwaliteitsplan vastgelegde regels en past niet in het gewenste beeld. Ook op zichzelf beschouwd heeft het ontwerp onvoldoende kwaliteit.

Onderbouwing

Volgens het BKP moeten woningen op deze locatie refereren aan zwart geteerde houten schuren, zodat de herinnering aan een agrarisch verleden op het voormalige erf herkenbaar blijft. Het voorliggende plan voldoet daaraan, In de achtergevel zijn de dakkapellen als geveldelen naar boven toe doorgezet refererend aan verhoogde entrees voor landbouwvoertuigen. Door deze hogere geveldelen krijgt het volume meer geleding en dynamiek, en is de opzet van de gevel ook in de openingen terug te zien. De bij de aanvraag omgevingsvergunning te leveren uitwerking zal moeten aansluiten bij de agrarische referentie."

Op 25 april 2025 diende u een uitgewerkt project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 7 mei 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord onder voorwaarden.

De schuurwoning op het voormalige agrarisch erf achter het lint Durgerdam is uitgewerkt zoals besproken bij de conceptaanvraag onder nummer Z2024-040152. Het plan is akkoord mits de verticale gevelelementen worden doorgezet voor de puien op de begane grond zoals getoond in de variant van 1-5-2025.

Op 20 mei 2025 diende u een uitgewerkt project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 3 juli 2025 over dit uitgewerkte project:

"Akkoord.

Met de uitwerking is tegemoetgekomen aan de voorwaarde in eerder gegeven advies."

Deze adviezen nemen wij over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 en 4.29

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt volgens artikel 4.29, lid 1 alleen verleend als:

- de bodem niet ernstig is vervuild, of een sanerende of andere beschermende maatregel zal worden getroffen en
- geen schade voor de gezondheid van de gebruikers is te verwachten, of maatregelen zullen worden getroffen om de bodem of het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruiksdoel.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde:

"Wij concluderen dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met zware metalen, PAK en asbest.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op de ingediende bodemonderzoeksrapporten en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Er is reeds een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is ingestemd met het saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

Op 20 januari 2025 is een startmelding van de saneringswerkzaamheden bij ons ingediend (zaaknummer 13491464). De sanering is op 3 februari 2023 gestart. De verwachte einddatum van de saneringswerkzaamheden bedraagt 30 september 2026."

Dit advies nemen wij over.

De verontreiniging van de bodem is zodanig dat schade te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw. Het is echter aannemelijk dat door het treffen van maatregelen de bodem of het gebouw toch geschikt zal worden gemaakt voor het beoogde gebruiksdoel.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan worden verleend volgens artikel 4.29, lid 1.

Parkeren van auto's

Omgevingsplan, § 4.2.4.5.1, artikelen 4.33, lid 2 en 4.34

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.29, lid 1 alleen verleend als het aantal parkeerplaatsen voor auto's dat op eigen terrein wordt gerealiseerd, gelet op het beoogd gebruik, bedoeld in artikel 4.9, onder b, en de omvang daarvan, in overeenstemming is met de in het bestemmingsplan opgenomen regels over parkeren.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan '6^e herziening Landelijk Noord' van kracht is.

De gronden zijn in dit bestemmingsplan aangewezen als 'Wonen - 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.

In artikel 13, lid 13.2 onder a is de parkeernorm opgenomen.

De norm voor de beoordeling is gebaseerd op het vigerende parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam, te weten de 'Nota Parkeernormen Auto' (of de op het moment van vergunningverlening geldende opvolger daarvan).

Bij de C-locaties wordt gebied specifiek gekeken of de parkeervraag op eigen terrein moet worden opgelost. Verder wordt naar de beschikbare (openbare) ruimte gekeken en naar de actuele parkeerdruk op het maatgevende moment. Gezien de mindere openbaar vervoerbereikbaarheid van de C-locaties is het uitgangspunt bij de toetsing 1 parkeerplaats per woning.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voldoet aan de in het bestemmingsplan opgenomen regels over parkeren.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.33.

Overige beoordelingsregels, hemelwaterberging

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 4.112 alleen verleend als er een waterberging wordt aangebracht in het geval dat vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of op de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd.

Omdat de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op een bouwwerk waarbij het hemelwater niet in het openbare riool wordt geloosd, geldt het verbod artikel 4.112 niet.

