



Datum : **DATUM**
Uw kenmerk : 22136
Kenmerk : Z2023-No02922
Olo-nummer : 8292205
Behandeld door : dhr. J. H. de Leeuw

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 4 gebouwen met bestemming ervan tot 7 woningen (1+6) en 6 bergingen (3+3) met 9 parkeerplaatsen op het na sloop vrijkomend terrein **Stoombootweg 53** in Amsterdam., binnenkort genummerd Stoombootweg 53A t/m 53G in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning **verlenen** we voor de volgende activiteiten:

- bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- gebruik 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 1, 2, 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen "(2^e partiele herziening)Kadoelen-Oostzanerwerf III".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Bodemhygiëne

- met de bouw mag pas worden begonnen als de grond is gesaneerd overeenkomstig een door de Omgevingsdienst Noordzeekanaal gebied geaccepteerde melding volgens artikel 4.1235 van het Besluit activiteiten leefomgeving.

Geluidwerende voorzieningen gevels

- De geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in bijlage B033 bij deze vergunning moeten worden getroffen.

Later in te dienen bescheiden

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

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- *Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)*
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer: Sonderingen, funderingsadvies en berekeningen en tekeningen leveranciers.
- *Veiligheidsplan (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)*
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012

Gewaarmerkte bijlagen

De volgende gewaarmerkte bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

Gemerkt	Omschrijving	Nummer	Datum
BooA	Brandveiligheid,	2024/2678/ADVS	2024-11-24;
BooA-1	Brandveiligheid,	2025/3854/ADVS	2025-04-28;
BooB	Flora- en Fauna,		2024-11-29;
BooC	BENG, thermische isolatie en milieuprestatie,	13592671	2025-03-12;
BooD	Bodemhygiëne,	13301047	2024-11-19;
BooE	Constructie op hoofdlijnen,	13301063	2024-12-16;
BooE-1	Constructie documentenlijst,		2024-12-16;
BooE-2	Constructie toetsdossier,		2024-12-16;
BooF	Wegverkeersgeluid, industrielawaai en geluidwering gevels,	13301078,	2024-03-12;
BooG	Stikstofdepositie,	13301096	2024-11-18;
BooH	Parkeren,		2024-11-12;
BooI	Huisnummerbesluit,		[DATUM];
BooJ	Niet-openbare Bibob-bijlage,	Z/24/2864691	[DATUM];
BooK	Nadeelcompensatieovereenkomst,		[DATUM];
BooL	Besluit tot vaststellen van hogere toelaatbare waarden vanwege verkeerslawaaï,		[DATUM].

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

Gemerkt	Omschrijving	Nummer	Datum
Boo1	Het aanvraagformulier,	8292205	2023-12-22;
Boo2	Tekening Situatie nieuwe toestand,	22136 si01b	2025-05-12;
Boo3	Tekening Situatie bestaand grenzen bestemmingsplan,	22136 si02	2024-10-07;
Boo4	Tekening Inrichtingsplan,	22136 si03	2024-10-11;
Boo5	Tekening Gevels en plattegronden Woning 1,	22136 a001a	2025-02-24;
Boo6	Tekening Gevels en plattegronden Woning 2 t/m 7,	22136 a002a	2025-02-24;
Boo7	Tekening bergingen woning 2 t/m 7,	22136 a003	2024-11-12;
Boo8	Tekening Details 1 t/m 22,	22136 a011a	2025-02-24;
Boo9	Rapport Indicatieve sondering,	22136	2024-12-09;
Bo10	Tekening Constructie woning 1 BG 1 ^e ,	22136 tp01	2024-10-07;
Bo11	Tekening Constructie woning 1 Zolder,	22136 tp02-A	2024-12-09;
Bo12	Tekening Constructie woning 2 t/m 7 BG,	22136 tp03	2024-10-07;
Bo13	Tekening Constructie woning 2 t/m 7 Verd,	22136 tp04-A	2024-12-09;
Bo14	Tekening Constructie woning 2 t/m 7 Zolder,	22136 tp05-A	2024-12-09;

