



Datum : 23 oktober 2025
Uw kenmerk : 23099
Kenmerk : Z2023-No02845
Olo-nummer : 8272931
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 3 gebouwen met de bestemming ervan tot 7 woningen op het terrein op de locatie **Zuideinde 433**, binnenkort genummerd Pieter Boorsmapad 2, 4A, 4B, 6A, 6B, 8A en 8B, 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).
- uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b, 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen "Kadoelen-Oostzanerwerf III" en "Grondwaterneutrale kelders";

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 B058 bij deze vergunning moeten worden getroffen.

Archeologie

(Wabo, artikel 2.22, lid 3, onder d en Bor, artikel 5.2)

Omdat de vergunning betrekking heeft op de activiteiten "bouwen" en "uitvoeren van een werk of werkzaamheden" en het bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf III" in artikel 32 daartoe voorschriften bevat,

worden, in het belang van de archeologische monumentenzorg het volgende voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden:

- De locatie ligt in een zone waarvoor vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt indien de bodemingreep kleiner is dan 100 m² of minder diep dan 0,50 m¹ ÷ NAP. Op basis van verkennend booronderzoek (Hollandia rapport 1140) ligt de top van het veen op 1,1 m -mv. Hier kunnen mogelijk archeologische resten aanwezig zijn. De funderingsbalken bereiken dit niveau niet. Er hoeft dus geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Wel geldt de meldingsplicht. Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden toch sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Bureau Monumenten & Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Later in te dienen bescheiden

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

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- *Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)*
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- *Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)*
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	Beoordeling Brandveiligheid,		2024-07-02;
BooA-1	Beoordeling Brandveiligheid,		2025-04-29;
BooB	Aanbiedingsbrief Flora- en Fauna-activiteit,	OMG-044447/DMS493 190	2025-04-07;
BooB-1	Besluit Flora- en Fauna-activiteit,	OMG-044447/DMS493 190	2025-04-07;
BooC	Beoordeling Archeologie,		2024-06-24;
BooD	Beoordeling BENG, thermische isolatie en milieuprestatie,		2025-04-15;
BooE	Beoordeling Bodemhygiëne,		2024-02-28;
BooF	Beoordeling Constructie op hoofdlijnen,		2024-12-23;
BooF-1	Constructie documentenlijst,		2024-12-23;
BooF-2	Constructie toetsdossier,		2024-12-23;
BooG	Beoordeling Wegverkeersgeluid, industrielawaai en geluidwering gevels,		2025-02-10;
BooH	Beoordeling Stikstofdepositie,		2025-02-12;
BooI	Beoordeling Parkeren,		2024-03-18;
BooJ	Huisnummerbesluit,		2025-10-23;
BooK	Niet-openbare Bibob-bijlage	Z/24/2824794	2025-10-23;
BooL	Nadeelcompensatieovereenkomst		2025-09-26.

