



Datum 21 oktober 2025
Kenmerk Z2023-A000416
Olo 8224257

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een gebouwen, met bestemming ervan tot 207 appartementen, een fietsenstallingruimte, een buurtkamer en commerciële ⁽¹⁾ ruimten (gebouw "Buurthaven", kavel B7-2 NDSM) op het terrein aan het ks. Ibisplantsoen, de mt. Lincolnweg en de NDSM-sstraat, binnenkort bekend als ks. Ibisplantsoen 72 t/m 108 (even), mt. Lincolnweg 39 t/m 325 (oneven) en NDSM-sstraat 20 t/m 132 (even) in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen NDSM-werf West (inclusief 1^e wijziging en 1^e herziening) en Grondwaterneutrale kelders.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Algemeen

Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de werkzaamheden. Dit doet u met een bouwboard 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;

¹ Uit de aanvraag blijkt niet welk gebruik gewenst is in de commerciële ruimten; deze omgevingsvergunning geeft daarom niet op voorhand het recht op alle mogelijke vormen van gebruik voor commerciële doeleinden

- het dossierkenmerk: Z2023-A000416 en het OLO-nummer: 8224257.

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')"

Bouwen van een bouwwerk

- **Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012**

- Omdat nog niet aannemelijk is gemaakt dat de raamkozijnen op de bovenste 4 bouwlagen van blok B (kozijnmerken Buko-B.33, Buko-B.34 en Buko-B.35 met afmetingen van 3,102 x 2,336 m, zoals aangegeven op bijlage Bo28) in voldoende mate bescherming bieden tegen doorvallen als bedoeld in artikel 2.3, lid 2 van het Bouwbesluit 2012, moeten die, voorafgaand aan de bouw, worden beproefd met glaskogelslingerproeven volgens NRN-EN 1991-1-1:2002/NB:2019 Nationale bijlage bij NEN-EN 1991-1-1.

Als uit de proef blijkt dat niet aan de eisen in het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan, moet in overleg met de Toezichthouder ook kleinere kozijnen worden beproefd.

- Omdat nog niet aannemelijk is gemaakt dat de uitwendige scheidingsconstructie van de fietsenstalling in de zuid west- en zuid oostgevels (geveldoek Tenseo Frontside 381, dat door middel van afneembare veren is opgehangen aan ringen in de omliggende betonconstructie, zoals aangegeven op de bijlagen Boo6 en Bo34) in voldoende mate regenwerend is als bedoeld in artikel 4.32 van het Bouwbesluit 2012, moet die scheidingsconstructie, voorafgaand aan de bouw, worden beproefd volgens NEN 2778.
 - Alle proeven moeten worden uitgevoerd door een ter zake deskundig onafhankelijk onderzoeksbureau en in aanwezigheid van vertegenwoordigers van het stadsdeel Noord. De vertegenwoordigers van het stadsdeel Noord moeten *tenminste 1 week* voorafgaand aan de proeven worden geïnformeerd over de locatie waar en het moment waarop de proef gaat plaatsvinden via inspectie.sdn@amsterdam.nl.
 - Van alle proeven moeten door het onderzoeksbureau verslagen worden opgesteld welke digitaal ter informatie aan het stadsdeel Noord moeten worden verzonden via inspectie.sdn@amsterdam.nl.
 - Als uit een proef blijkt dat niet aan de eisen wordt voldaan, moet u met betrekking tot de onderzochte onderdelen een gewijzigd voorstel ter goedkeuring aanbieden.
 - Starten met de werkzaamheden mag pas als ten genoegen van het stadsdeel Noord is aangetoond dat aan de geldende eisen in het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.
 - De perceelsaansluitleidingen waarop de afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 van het Bouwbesluit 2012 zijn aangesloten, moeten, gelet op artikel 6.18, lid 4 worden aangelegd op de wijze die is aangegeven in de bijlage 'Aansluitvoorschriften van Waternet'.
 - De in de bijlage 'Aansluitvoorschriften van Waternet' voorgeschreven voorzieningen in de afvoervoorzieningen en/of in de terreinleidingen moeten worden aangebracht.
- **Voorschrift m.b.t. de Bouwverordening**
 - 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.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Het gebruik van de ruimten die voor commerciële doeleinden zijn bestemd, mag niet in strijd zijn met de algemene en specifieke gebruiksvoorschriften in de planologische regeling die van toepassing is op het moment dat het gebruik feitelijk gaat plaatsvinden.
- De zuidwest- en noordwestgevels moeten vanaf 30 m hoogte (10^e verdieping) als dove gevels worden uitgevoerd.

Later in te dienen bescheiden (zie voor indiening onder Aanwijzingen)

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 constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel.