B015	Tekening Constructie woning 1 fundering en palenplan,	22136 wbo1	2024-10-07;
B016	Tekening Constructie woning 2 t/m 7 fundering en palenplan,	22136 wbo2	2024-10-07;
B017	Rapport Ruimtelijke Onderbouwing,	22136	2025-05-21;
B018	Rapportage Bouwbesluittoets woning 1,	22136	2024-10-25;
B019	Rapportage Bouwbesluittoets woning 2 t/m 7,	22136	2024-10-25;
B020	EP Berekening uniec3 Stoombootweg 53 kavel 1,	22136	2024-12-19;
B021	EP Berekening uniec3 Stoombootweg 53 kavel 2 t/m 7,	22136	2024-12-19;
B022	Koellastberekening kavel 1,	22136	2024-10-02;
B023	Koellastberekening kavel 2,	22136	2024-10-02;
B024	Koellastberekening kavel 3,	22136	2024-10-02;
B025	Koellastberekening kavel 7,	22136	2024-10-02;
B026	Bijlage Waterberging BOOT,		2024-08-08;
B027	Notitie Parkeeronderzoek Goudappel,		2024-10-08;
B028	Onderzoek Wet geluidhinder Cauberg Huygen,		2024-10-09;
B029	Verkennd bodemonderzoek APS Milieu,		2023-11-XX;
B030	Aanvullend bodemonderzoek APS Milieu,		2024-03-XX;
B031	Stikstofonderzoek Cauberg Huygen,		2024-09-02;
B032	I Aerius berekening bouwfase Cauberg Huygen,		2024-09-02;
B033	II Aerius berekening gebruiksfase Cauberg Huygen,		2024-09-02;
B034	QuickScan F&F Els & Linde,		2024-08-15;
B035	Bezonningsstudie Van Riesen & Partners,		2024-09-17;
B036	Verslag informatieavond omwonenden,		2024-07-16;
B037	Reactie omwonenden op verslag informatieavond,		2024-07-25;
B038	Berekening MPG PR21601 BNR 1,		2025-02-24;
B039	Berekening MPG PR21601 BNR 2,		2025-02-24;
B040	Berekening MPG PR21601 BNR 3,		2025-02-24;
B041	Berekening Rc houten gevel,		2024-11-29;
B042	Berekening Rc plat dak erker-dakkapel,		2025-02-24;
B043	Berekening Rc spouwmuur,		2024-11-29;
B044	Berekening Rc zijwang dakkapel,		2025-02-24;
B045	Berekening Rc hellend dak,		2024-11-29.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

dhr. J.H. de Leeuw
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten 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 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. 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

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

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.

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).

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat een melding van een voornemen tot sanering volgens artikel 4.1235 van het Besluit activiteiten leefomgeving is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

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).

Voor de aanvraag geldt de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob).

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 22 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 7 mei 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 10 juni 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 14 november 2024, 26 november 2024, 19 december 2024, 3 februari 2025 en uiteindelijk 6 maart 2025 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 18 april 2024, 25 oktober 2024, 12 november 2024, 14 november 2024, 21 november 2024, 12 december 2024, 24 januari 2025, 24 februari 2025, 3 april 2025, 22 mei 2025 en uiteindelijk 26 juni 2025 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 25 oktober 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 13 augustus 2024 en uiteindelijk 1 oktober 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 15 november 2024.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingsvergunning heeft vanaf [datum start ter inzage legging] gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp zijn [geen] zienswijzen ingebracht [dat de definitieve beschikking niet afwijkt van het ontwerp]. [De zienswijzen hebben niet samengevat, betrekking op]

[OMSCHRIJF EERSTE ONDERWERP];

[[HERHAAL VOOR ALLE ONDERWERPEN];]

en

[LAATSTE ONDERWERP].

Met betrekking tot deze zienswijzen merken wij het volgende op:

[REAGEER OP HET EERSTE ONDERWERP];

[[HERHAAL VOOR ALLE ONDERWERPEN];]

en

[LAATSTE ONDERWERP].

De zienswijzen hebben er toe geleid dat de definitieve beslissing [niet] afwijkt van het ontwerp].