Overige beoordelingsregels, nutsvoorzieningen

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 22.2.3, artikelen 22.8 t/m 22.12

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 22.8 tot en met 22.12 alleen verleend als:

- aanwezige voorzieningen in het bouwwerk voor elektriciteit, gas, warmte en drinkwater worden aangesloten op de betreffende distributienetwerken en
- de aansluitingen voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden uitgevoerd volgens de in deze artikelen gegeven voorschriften.

Het bouwwerk wordt aangesloten op de distributienetten voor elektriciteit, gas, warmte en drinkwater. Ondergrondse doorvoeren van een voorziening voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater door een uitwendige scheidingsconstructie van het bouwwerk liggen zoveel mogelijk haaks op de scheidingsconstructie.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 22.8 tot en met 22.12 niet geweigerd.

Overige beoordelingsregels, bluswatervoorziening, bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 22.2.3, artikelen 22.13, 22.14 en 22.15

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86, 22.13, 22.14 en 22.15 alleen verleend als:

- het bouwwerk een toereikende bluswatervoorziening heeft;
- er tussen de openbare weg en tenminste een toegang van het bouwwerk een verbindingsweg aanwezig is die geschikt is voor voertuigen van hulpverleningsdiensten en
- bij het bouwwerk opstelplaatsen voor brandweervoertuigen beschikbaar zijn.

Een bluswatervoorziening volgens artikel 22.13, lid 2, een verbindingsweg volgens artikel 22.14, lid 3 en een opstelplaats voor brandweervoertuigen volgens artikel 22.15, lid 3 zijn aanwezig.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86, 22.13, lid 1, 22.14, lid 1 en 22.15, lid 1 niet geweigerd.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (korthedshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a

Aan de omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken worden (maatwerk)voorschriften verbonden.

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen;

- *artikel 4.3, lid 2:* met een maatwerkvoorschrift geven we aan dat het uitzetten van rooilijnen, bebouwingsgrenzen en/of straatpeil voorafgaand aan de bouw niet noodzakelijk zijn.

artikel 22.4 in combinatie met:

- *artikel 22.12, lid 4:* ter bescherming van de gezondheid nemen wij voorschriften op over de locatie, de hoogteligging, de inwendige middenlijn van en voorzieningen in de leidingen waardoor vuilwater en/of hemelwater wordt afgevoerd naar het openbare riool.
- *de artikelen 22.18 en 22.20:* De ervaring leert dat de overlast vooral wordt ervaren door het ontbreken van informatie over en de periode waarbinnen de werkzaamheden zullen plaatsvinden. Daarom nemen wij een voorschrift op dat de vergunninghouder ertoe verplicht om omwonenden over deze zaken te informeren.
Om de gevolgen voor de vergunninghouder te beperken, wordt daartoe een bord beschikbaar gesteld waarop de informatie kan worden aangegeven.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a; zoekterm: 'Bouwactiviteit'* en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning*'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder).

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
 - Als u bij uw werkzaamheden 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 moet daarvoor toestemming zijn verleend.
 - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig.

Nadere informatie vindt u via www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.

- Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van een bouwactiviteit** (*Bouwmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.18; zoekterm: 'Bouwactiviteit'* en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) - Melding*')
In een aantal gevallen mag de gemeente niet meer het ontwerp beoordelen en het gerealiseerde bouwwerk controleren. In die gevallen moet een daartoe gerechtigde kwaliteitsborger van uw keuze die werkzaamheden uitvoeren.

De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw heeft een overzicht van de erkende bedrijven die u voor deze werkzaamheden kunt inschakelen (<https://register.tlokb.nl/kb/>)

- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1225*; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit')

Een melding doet u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'; na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b*; zoekterm: 'Veiligheid' en kies 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden - Informatie'): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.
- **stikstofemissie** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder a en artikel 7.19a, lid 1*; zoekterm: 'Stikstofemissie'): op het formulier informatieplicht emissiereductieplicht moeten informatie over het in te zetten materieel en andere te treffen maatregelen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, worden vermeld (zie ook de *Handreiking emissiereductieplicht aan het bevoegd gezag* op www.iplo.nl)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikelen 4.1226, 4.1227 en 4.1234*; *Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.331 en 9.353*: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit - Informatie' en 'Kleinschalig graven (25 m³ of minder) in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit');
- het **graven in de licht vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1220*; *Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.343 en 9.359*; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit')

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'. De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

▪ 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 (<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 ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

▪ Schade aan gemeentelijke eigendommen

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.