Stadsdeeltkantoor 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

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

Gemerkt	Omschrijving	Nummer	Datum
B001	Het aanvraagformulier,		2023-12-15;
B002	Tekening Situatie bestaand	23099 si02,	2024-01-18;
B003	Tekening Situatie Nieuw	23099 si05d	2025-09-26;
B004	Tekening Situatie Doorsnede t.o.v. belending	23099 si04a	2024-12-17;
B005	Tekening Gevels en plattegronden Woning 1	23099 a001c	2025-02-13;
B006	Tekening Gevels en plattegronden Woning 2 en 3	23099 a002b	2025-02-13;
B007	Tekening Gevels en plattegronden Woning 4 t/m 7	23099 a003d	2025-02-13;
B008	Tekening Details (25)	23099 a011d	2025-03-18;
B009	Tekening berging woning 4 t/m 7	23099 a004	2024-12-20;
B010	Tekening Constructie woning 1 BG 1 ^e	23099 tp01	2024-11-08;
B011	Tekening Constructie woning 1 Zolder	23099 tp02-A	2024-12-17;
B012	Tekening Constructie woning 2 en 3 BG	23099 tp11	2024-11-08;
B013	Tekening Constructie woning 2 en 3 Verd	23099 tp12	2024-11-08;
B014	Tekening Constructie woning 2 en 3 Zolder	23099 tp13-A	2024-12-17;
B015	Tekening Constructie woning 4 t/m 7 BG	23099 tp21-A	2024-12-17;
B016	Tekening Constructie woning 4 t/m 7 Verd	23099 tp22-A	2024-12-17;
B017	Tekening Constructie woning 4 t/m 7 Zolder	23099 tp23-A	2024-12-17;
B018	Tekening Constructie woning 1 Fundering Palenplan	23099 wb01	2024-11-08;
B019	Tekening Constructie woning 2 en 3 Fundering Palenplan	23099 wb11	2024-11-08;
B020	Tekening Constructie woning 4 t/m 7 Fundering Palenplan	23099 wb21-A	2024-12-17;
B021	Rapport Statistische berekening constructie woning 1	23099 01	2024-11-08;
B022	Rapport Statistische berekening constructie woning 2 en 3	23099 02-A	2024-12-17;
B023	Rapport Statistische berekening constructie woning 4 t/m 7	23099 03-B	2025-01-28;
B024	Rapport Funderingsadvies F1	240682	2024-10-23;
B025	Rapport Ruimtelijke Onderbouwing	23345.RO	2025-04-18;
B026	Energielabel 812951931 Kavel 01	812951931	2025-01-20;
B027	Energielabel 861806414 Kavel 02	861806414	2025-01-20;
B028	Energielabel 233136423 Kavel 03	233136423	2025-01-20;
B029	Energielabel 892721030 Kavel 04	892721030	2025-01-20;
B030	Energielabel 900143265 Kavel 05	900143265	2025-01-20;
B031	Energielabel 238496016 Kavel 06	238496016	2025-01-20;
B032	Energielabel 826973139 Kavel 07	826973139	2025-01-20;
B033	Berekening BENG uniec3 23099 kavel 01	111156	2025-01-20;
B034	Berekening BENG uniec3 23099 kavel 02 en 03	111209	2025-01-20;
B035	Berekening BENG uniec3 23099 kavel 04 t/m 06	111213	2025-01-20;
B036	Berekening BENG uniec3 23099 kavel 07	111217	2025-01-20;
B037	Rapportage Bouwbesluit 23099 Bijlage ao woning 01		2024-11-08;
B038	Rapportage Bouwbesluit 23099 Bijlage ao woning 02 en 03		2024-11-08;
B039	Rapportage Bouwbesluit 23099 Bijlage ao woning 04 t/m 07		2024-11-08;
B040	Tekening bepaling leidinglengtes kavel 01;		
B041	Tekening bepaling leidinglengtes kavel 02 en 03;		
B042	Tekening bepaling leidinglengtes kavel 04 t/m 07;		
B043	Participatie VvE P. Boorsmapad en Initiatiefnemer		2024-01-31;

Bo44	Berekening PR21279 Kavel 01 - MPG - V3	PR21279	2025-04-07;
Bo45	Berekening PR21279 Kavel 02+03 - MPG - V3	PR21279	2025-04-07;
Bo46	Berekening PR21279 Kavel 04+07 - MPG - V3	PR21279	2025-04-07;
Bo47	Berekening PR21279 Kavel 05+06 - MPG - V3	PR21279	2025-04-07;
Bo48	Berekening Rc houten gevel	23099	2024-12-20;
Bo49	Berekening Rc plat dak erker-dakkapel	23099	2025-02-13;
Bo50	Berekening Rc spouwmuur	23099	2024-12-20;
Bo51	Berekening Rc zijwang dakkapel	23099	2025-02-13;
Bo52	Tekening Groeninrichtingsplan	23099 si02c	2025-04-16;
Bo53	Archeologisch onderzoek	5484368100	2023-12-01;
Bo54	Akoestische beoordeling bedrijven LBP Voo8_01_L231203 Versie 01		2025-01-13;
Bo55	Verkennd bodemonderzoek	T.21.11675	2022-02-02;
Bo56	Verkennd bodemonderzoek naar asbest in bodem en puin	T.22.11809	2022-08-22;
Bo57	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï LBP Roo6_01_L231203 Versie 01		2025-01-13;
Bo58	Akoestisch onderzoek geluidwering gevel LBP Roo7_01_L231203 V-01		2025-01-13;
Bo59	Ecologische QuickScan V1	QS2023-327 V-01	2023-12-18;
Bo60	Nader ecologisch onderzoek	2024-143 V-01	2024-10-15;
Bo61	Stikstofdepositieberekening TAUW Roo1-1299397PJO-Vo2-sss-NL		2025-01-24;
Bo62	AERIUS_projectberekening_20250123140121_S69815wk3pF5_Aanlegensloofase;		2025-01-23;
Bo63	AERIUS_projectberekening_20250123140711_RwyGxdFUTDJ1_Gebruiksfase;		2025-01-23;
Bo64	Advies waterhuishouding BOOT	P24-0568-004	2025-04-29;
Bo65	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling 23345.ANMER		2025-01-24;
Bo66	Memo Erfdienstbaarheid		2024-11-26;
Bo67	Akte van ruiling en vestiging erfdienstbaarheid		1999-12-20.