Beoordeling van het project

Overgangsrecht

Omdat deze aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet blijft, op grond artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet het oude recht, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing tot het besluit van kracht wordt.

Datzelfde geldt volgens artikel 3.5, lid 1, onder b en onder 1° van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet voor het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van geprojecteerde woningen op grond van hoofdstuk VI van de Wet geluidhinder.

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.

Bouwverordening 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Er is waarschijnlijk ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Aan de vergunning is een voorschrift verbonden waardoor de bodem gesaneerd moet zijn voordat met de bouw mag worden begonnen.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" geldt.

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

- "Maatschappelijk - 1",
- "Tuin - 1",
- "Wonen - 1"
- en

- “Waterstaat – Waterkering”.

De gronden met de enkelbestemming “Maatschappelijk - 1” zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen
- bergingen en andere nevenruimten;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen en erven.

De gronden met de enkelbestemming “Tuin - 1” zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- erven;
- voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de enkelbestemming “Wonen - 1” zijn bestemd voor (onder andere):

- wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- short stay;
- parkeervoorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten;
- tuinen en erven;

De gronden met de enkelbestemming “Waterstaat – Waterkering” zijn mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

Strijdigheid gebruik van gronden t.b.v. parkeren en tuin

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 13, lid 13.1 en artikel 13, lid 13.2.1 van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan “(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III” omdat in de maatschappelijke bestemming, die voor een klein gedeelte van de locatie geldt, tuinen en woonvoorzieningen zijn gepland die niet bij die bestemming horen.

Strijdigheid bouwen van woningen

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 22, lid 22.1 en artikel 22, lid 22.2.1 van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan “(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III” omdat de gronden met de bestemming ‘Tuin’ niet mogen worden gebruikt voor wonen en ook niet mogen worden bebouwd met woningen.

Strijdigheid wonen buiten bouwvlak

Het project is in strijd met artikel 28, lid 28.2.2 onder a van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan “(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III” omdat bouwen buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

Strijdigheid bouwhoogte

Het project is in strijd met artikel 28, lid 28.2.2 onder d van de bouw- en gebruiksbestemmingen van het bestemmingsplan “(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III” omdat de woning op kavel 1 de maximale bouwhoogte overschrijdt in de woonbestemming, van 9 meter, met 90 cm. Ook de woningen op kavel 2 t/m 7 overschrijden de bouwhoogte, van 6 meter, met 3 meter.

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.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de aanduiding "Overige zone - 2".
Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplannen "(partiele herziening)Drijvende bouwwerken", "Darkstores" en "Datacenters" gelden.
Het project is niet in strijd met deze bestemmingsplannen.

Welstand

Het project is op 14 december 2022 als conceptaanvraag voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord op hoofdlijnen.

Aanleiding:

Op een grote kavel aan het lint worden een vrijstaande woning en een woongebouw met zes woningen gebouwd. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader:

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Historische kernen, linten en fragmenten, Noordelijke linten (2A)

Gebied: Landsmeerder- en Oostzanerdijk (0204)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie:

Het ontwerp voor de woningen heeft op hoofdlijnen voldoende kwaliteit en past in het beeld van de historische lintbebouwing.

Onderbouwing

Het vervangen van de huidige laagwaardige inrichting van het terrein door een bij het lint passende woning met een schuurachtig volume op het achtererf is goed voorstelbaar.

De uitwerking van de gebouwen in een aanvraag omgevingsvergunning zal moeten passen bij de nu getoonde uitstraling, zowel in materiaalgebruik als in detaillering. Daarbij merkt de commissie op dat de gevelcompositie van het woongebouw verfijnd kan worden. Ook adviseert zij de mogelijke dakkapellen op het oostelijke dakvlak mee te ontwerpen. De inrichting van het terrein is nog niet uitgewerkt. Daarbij zullen de schuttingen en andere verstorende elementen zoveel mogelijk moeten worden vermeden om het erfkarakter zoveel mogelijk te behouden.

Het project is uitgewerkt en vervolgens op 31 oktober 2024 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Betreft de uitwerking van de goedgekeurde conceptaanvraag met zaaknummer Z2022-Noo2627.

