



Datum : 22 september 2025
Uw kenmerk : Werk 24140
Kenmerk : Z2025-005075
DSO : 2025020500353
Behandeld door : dhr. J.H. de Leeuw

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning met vrijstaande berging op het perceel
Achterlaan 16 te Amsterdam

- **te weigeren omdat er geen omgevingsvergunning nodig is** voor:
 - een Bouwactiviteit (technisch);
- **te verlenen** voor:
 - een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan);
 - een Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (aanlegactiviteit),

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.

Met betrekking tot de omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegactiviteit).

- Gelijktijdig met de werkzaamheden in de grond moet een archeologisch veldonderzoek plaatsvinden overeenkomstig een goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Een ontwerp van dat PvE moet tenminste twee weken voorafgaand aan de start van de werkzaamheden ter goedkeuring worden aangeboden. Voor vragen over de inhoud van het PvE en over het vervolgtraject kan contact worden opgenomen met de afdeling Monumenten en Archeologie, j.louiseabels@amsterdam.nl.

Met betrekking tot de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur *Omgevingswet, artikel 5.31 en Wet Bibob, artikel 3, lid 7*

- Ten minste 1 maand voor de start van de uitvoering moeten de aanvullende gegevens worden geleverd welke zijn vermeld in de niet openbare Bibob-bijlage.

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 'Informeren 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.
- **Later in dienen**
De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:
 - log in op 'Mijn Omgevingsloket'.
 - kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag.

- bij '*Ingediende verzoeken*' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen.
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'.
- bij de stappen '*1. Project*', '*2. Locatie*' en '*3. Vragen beantwoorden*' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4.
- voor meer informatie: '*www.iplo.nl*', kies '*Digitaal stelsel*', kies '*Omgevingsloket*' en (aan de rechterzijde) '*Aanvraag aanvullen*'.
- **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 000	Geanonimiseerde samenvatting	2025-02-05	
Boo2	Tekening 24140 sio1a	Situatie	2025-05-22	
Boo3	Tekening 24140 a002	Situatie Hemelwater	2025-06-24	
Boo4	Tekening 24140 a001b	Gevels, plattegronden en doorsnede	2025-05-22	
Boo5	Tekening 24140 a011a	Details 1 t/m 12	2025-05-22	
Boo6	Bijlage 24140-bijlage ao	Besluit bouwwerken leefomgeving	2025-02-04	
Boo7	Berekening	Rc dak dakkapel	2025-05-23	
Boo8	Berekening	Rc zijwang dakkapel	2025-05-23	
Boo9	Bijlage 24140 / 150545	EP berekening uniec3	2025-05-22	
Bo10	Bijlage	Koellastberekening	2025-05-22	
Bo11	Bijlage PR21570	MPG Berekening V2.0	2025-02-04	
Bo12	Bijlage aps ARVO R24-B728 Versie 2	Verkenndend Bodemonderzoek	2024-12-01	
Bo13	Bijlage R24-B879	Saneringsplan	2024-12-01	
Bo14	Brief	Archeologische waardestelling	2025-02-25	
Bo15	Rapport Argo	Archeologisch bureau- en booronderzoek	2025-04-24	
Bo16	Bijlage - HBA	Bezonningsonderzoek Achterlaan 18	2025-04-07	
Bo17	Bijlage - HBA	Bezonningsonderzoek Achterlaan 20	2025-04-07	
Bo18	Rapport	Planologische motivering	2025-05-28	
Bo19	Samenvatting	Participatie burens Achterlaan 14	2025-05-27	
Bo20	Samenvatting	Participatie burens Achterlaan 18	2025-05-07	
Bo21	Advies	Bodemhygiëne	2025-02-11	
Bo22	Advies	Stikstof	2025-02-18	
Bo23	Advies	Flora & Fauna	2025-07-22	

nummer	naam	omschrijving	ontvangst-datum	opmerkingen
Bo24	Advies	BENG, MPG en RC	2025-09-09	
Bo25	Bibob-bijlage	Niet openbare bijlage met vermelding van nog aan te leveren financiële bescheiden	2025-06-05	alleen naar de vergunninghouder verzonden

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 5 februari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 6 februari 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 24 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 verzonden.