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

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

- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 15 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 18 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 7 mei 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 27 juni 2024, 5 juli 2024, 20 september 2024, 4 oktober 2024, 24 oktober 2024, 22 november 2024, 29 november 2024, 19 december 2024, 10 februari 2025, 17 maart 2025, 24 maart 2025 en uiteindelijk 7 april 2025 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 18 januari 2024, 2 februari 2024, 29 mei 2024, 3 juli 2024, 16 juli 2024, 25 september 2024, 21 oktober 2024, 5 november 2024, 8 november 2024, 11 november 2024, 26 november 2024, 3 december 2024, 5 december 2024, 17 december 2024, 20 december 2024, 23 januari 2025, 27 januari 2025, 28 januari 2025, 13 februari 2025, 18 maart 2025, 8 april 2025, 10 april 2025, 25 april 2025, 6 mei 2025, 9 mei 2025 en uiteindelijk 26 september 2025 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 27 mei 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 1 juli 2024, 25 oktober 2024 en uiteindelijk 16 januari 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 28 februari 2025.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbesluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van zeven woningen aan het Zuideinde 433 heeft met ingang van 17 juli 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ontvangen:

1. van de heer en mevrouw Mouton, bewoners van het naastgelegen perceel, en
2. van de Vereniging van Eigenaars (VvE) Pieter Boorsmapad 10–20.

Beide zienswijzen zijn tijdig ingediend en worden ontvankelijk geacht.

Hieronder worden de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een beoordeling.

De samenvattingen geven de kern van de ingebrachte bezwaren weer en zijn niet letterlijk overgenomen.

Waar nodig is de reactie van de aanvrager betrokken bij de beoordeling.

1. Waterhuishouding en hemelwater (zienswijze Mouton)

Zienswijze

Indieners vrezen dat het bouwplan zal leiden tot wateroverlast op hun perceel, omdat het perceel lager ligt dan de projectlocatie en de wijze van afwatering nog niet is uitgewerkt. Zij wijzen erop dat geen hemelwaterberging op eigen terrein is voorzien en dat voorschriften hierover ontbreken in het ontwerpbesluit.

Reactie van aanvrager

De aanvrager heeft het plan voor de waterhuishouding nader uitgewerkt. Een aangrenzend perceel is aangekocht en wordt omgevormd tot water, waarmee extra bergingscapaciteit wordt gerealiseerd. Het plangebied wordt zo ingericht dat hemelwater via een hemelwaterstelsel wordt afgevoerd en niet afstroomt naar omliggende percelen.

In overleg met de gemeente is vastgesteld dat infiltratie op eigen terrein niet mogelijk is vanwege de hoge grondwaterstand. Er wordt een robuust hemelwaterstelsel aangelegd dat hemelwater direct afvoert naar het oppervlaktewater. De drainage wordt uitgewerkt om voldoende ontwatering te waarborgen.

Beoordeling

Het plan is getoetst aan de Hemelwaterverordening Amsterdam (oudere versie), waarin onder meer wordt bepaald dat nieuwbouw voldoende hemelwaterberging moet realiseren. Door de aanleg van extra oppervlaktewater en het robuuste hemelwaterstelsel wordt voldaan aan de kernvereisten van de verordening. Daarmee is geborgd dat het hemelwater op een gecontroleerde wijze wordt afgevoerd en niet afstroomt naar aangrenzende percelen. Daarnaast is de toets aan de algemene watertoets en het advies van het waterschap meegenomen, zodat zowel gemeentelijke als regionale eisen worden gewaarborgd..