De uitwerking van de gebouwen is passend bij de getoonde uitstraling.

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.

ONTWERP

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 "(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" geldt.

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

- "Maatschappelijk - 1",
 - "Tuin - 1",
 - "Wonen - 1"
- en
- "Waterstaat – Waterkering".

De gronden met de enkelbestemming "Maatschappelijk - 1" zijn bestemd voor:

- maatschappelijke voorzieningen, met inbegrip van geluidgevoelige bestemmingen
- bergingen en andere nevenruimten;
- parkeervoorzieningen;
- tuinen en erven.

De gronden met de enkelbestemming "Tuin - 1" zijn bestemd voor:

- tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- erven;
- voetpaden;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

De gronden met de enkelbestemming "Wonen - 1" zijn bestemd voor (onder andere):

- wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- short stay;
- parkeervoorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten;
- tuinen en erven;

De gronden met de enkelbestemming "Waterstaat – Waterkering" zijn mede bestemd voor dijken en kaden met een waterkerende functie.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de aanduiding "Overige zone - 2". Voor deze gronden geldt een verbod op het bouwen van kelders.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplannen "(partiele herziening)Drijvende bouwwerken", "Darkstores" en "Datacenters" gelden.

Het project is niet in strijd met deze bestemmingsplannen.

Strijdigheden

Strijdigheid gebruik van gronden t.b.v. parkeren en tuin

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 13, lid 13.1 en artikel 13, lid 13.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat in de maatschappelijke bestemming, die voor een klein gedeelte van de locatie geldt, tuinen en woonvoorzieningen zijn gepland die niet bij die bestemming horen.

Strijdigheid bouwen van woningen

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 22, lid 22.1 en artikel 22, lid 22.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat de gronden met de bestemming 'Tuin' niet mogen worden gebruikt voor wonen en ook niet mogen worden bebouwd met woningen.

Strijdigheid wonen buiten bouwvlak

Het project is in strijd met artikel 28, lid 28.2.2 onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat bouwen buiten het bouwvlak niet is toegestaan.

Strijdigheid bouwhoogte

Het project is in strijd met artikel 28, lid 28.2.2 onder d van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat de woning op kavel 1 de maximale bouwhoogte overschrijdt in de woonbestemming, van 9 meter, met 90 cm. Ook de woningen op kavel 2 t/m 7 overschrijden de bouwhoogte, van 6 meter, met 3 meter.

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.

Het project ligt in een gebied waar ook het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de aanduiding "Overige zone - 2".

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Het project ligt in een gebied waar ook de bestemmingsplannen "(partiele herziening)Drijvende bouwwerken", "Darkstores" en "Datacenters" gelden.

Het project is niet in strijd met deze bestemmingsplannen.

Ruimtelijke onderbouwing

Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (bijlage B017) waarin wij ons op hoofdlijnen kunnen vinden.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing merken wij evenwel het volgende op:

Stedenbouwkundige afweging

De aanvraag is stedenbouwkundig akkoord. De voorgestelde bouwhoogtes wijken af van de gemiddelde hoogte van woningen in de omgeving, maar zijn aanvaardbaar omdat de bouwmassa aanzienlijk beperkter is dan de mogelijkheden op basis van het geldende bestemmingsplan "Kadoelen – Oostzanerwerf III". De nieuwe bebouwing sluit daardoor beter aan bij het bestaande straatbeeld dan de planologisch toegestane contouren.

In lijn met het stedenbouwkundig advies is gekozen voor een verkaveling met zeven woningen, bestaande uit een vrijstaande woning aan de Stoombootweg en zes rijwoningen rond een hofje. De inrichting van het binnenterrein is aangepast, waardoor de woonkwaliteit is verbeterd. Er is voorzien in negen parkeerplaatsen, waarvan twee bij de vrijstaande woning en zeven bij de rijwoningen. De parkeerplaatsen zijn ingepast in een groen kader met ruimte voor bomen. Door de situering van bergingen aan de voorzijde van de woningen kunnen de achtertuinen optimaal worden benut voor groen en verblijf. Het plan bevat daarnaast meer groen en waterdoorlatende verharding, waarmee tevens wordt ingespeeld op de duurzaamheidsambities van de gemeente.