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 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 met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie reageren betrokkenen verschillend. De uitkomsten van dit participatieproces worden betrokken bij de belangenafweging.

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. Het onderzoek is nog niet afgerond omdat de benodigde informatie nog niet leverbaar is. Teneinde dit onderzoek te kunnen afronden wordt aan deze vergunning een voorwaarde verbonden volgens *Omgevingswet artikel 5.31 en Wet Bibob, artikel 3, lid 7*.

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.

Deze activiteit heeft betrekking op het oprichten van een woning met berging.

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 voor het bouwen van een woning met berging 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 'Landelijk Noord' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Partiële herziening Drijvende bouwwerken', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' aangewezen als 'Wonen', 'Tuin' en 'Waarde – Archeologie - 1' en nader aangeduid als:

- 'Bouwvlak';
 - 'Maatvoering: maximum bouwhoogte: 7 m, maximum goothoogte: 3,5 m'
- en
- 'Specifieke bouwaanduiding – 1'.

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, water en (aanlandingsplekken van) bruggen.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is niet toegestaan volgens artikel 36, lid 36.1 aanhef en onder a (algemene gebruiksbeperking), in combinatie met artikel 20, lid 20.1 en 20.2 onder a van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord' nu sprake is van het oprichten van een gebouw en het gebruik van gronden voor woondoeleinden in plaats van de toegestane tuinfunctie van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'.

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 23, lid 23.2.1 onder d van de bouwvoorschriften voor het bouwen van een woning (deels)buiten het bouwvlak en
 - artikel 23, lid 23.2.2 onder d van de bouwvoorschriften voor het overschrijden van de bouwhoogte van de woning met één meter (8 i.p.v. 7 m)
- van het bestemmingsplan '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 4.19

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

De aanvraag is het vervolg op en de verdere uitwerking van een eerder behandelde conceptaanvraag. Op die conceptaanvraag is positief gereageerd. Inhoudelijk is het ingediende plan niet gewijzigd. Daarom is er geen reden voor een gewijzigd standpunt.

Tegen de geplande nieuwbouw zijn stedenbouwkundig en landschappelijk geen bezwaren. De woning is aanzienlijk groter dan het toegestane bebouwingsvlak in het omgevingsplan. Hier zijn geen bezwaren tegen omdat het achtererfgebied van de woning en ook de aangrenzende woningen geen bijzondere te handhaven landschappelijke kwaliteiten heeft, die aangetast kunnen worden.

Verder voegt de nieuwe woning zich keurig in het bestaande rijtje vrijstaande woningen langs de Achterlaan, wat betreft positie, volume en verhoudingen. De nieuwe woning heeft eenzelfde goothoogte als de burens maar een afwijkende nokhoogte; namelijk ca. één meter hoger. Het overschrijdt daarmee de maximale bouwhoogte uit het omgevingsplan. Hierin is namelijk 7 meter als nokhoogte vastgelegd. De nokhoogte van de nieuwe woning bedraagt 8 meter. Dit is niet bezwaarlijk omdat de woning duidelijk herkenbaar blijft als bestaande uit één woonlaag met een kap. Dit type woningen is kenmerkend voor Zunderdorp. Daar is geen uniforme nokhoogte aan te wijzen. De gemiddelde nokhoogte is circa 7 meter. Sommige woningen, voornamelijk oudere woningen, hebben een lagere nokhoogte. Andere woningen, de nieuwere woningen, hebben een wat hogere nokhoogte. De voorgestelde nokhoogte van dit initiatief valt binnen de bandbreedte van bestaande nokhoogtes en is daarom ruimtelijk inpasbaar.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

De bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan 'Landelijk Noord', worden vermeld in artikel 4.19, aanhef en onder a en c.

Omdat de afwijkingen geen afbreuk doen aan de evenwichtige toedeling van functies aan locaties en ruimtelijk niet op bezwaren stuit, concluderen wij, na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, wordt verleend volgens artikel 4.19.