Conclusie

Gelet op de uitgewerkte maatregelen, de aanvullende bergingscapaciteit en de expliciete toetsing aan de Hemelwaterverordening, geeft de zienswijze geen aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen. Het plan vormt geen belemmering voor de waterhuishouding van het perceel van de indieners.

2. Erfdienstbaarheid en gebruik Pieter Boorsmapad (zienswijze VvE)

Zienswijze

De VvE stelt dat het Pieter Boorsmapad mandelig eigendom is van de bewoners van nr. 10–20 en betwist dat de bestaande erfdienstbaarheid voorziet in intensief gebruik door bouwverkeer en toekomstige bewoners. Volgens de VvE zou de gemeente geen vergunning mogen verlenen zolang hierover geen overeenstemming bestaat.

Reactie van aanvrager

De aanvrager verwijst naar vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak, waaruit volgt dat een privaatrechtelijke belemmering alleen aan vergunningverlening in de weg kan staan als deze van een evident karakter is. Dat is hier niet het geval.

De inhoud en omvang van de erfdienstbaarheid zijn bovendien bij notariële akte nader geregeld: het gebruik door bouwverkeer en bewoners is toegestaan en de doorgang mag niet worden belemmerd. Eventuele geschillen over onderhoud of gebruik zijn privaatrechtelijk van aard.

Beoordeling

De vraag of de bestaande erfdienstbaarheid voldoende ruimte biedt voor het beoogde gebruik van het pad betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid. Slechts bij een evident en onoverkomelijk beletsel kan dit leiden tot weigering van een vergunning. Daarvan is geen sprake. De bestuursrechter toetst niet inhoudelijk aan de civielrechtelijke afspraken tussen partijen.

De gemeente beoordeelt uitsluitend of het bouwplan voldoet aan de publiekrechtelijke regels. Eventuele privaatrechtelijke geschillen staan niet in de weg aan vergunningverlening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om de vergunning te weigeren of aanvullende voorschriften op te nemen.

3. Strijd met bestemmingsplan en ruimtelijke onderbouwing (zienswijze VvE)

Zienswijze

De VvE stelt dat het bouwplan in strijd is met diverse regels van het bestemmingsplan, waaronder bouwhoogte, situering en parkeernormen. De ruimtelijke onderbouwing zou bovendien onvoldoende gemotiveerd zijn.

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

Reactie van aanvrager

De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn erkend en worden gemotiveerd via een goede ruimtelijke onderbouwing. De aanvraag is getoetst door de gemeente en in overleg aangepast. De ontsluiting via het Pieter Boorsmapad is onderdeel van de verkeerskundige beoordeling.

Beoordeling

De strijdigheden met het bestemmingsplan zijn expliciet benoemd en beoordeeld. Vergunningverlening vindt plaats met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo (afwijkingsbevoegdheid). De ruimtelijke onderbouwing is beoordeeld door de gemeente en voldoende geacht. Daarmee is voldaan aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om te concluderen dat de ruimtelijke onderbouwing ondeugdelijk is of dat het besluit onvoldoende is gemotiveerd.

4. Stedenbouwkundige inpassing en advies Commissie Omgevingskwaliteit (zienswijze VvE)*Zienswijze*

Volgens de VvE ontbreekt een deugdelijke motivering voor de stedenbouwkundige inpassing. Het plan zou te dicht op bestaande bebouwing staan en niet passen bij het lintkarakter. Ook wordt het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit betwifteld.

Reactie van aanvrager

De aanvrager verwijst naar de beoordeling door de gemeente en het positieve advies van de Commissie Omgevingskwaliteit. De woningen zijn volgens de commissie zorgvuldig vormgegeven en passen in het lint. Een subjectieve visie van een particuliere architect (Van Baarsen) verandert dit niet.

Beoordeling

De Commissie Omgevingskwaliteit is een onafhankelijk adviesorgaan. Het positieve welstandsadvies is gebaseerd op de Welstandsnota en wordt door het college gevolgd. De stedenbouwkundige inpassing is getoetst en aanvaardbaar bevonden.