Het gaat daarbij met name om het tijdig aanleveren van de volgende gegevens en bescheiden:

6 weken voor start bouw:

- berekening van ALLE constructieve onderdelen, wapening en verbindingen behoudens prefab en wapening van constructieve onderdelen hoger gelegen dan peil;
- een definitief en gemaatvoerd palenplan voorzien van:
 - paalwapening (berekening en tekening)
Let op: minimaal cementgehalte 325 kg/m³, minimale betondekking op de beugel 80 mm, milieuklasse XC₄, palen met een h.o.h.-afstand $\leq 3D^{(2)}$ mogen niet dezelfde dag worden geïnstalleerd, palen met een h.o.h.-afstand $> 3D^{(2)}$ en $< 4D^{(2)}$ mogen niet binnen 4 uur van elkaar worden geïnstalleerd.
 - palenplan torenkraan.
- een overzichtstekening van damwanden inclusief karakteristieke doorsneden
- een gemaatvoerd en gewapend funderingsoverzicht tot peil inclusief gewapende betondoorsneden (poeren, funderingsbalken), ALLE constructieve instortvoorzieningen, niet praktische sparingen en voorzien van een volledig ingevulde betonstempel
- ALLE gewapende wanduitslagen en kolommen lager gelegen dan peil
- gemaatvoerde wanduitslagen hoger gelegen dan peil
- karakteristieke constructiedetails bovenbouw
- de positie van WKO boringen weergegeven in het palenplan, rapportage beoordeling paal draagvermogen door de geotechnisch adviseur.
Eventuele negatieve consequenties voor het paal draagvermogen dienen door de hoofdconstructeur te worden verwerkt in het palenplan en in de stabiliteits- en gewichtsberekening.

4 weken voor starten fundering

- een inmeetrapportage van paal misstanden
- een rapportage akoestisch doormeten ALLE palen (indien van toepassing)

² de diameter aan de punt is maatgevend

- een beoordeling middels revisiestukken van de opgetreden paalmisstanden door de hoofdconstructeur.
- 4 weken voor uitvoering van het onderdeel*
- berekening wandwapening in het werk gestorte betonwanden hoger gelegen dan peil
 - gewapende wanduitslagen van de in het werk gestorte betonwanden hoger gelegen dan peil inclusief volledig ingevulde betonstempel en alle constructieve instortvoorzieningen.
- 4 weken voor uitvoering van het betreffende onderdeel, voorzien van de accordering op constructieve uitgangspunten door de hoofdconstructeur*
- berekeningen en tekeningen ALLE constructieve prefab onderdelen
 - berekeningen en tekeningen tijdelijke hulpconstructies zoals steigers, wapening en vorm kraanpoeren inclusief alle constructieve instortvoorzieningen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
B000	Publiceerbare aanvraagformulier	Publiceerbaar aanvraagformulier	2023-12-21	
B001	DO Situatie	Situering	2025-03-28	
B002	241112_2253_DO coördinaten	Coördinaten van hoekpunten	2024-11-12	
B003	Overzichtstekening Buurthaven brievenbussen begane grond	Gebouwingangen	2024-05-15	
B004	DO Ruimtegebruik tov erfpachtgebied	Situering t.o.v. perceelsgrenzen	2025-03-28	
B005	251021_DO plattegronden	Plattegronden kelder t/m dak (21 bladen)	2025-10-25	
B006				vervallen
B007	DO Woningtype plattegronden	Woningplattegronden (35 bladen)	2025-03-28	
B008	G410-20250328-DO-PLAN-DO-NR.001-Overzicht daken-V2.o.pdf	Overzicht daktuinen	2025-03-28	
B009	G410-20250328-DO-PLAN-DO-NR.002-Ontwerp binnentuin-V2.o.pdf	Binnentuin op fietsenstallingruimte	2025-03-28	
B010	G410-20250328-DO-PLAN-DO-NR.003-Ontwerp groendak-V2.o.pdf	Groen dak op bouwdeel C	2025-03-28	
B011	G410-20250328-DO-PLAN-DO-NR.004-Waterdaken-V2.o.pdf	Waterdak	2025-03-28	
B012	G410-20250328-DO-PLAN-DO-NR.101-Wateropgave-V2.o.pdf	Waterberging op dak	2025-03-28	
B013	250731_DO Gevels	Geveltekeningen (11 bladen)	2025-07-31	Fietsenstalling ook op blad 4 in B014
B014	20250829_B7-2 Buurthaven_Toelichting fietsenstalling	Geveltekeningen fietsenstalling	2025-08-29	Details vervallen (zie F-V01 en F-