Conclusie

Er is sprake van een evenwichtige belangenafweging waarbij de stedenbouwkundige en landschappelijke aanvaardbaarheid, de instemming van de directe buren en de juridische houdbaarheid van de ruimtelijke onderbouwing zwaarder wegen dan de formele afwijkingen van het Omgevingsplan. Op grond daarvan wordt de omgevingsvergunning verleend voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, op basis 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 18 december 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord op hoofdlijnen.

Aanleiding

Op de plek van een terug gelegen garage tussen twee woningen wordt een nieuwe houten woning gebouwd in historiserende stijl.

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 : Zunderdorp (1103)

Welstandsniveau : Bijzonder

Conclusie

Het ontwerp heeft op hoofdlijnen voldoende kwaliteit maar enkele stijlkenmerken in de voorgevel passen onvoldoende in het dorpsbeeld van Zunderdorp.

Onderbouwing

Het voorgestelde houten woonhuis is qua ontwerp en detaillering voldoende passend in dit deel van Zunderdorp, met uitzondering van de vorm van het voorschot. De schouderstukken en de vierkante top

komen weliswaar sporadisch voor in het dorp, maar uitsluitend bij latere bouw. Historisch is deze gevelvorm meer gelinkt met Broek in Waterland en omgeving. De commissie adviseert een eenvoudiger vorm te kiezen, bijvoorbeeld een puntvormig voorschot met makelaar overeenkomstig de achtergevel. De precieze positie van de woning op de kavel kan nog geoptimaliseerd worden. Het lijkt logischer om de plattegrond zo te draaien dat de voorgevel meer in lijn met nummer 14 komt en de rooilijn minder verspringt ten opzichte van de burens."

Op 25 april 2025 diende u een uitgewerkt project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 6 februari 2025 over dit uitgewerkte project:

"Akkoord.

Met de aanpassingen is voldoende tegemoet gekomen aan het eerder gegeven advies op de conceptaanvraag met zaaknummer Z2024-036363."

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 op basis van het ingediende bodemrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: OD NZKG), dat er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit betekent dat de bodem gesaneerd moet worden. Sanering kan plaatsvinden door het verwijderen of het afdekken van de bodemverontreiniging. Afdekken van de verontreiniging kan door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte grond met een dikte van 1 meter of een verhardingslaag. Ook de vloer van het gebouw kan de verontreiniging afdekken."

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

Omgevingsplan, § 3.2.2, artikelen 3.9, 3.10 en 3.11

Voor de locatie Achterlaan 16 geldt het bestemmingsplan 'Landelijk Noord'. Dit bestemmingsplan bevat geen specifieke regels met betrekking tot parkeren. Daarmee wordt voldaan aan de toepasselijke parkeervoorschriften.

Op grond van artikel 4.33, tweede lid, van het Omgevingsplan Amsterdam is een afzonderlijke toetsing aan de parkeernormen uit het omgevingsplan niet aan de orde.

Gelet hierop is er in het kader van deze vergunningverlening geen aanleiding voor een nadere beoordeling van de parkeersituatie.

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 (kortheidshalve) 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,

- *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.
 - *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.

Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegactiviteit))

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.277, onder a

Ruimtelijke plannen

Op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

- Landelijk Noord
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Drijvende bouwwerken partiele herziening
- Datacenters
- Omgevingsplan Amsterdam

Ruimtelijke plan 'Landelijk Noord'

Voor de gronden aangewezen als 'Waarde – Archeologie - 1' geldt volgens artikel 26, lid 26.4 aanhef en onder a een verbod om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (onder andere) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het uitvoeren van grondbewerkingen onder maaiveld of indien het water betreft dieper dan de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
- het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
- het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;

Vergunningplicht

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid is dus nodig.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.21

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, artikelen 22.1 en 22.278

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid beoordeelde wij als volgt.

Omgevingsplan

Ruimtelijke plannen

Hierboven is aangegeven welke artikelen relevant zijn voor deze activiteit.