De mening van een particuliere architect vormt geen grond om het positieve advies terzijde te stellen. Er zijn geen nieuwe feiten of omstandigheden aangevoerd die aanleiding geven voor heroverweging.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding om te twijfelen aan de zorgvuldigheid van de stedenbouwkundige beoordeling of het welstandsadvies.

5. Verkeerssituatie en parkeren (zienswijze VvE)*Zienswijze*

De VvE stelt dat de kruising Zuideinde/Pieter Boorsmapad onveilig is en dat het plan zal leiden tot extra verkeersdruk. Ook zouden de parkeerplaatsen niet deugdelijk zijn ingericht.

Reactie van aanvrager

De aanvrager wijst erop dat de bouwwerkzaamheden vanaf het eigen perceel plaatsvinden en dat de aannemer zich aan de erfdienstbaarheid zal houden. De verkeerssituatie is beoordeeld door de gemeente. Extra verkeersbewegingen blijven binnen aanvaardbare grenzen.

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

Beoordeling

De verkeerskundige effecten van het plan zijn onderzocht. Er is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en de ontsluiting via het Pieter Boorsmapad is verkeerskundig aanvaardbaar. Hoewel sprake is van een lichte toename van verkeer, leidt dit niet tot een onveilige situatie of onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding het ontwerpbesluit aan te passen.

6. Overige aspecten (sanering, participatie en rechtsgeldigheid zienswijze VvE)*Zienswijze*

De VvE heeft opmerkingen gemaakt over de bodemsanering, het ontbreken van participatie en de (rechts)geldigheid van de ingediende zienswijze.

Reactie van aanvrager

Volgens de aanvrager zijn alle saneringsrapporten beschikbaar en wordt gewerkt volgens een vastgesteld saneringsplan. Participatie is actief vormgegeven, hoewel dat formeel nog niet verplicht was. Over de rechtsgeldigheid merkt de aanvrager op dat de zienswijze niet is ondertekend en dat onduidelijk is namens wie deze is ingediend.

Beoordeling

De bodemsanering maakt onderdeel uit van de uitvoeringsfase en staat vergunningverlening niet in de weg, nu de bodemkwaliteit is onderzocht en passende maatregelen zijn voorzien.

De participatie voldoet, gelet op de datum van indiening, aan de toen geldende regelgeving.

De zienswijze is tijdig ingediend en wordt in behandeling genomen, ongeacht de discussie over de ondertekening.

Conclusie

Deze zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbesluit.

Conclusie beoordeling zienswijzen

De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld.

De overwegingen in deze paragraaf geven geen aanleiding om het ontwerpbesluit te wijzigen.

De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het bouwplan of de aan de omgevingsvergunning te verbinden voorschriften.

Wel is, naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, de toelichting op onderdelen aangevuld, met name ten aanzien van de waterhuishouding en de verwerking van hemelwater.

Deze aanvullingen bevestigen dat het plan uitvoerbaar is binnen de geldende wet- en regelgeving.

De zienswijzen geven derhalve geen aanleiding de omgevingsvergunning te weigeren.

Het ontwerpbesluit wordt ongewijzigd vastgesteld.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

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

- woonfunctie
- en
- overige gebruiksfunctie.

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:

- "Waarde - Archeologie-1",
- "Tuin – 1",
- "Groen",
- "Wonen – 1"
- en
- "Verkeer".

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
- en

- 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;
- parkeervoorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten;
- tuinen en erven.

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-1" zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

Krachtens artikel 32, lid 32.2 aanhef en onder a dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

Op basis van de beoordeling van het verkennend booronderzoek (Hollandia rapport 1140) van het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie (bijlage BooC) is aangegeven dat het project kan worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek.

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 bestemmingsplan "Drijvende bouwwerken" geldt.

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

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

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 10, lid 10.1 onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat in de groenbestemming, die voor een klein gedeelte van de locatie geldt, tuinen en verkeersvoorzieningen 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 22.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat de gronden met de primaire 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 wordt het maximum bebouwd oppervlakte voor het bouwvlak, 100 m², overschreden.