De stedenbouwkundige beoordeling is positief: de verkaveling en inrichting sluiten beter aan op de omgeving dan het bestemmingsplan, en geven uitvoering aan eerdere adviezen. Daarmee is sprake van een kwalitatieve en aanvaardbare inpassing.

Verkeerslawaaï

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting voornamelijk wordt veroorzaakt door verkeer op de rijksweg A-10. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 49 Lden. Voor de beoordeling op grond van de Wet geluidhinder wordt deze waarde omgerekend naar dB, waarbij de aftrek volgens artikel 110g Wet geluidhinder wordt toegepast.

Omdat op dit moment nog niet met zekerheid kan worden vastgesteld of de geluidbelasting na aftrek onder of boven de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ligt, wordt in het kader van dit ontwerpbesluit uitgegaan van de noodzaak om een hogere waarde vast te stellen. Parallel aan de omgevingsvergunningprocedure wordt daarom een ontwerp-hogere waarden besluit voorbereid.

Tijdens de terinzagelegging wordt nader onderzocht of de geluidbelasting daadwerkelijk hoger uitkomt dan 48 dB. Indien uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting onder de voorkeursgrenswaarde blijft, kan het hogere waarden besluit in het definitieve besluit achterwege blijven.

Alle woningen beschikken bovendien over een geluidluwe gevel, waarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op acceptabele wijze beheerst.

Flora & Fauna

Uit ecologisch onderzoek blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten aanwezig zijn en dat het plangebied geen geschikt leefgebied biedt voor beschermde flora of fauna. Voor de uitvoering van het project zijn daarom geen aanvullende onderzoeken of ontheffingen op grond van de Wet natuurbescherming nodig.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en adviezen wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling aan de Stoombootweg 53 in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Vooroverleg

De directeur-generaal Ruimte heeft bij brief van 9 december 2011 laten weten dat vooroverleg met de rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie en/of Ministerie EL&I) alleen nodig is als er sprake is van belangen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor die diensten verantwoordelijk zijn, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2012 laten weten geen vooroverleg nodig te achten in een geval als het onderhavige, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken. Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing gevoegd die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van:

artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 10, lid 10.1 onder g, artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 22, lid 22.2.1, artikel 28, lid 28.2.2 onder a en artikel 28, lid 28.2.2 onder d van de bepalingen van het bestemmingsplan '(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III'.

Exploitatieplan

Het onderdeel waarop deze activiteit betrekking heeft betreft bouwen in de zin van artikel 6.2.1, van het Besluit ruimtelijke ordening.

Met de aanvrager van de omgevingsvergunning is een anterieure overeenkomst gesloten (zie bijlage BookK) waardoor het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, aanhef en onder a van de Wet ruimtelijke ordening hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in Wabo, artikel 2.27, lid 1, Bor, artikel 6.5, leden 1 en 3 en het besluit van de gemeenteraad van 8 september 2010, is in het onderhavige geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', de omgevingsvergunning kan worden verleend.

Integriteit

(artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3, Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob)).

Op deze omgevingsvergunning is de Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) van toepassing. In de Wet Bibob is een aanvullend toetsingskader gegeven. In verband met dat aanvullend toetsingskader hebben wij u verzocht het Bibob-formulier Bouw in te vullen en samen met de gevraagde bijbehorende bescheiden bij ons in te leveren.

Het besluit houdt in dat de gevraagde omgevingsvergunning dat betrekking heeft op het realiseren van een bouwproject voor de activiteit bouwen (als bedoeld in artikel 2.20, eerste lid van de Wabo) ten behoeve van Stoombootweg 53 wordt verleend en dat hieraan aanvullende Bibob-voorschriften worden verbonden (artikel 3, eerste en zevende lid van de Wet Bibob). Voor de Bibob-voorschriften verwijzen wij u naar de niet-openbare Bibob-bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit.

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 de poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het de bureu', kies 'Verbouwen: vertel het de bureu').

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 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:

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

- 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

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.

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 coördinatienummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

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/.

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.

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.

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