In die artikelen is ook aangegeven in wanneer de aanvraag moet worden afgewezen:

- in artikel 26, lid 26.4 onder c:
de onder artikel 26, lid 26.4 onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden, mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 26.1 niet onevenredig schaden.

Deskundige bracht advies uit:

- Monumenten en Archeologie met betrekking tot archeologische en/of cultuurhistorische waarden

Conclusie van het archeologisch advies

Uw plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. Om archeologische waarden zorgvuldig te kunnen behouden en documenteren is het uitvoeren van een archeologisch veldonderzoek verplicht.

Onderbouwing van het archeologisch advies

Akkoord onder voorwaarden.

Uw plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. U moet daarom een archeologisch veldonderzoek verrichten voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden. Het veldonderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt. Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE, voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. U kunt ervoor kiezen om hiervoor Monumenten en Archeologie in te schakelen, of een andere gecertificeerde uitvoerder. Voor vragen over dit besluit en de uitvoering van het onderzoek kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. vraag, schijf een conclusie en een onderbouwing zoals vergelijkbaar het voorgaande voorbeeld.

Dit advies nemen wij over.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid wordt verleend als ook de afwijking van het omgevingsplan wordt toegewezen.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.34

Hierboven is aangegeven welke artikelen relevant is voor deze activiteit.

Aan de omgevingsvergunning worden, volgens dit artikel, (maatwerk)voorschriften verbonden:

Monumenten en Archeologie Amsterdam

Bij de beoordeling van het bouwplan is gebleken dat het initiatief gelegen is op een locatie waar een archeologische vindplaats wordt verwacht. Uit het advies van de afdeling Monumenten en Archeologie van 1 juli 2025 volgt dat het plan zonder aanvullende voorwaarden zou leiden tot verstoring van deze mogelijke archeologische waarden.

De volgende belangen zijn in die afweging betrokken:

- *Archeologische waarden:*

Om verstoring van archeologische waarden op verantwoorde wijze te beheersen, is het noodzakelijk dat voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de werkzaamheden een archeologisch veldonderzoek wordt verricht. Dit onderzoek dient plaats te vinden conform een door het college van

burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE), met inbegrip van eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het onderzoek kan stellen.

- **Voorwaarden en verantwoordelijkheden:**

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het laten opstellen van het PvE, de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en de rapportage. Daarbij kan de initiatiefnemer kiezen om Monumenten en Archeologie in te schakelen of een andere gecertificeerde uitvoerder. Met deze voorwaarde wordt geborgd dat de archeologische belangen voldoende worden beschermd.

- **Evenwichtige afweging:**

Door het stellen van de voorwaarde dat archeologisch onderzoek wordt uitgevoerd volgens een vastgesteld PvE, wordt verzekerd dat archeologische waarden worden gedocumenteerd of veiliggesteld. Hiermee is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige afweging van het belang van archeologische bescherming enerzijds en de uitvoering van het bouwplan anderzijds.

Conclusie

Gelet op het advies van de afdeling Monumenten en Archeologie wordt de omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid verleend, onder de voorwaarde dat de graafwerkzaamheden door een deskundige worden begeleid.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor de woning omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder b en c.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is niet nodig voor het bijgebouw omdat het wel een dak heeft, maar er niet wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25.

Geen vergunning, maar bouwmelding vereist

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.27, lid 1, onder 1 en 2.17

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is toch ook niet nodig voor de woning omdat dit bouwwerk, volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.17, lid 3, onder a valt onder 'gevolgklasse 1'.

In dit geval kan dan ook worden volstaan met het melden van de bouwactiviteit volgens artikel 2.18, lid 1.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet, omdat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is, worden geweigerd voor het bouwen van een bijgebouw, maar het bouwwerk mag wel worden gerealiseerd als aan de geldende eisen wordt voldaan.

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:

Flora- en fauna-activiteit (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder g; zoekterm: 'Flora' en kies 'Flora- en fauna-activiteit – Aanvraag vergunning'*)

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 **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**
Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@amsterdam.nl een VICTOR-account aanvragen
- 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 kademuren.

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 **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10*; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding')

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.
- 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.