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

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 24 juli 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Aanleiding:

De bestaande woning wordt vervangen, op de diepe kavel erachter worden nog zes woningen in twee schuurachtige volumes 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:

De woningen zijn zorgvuldig vormgegeven en uitgewerkt en passen goed bij het karakter van het lint.

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

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

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

Vergunningplicht**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:

- "Waarde - Archeologie-1",
 - "Tuin – 1",
 - "Groen",
 - "Wonen – 1"
- en
- "Verkeer".

Voor gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-1" geldt volgens artikel 32, lid 32.4, aanhef en onder a van het bestemmingsplan "(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" een verbod om zonder of in afwijking van een vergunning (onder andere) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld [...], waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
6. het verrichten van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem.

Voor de activiteit 'Uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' is derhalve een omgevingsvergunning nodig.

Beoordeling

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.11 van de Wabo.

Krachtens artikel 32, lid 32.4 aanhef en onder b dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

Op basis van de beoordeling van het verkennend booronderzoek (Hollandia rapport 1140) van het gemeentelijk Bureau Monumenten en Archeologie (bijlage BooC) is aangegeven dat het project kan worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel geldt als voorwaarde voor de omgevingsvergunning dat niet dieper mag worden ontgraven dan 1 m -mv. Ook geldt volgens de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht.

Op grond van artikel 32, lid 32.4, aanhef en onder d, aanhef en onder 3 van het bestemmingsplan "(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" wordt aan deze omgevingsvergunning een voorschrift verbonden ter bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

De activiteit is niet in strijd met het bestemmingsplan omdat de mogelijk aanwezig waarden veilig gesteld worden en de archeologische waarden derhalve niet worden geschaad.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

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:

- "Waarde - Archeologie-1",
 - "Tuin - 1",
 - "Groen",
 - "Wonen - 1"
- en
- "Verkeer".

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
- en
- 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;
- parkeervoorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten;
- tuinen en erven.

De gronden met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie-1" zijn bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden.

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

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

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

Het project is niet in strijd met dit bestemmingsplan.

Strijdigheden

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

Het project is in strijd met artikel 39, lid 39.1, juncto artikel 10, lid 10.1 onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III" omdat in de groenbestemming, die voor een klein gedeelte van de locatie geldt, tuinen en verkeersvoorzieningen 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 22.2.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan “(2^e partiële herziening) Kadoelen Oostzanerwerf III” omdat de gronden met de primaire 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 “(2^e 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 “(2^e 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 wordt het maximum bebouwd oppervlakte voor het bouwvlak, 100 m², overschreden.

Ruimtelijke onderbouwing

Het project is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing (bijlage Bo25) waarin wij ons op hoofdlijnen kunnen vinden.

In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing merken wij, op basis van het (stedenbouwkundig deel)advies van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid van 19 december 2024, het volgende op:

Stedenbouwkundige inpasbaarheid

Naar aanleiding van participatie met de bestaande bewoners aan het Pieter Boorsmapad is de verkaveling aangepast ten opzichte van de eerdere aanvraag. De belangrijkste wijziging betreft de herverdeling van parkeerplaatsen. Het eerder opgenomen parkeerpleintje tegenover Pieter Boorsmapad nr. 5 is vervallen. In de huidige aanvraag zijn de parkeerplaatsen direct aan het Pieter Boorsmapad gesitueerd, tussen de twee nieuwe bouwvolumes. Ter plaatse wordt het pad met enkele meters verbreed om te kunnen manoeuvreren, waardoor halverwege ook voldoende ruimte ontstaat voor passerend verkeer. Deze aanpassing sluit aan bij het eerder verstrekte stedenbouwkundig advies om rekening te houden met bezorgend, bezoekend en/of passerend verkeer.

Daarnaast is in de verkaveling meer ruimte gecreëerd voor semi-openbaar groen, wateropvang en groenbeheer. Door het bouwblok met de kleinere percelen iets op te schuiven, is de verharding geminimaliseerd en zijn de tuinen vergroot. Hierdoor ontstaat op deze percelen aanzienlijk meer ruimte voor een groene tuininrichting ten opzichte van de vorige versie. Tevens is een grondruil voorzien naast Pieter Boorsmapad nr. 10, waardoor een betere indeling van de privétuinen mogelijk is en een eerder als ‘karig’ bestempelde groenstrook uit de verkaveling is verdwenen.

Ten opzichte van het stedenbouwkundig positief beoordeelde plan van december 2024 is in de huidige versie (maart 2025) nog één wijziging doorgevoerd: op drie percelen is ruimte gereserveerd voor het parkeren van een tweede auto, in een achter- of vooropstelling. Hoewel extra parkeergelegenheid stedenbouwkundig minder wenselijk is, geldt voor deze locatie – Zuideinde 433, een C-locatie – dat dit toelaatbaar is. Wel is het belangrijk dat voortuinen niet (ook) worden ingericht ten behoeve van parkeren.

Conclusie

Dankzij de participatie is het tuinareaal toegenomen, de verkeerssituatie verbeterd en is er beter aangesloten op de eerdere stedenbouwkundige adviezen over verkeer, groen en water. De toevoeging van enkele extra parkeerplaatsen op eigen terrein wordt in deze context acceptabel geacht, mits voortuininrichting ten behoeve van parkeren wordt voorkomen. Daarmee is de huidige verkaveling stedenbouwkundig akkoord.

De enige stedenbouwkundige wijziging t.o.v. de vorige versie van het plan (december 2024, met positief stedenbouwkundig advies) is dat op 3 percelen ruimte is opgenomen voor het parkeren van een tweede auto, achter of vóór de eerste auto. Extra parkeerplaatsen zijn stedenbouwkundig weliswaar minder wenselijk, maar Zuideinde 433 is een C-locatie, dus hier toelaatbaar. Wat echter voorkomen moet worden is dat bewoners (ook) voortuinen gaan inrichten t.b.v. parkeren.

Bedrijfslawaai

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling aan het Zuideinde 433 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid dat afkomstig is van twee nabijgelegen bedrijven¹: een aannemersbedrijf en een bloemenhandelaar. Het betreft hier de "Akoestische beoordeling bedrijven" van LBP Sight (kenmerk Voo8_01_L231203 d.d. 13 januari 2025).

Uit het onderzoek blijkt dat de nieuw te realiseren woningen buiten de richtafstand van het aannemersbedrijf liggen, zoals vastgesteld in de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. Daarmee vormt dit bedrijf geen belemmering voor een goede ruimtelijke ordening.

De woningen worden echter binnen de richtafstand van de bloemenhandelaar gerealiseerd. Op basis van een worst-case benadering met één vrachtwagenbeweging in de nachtperiode en één in de dagperiode, is aangetoond dat de berekende langtijdgemiddelde geluidniveaus (tot 45 dB(A) in de nacht) en piekgeluidsniveaus (tot 81 dB(A)) de richtwaarden uit de VNG-brochure overschrijden. Aangezien het gaat om incidentele, reguliere en afgebakende bedrijfsactiviteiten (laden/lossen door een kleine vrachtwagen), wordt geconcludeerd dat hiermee, ook in de nieuwe situatie, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit mede gezien het feit dat dergelijke geluidsniveaus ook al voorkomen bij bestaande woningen in de directe omgeving.

Om een goed binnenklimaat te waarborgen, is geadviseerd bij het ontwerp van de woningen rekening te houden met een hogere geluidisolatie van de gevels. Daarnaast wordt aanbevolen om de meest geluidgevoelige verblijfsruimten, zoals slaapkamers, aan de zuidzijde van de woningen te situeren.

Geconcludeerd wordt dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan en dat met inachtneming van bouwtechnische maatregelen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Verkeerslawaaai

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling van zeven woningen aan het Zuideinde 433 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer (LBP Sight, kenmerk Roo6_01_L231203 d.d. 13 januari 2025).

¹ Het gaat hierbij niet om de feitelijk optredende geluidbelasting, maar om de geluidbelasting die veroorzaakt zou kunnen worden als de toegestane bedrijven (dus ook de feitelijk niet aanwezige bedrijven) hun 'geluidsruimte' volledig zouden benutten.

De projectlocatie ligt binnen de zone van de Molenaarsweg, een gezoneerde weg in de zin van de Wet geluidhinder. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege deze weg op de gevels van de nieuwbouwwoningen maximaal 36 dB bedraagt. Daarmee blijft de geluidbelasting ruimschoots onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Daarnaast is uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ook de geluidbelasting vanwege de omliggende 30 km/u-wegen (Zuideinde en Stellingweg) berekend. Wegen met een maximumsnelheid van 30 km/u zijn niet gezoneerd en vallen formeel buiten de werkingssfeer van de Wet geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting door deze wegen bedraagt maximaal 62 dB, met name op de voorgevel van de vrijstaande woning. Hoewel de Wet geluidhinder niet van toepassing is op deze wegen, is voor de beoordeling aansluiting gezocht bij het gemeentelijk geluidbeleid en de kwalificaties zoals opgenomen in tabel 3.1 van het rapport.

Op basis hiervan wordt de akoestische kwaliteit aan de voorzijde van de vrijstaande woning als tamelijk slecht beoordeeld; de achterzijde wordt gekwalificeerd als zeer goed. Voor de achterliggende woningen varieert de akoestische kwaliteit van redelijk tot zeer goed. Elke woning beschikt over ten minste één geluidluwe gevel, waarmee in ruimtelijk opzicht sprake is van een aanvaardbaar akoestisch leefklimaat.

Hoewel formeel geen sprake is van overschrijding van de grenswaarden uit de Wet geluidhinder, wordt vanuit het oogpunt van bewonerscomfort aanbevolen om de geluidwerende gevelvoorzieningen af te stemmen op de gecumuleerde geluidbelasting, zodat een binnenniveau van maximaal 33 dB gerealiseerd wordt.

Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeerslawaaï geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

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.

Milieueffecten

(Wet milieubeheer, artikel 7.2, leden 3 en 4, juncto Besluit milieueffectrapportage, artikel 2, lid 5, aanhef /en onder a/en onder b).

Gelet op het bepaalde in dit besluit is er wel een milieueffectrapport opgesteld.

Aangezien:

- de omvang van het project (i.c. de afwijking van het bestemmingsplan) beperkt is;
- er geen sprake is van een kwetsbare locatie
en
- de potentiële effecten beperkt zijn,

is er geen sprake van belangrijke nadelige effecten voor het milieu.

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 dit bestemmingsplan.

De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

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) 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 2.12 Wabo in samenhang met artikel 3 van de 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 die betrekking heeft op het realiseren van een bouwproject, waaronder een bouwactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1, tweede lid, onder a van de Omgevingswet (hierna: Ow)) en/of een omgevingsplanactiviteit (als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Ow) ten behoeve van Zuideinde 433 wordt verleend en dat hieraan aanvullende Bibob-voorschriften worden verbonden (artikel 3, zevende lid van de Wet Bibob juncto artikel 5.40 Omgevingswet). 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 burens', kies 'Verbouwen: vertel het de burens').

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.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Vellen van een houtopstand

U moet de voorwaarden van de Omgevingswet volgen. Het is verboden om eieren:

- te zoeken.
- te rapen.
- uit te halen.

Ook is het verboden om nesten:

- opzettelijk te vernielen.
- te beschadigen.
- weg te nemen.

Slopen

Bij de uitvoering van de sloopwerkzaamheden dient te worden voldaan aan de geldende voorschriften uit Hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze regels zijn gericht op het veilig en milieuhygiënisch verantwoord uitvoeren van sloopactiviteiten, waaronder het voorkomen van gevaar, hinder of schade voor de omgeving.

De aanvrager is verplicht:

- alle vrijkomende afvalstoffen te scheiden overeenkomstig artikel 7.9 van het Bbl;
- passende maatregelen te nemen ter bescherming van de gezondheid en veiligheid van personen en dieren en ter voorkoming van schade aan het milieu (artikel 7.2 van het Bbl);
- bij aanwezigheid of vermoedens van asbest, een asbestinventarisatie te laten uitvoeren en de regels uit artikel 7.3 van het Bbl in acht te nemen;
- tijdig een sloopmelding te doen indien meer dan 10 m³ sloopaafval vrijkomt, of indien sprake is van asbest.

Indien van toepassing moet voorafgaand aan de sloop een melding worden gedaan via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De werkzaamheden mogen niet eerder worden gestart dan vier weken na het indienen van deze melding, tenzij het bevoegd gezag een kortere termijn toestaat.

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 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.