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
				Vo2 met bevestiging geveldoek in B034)
B015	DO Gevels met textuur	Geveltekeningen met schaduwwerking (9 bladen)	2025-03-28	
B016	250417_NDSM-B7_kleurmaterialenstaat exterieur	Kleur- en materiaalstaat	2025-04-17	
B016	250731_DO Doorsneden	Doorsneden (5 bladen)	2025-07-31	
B018	DO Details	Geveldetails (89 tekeningen)	2025-03-28	Details F-Vo1 en F-Vo2 vervallen (zie B034)
B019	250328_DO boekje	Ontwerputgangspunten	2025-03-28	
B020	DO Welstandsboek	Presentatie voor COK	2024-07-11	
B021	Aanpassing NDSM kavel B7 23-10-2024 opzet CRK	Wijzigingen n.a.v. overleg	2024-10-13	
B022	240813_Aanvulling DO tbv CRK	Wijzigingen n.a.v. overleg	2024-08-13	
B023	Advies Supervisie NDSM-werf - Kavel B7 - Buurthaven - DO - 30 mei 2024 - aangevuld 9 mei 2025	Supervisieadviezen	2025-05-09	
B024	GO Gebouw	Grafische weergave van gebruiksoppervlakte	2025-03-28	
B025	231437_AdB_RAP_0001_v4.0 NDSM B7-2 Omgev vergunning BfBfAk	Bouwfysisch rapport: ▪ Brandveiligheid ▪ Geluidwering gevels ▪ Installatiegeluid ▪ Galm ▪ Lucht- en contactgeluid ▪ Vochtwerking ▪ Ventilatie ▪ Spuien ▪ Daglicht ▪ Oppervlaktes ▪ BENG en TO_{juli} ▪ Thermische isolatie ▪ MPG met bijlagen: 2 BC en RC 3 WBDBO 4 Uitgangspunten geluidwering gevel 5 Berekening geluidwering gevel 6 Galmberekening 7 Bouwfysica	2025-09-05	

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
		8 Thermische isolatie 9 BENG 10 MPG		
B026	231437_AdB_TEK_0306_v1.0 (bijlage 2 brv) 28-03-2025	Bijlage 2 bij Bouwfysisch rapport Tekeningen BC en Rc	2025-03-28	
B027	401 Ramen- en deurenstaat buiten Blok A	Ramen en deuren	2025-03-28	
B028	402 Ramen- en deurenstaat buiten Blok B	Ramen en deuren	2025-07-31	Grote kozijnen
B029	403 Ramen- en deurenstaat buiten Blok C	Ramen en deuren	2025-03-28	
B030	404 Ramen- en deurenstaat buiten Blok D	Ramen en deuren	2025-03-28	
B031	405 Ramen- en deurenstaat buiten Blok E	Ramen en deuren	2025-03-28	
B032	406 Ramen- en deurenstaat binnen	Ramen en deuren	2025-03-28	
B033	Tenseo-Frontside-381-EN	Informatie over geveldoek	2025-10-03	
B034	20251003_B7-2 Buurthaven_Aanvulling Technische specificaties geveldoek details	Details bevestiging geveldoek	2025-10-03	Details geveldoek (aan buitenzijde op 100 mm uit hart beton)
B035	381 - RC EN 13501-1 - Euroclasse (FR-EN) [71]	Brandklasse geveldoek	2025-10-06	
B036	Rapport Bouwkuipadvies kavel B7 Amsterdam	Bouwkuipadvies	2024-05-02	
B037	Rapport Funderingsadvies kavel B7 Amsterdam	Funderingsadvies	2024-04-29	
B038	231437_AdB_RAP_0001_v3.0 Uitgangspuntenrapport	Constructie: Uitgangspunten	2025-03-28	
B039	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-99-01- 01 - 3D overzichten	Constructie: tekening 3D overzicht	2025-03-28	
B040	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D--1-10- 01 - Palenplan	Constructie: tekening palenplan	2025-03-28	
B041	231437_AdB_RAP_0002_v2.0 G+S- berekening	Constructie: gewichts- en stabiliteitsberekening	2025-03-28	
B042	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D--1-03- 01 - Kelder	Constructie: tekening kelder	2025-03-28	
B043	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-00-03- 01 - Begane grondvloer- fundatie	Constructie: tekening begane grondvloer /fundatie	2025-03-28	
B044	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-01-03- 01 - 1e verdiepingsvloer	Constructie: tekening 1 ^e verdiepingsvloer	2025-03-28	
B045	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-02-03- 01 - 2e verdiepingsvloer	Constructie: tekening 2 ^e verdiepingsvloer	2025-03-28	
B046	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-03-03- 01 - 3e verdiepingsvloer	Constructie: tekening 3 ^e verdiepingsvloer	2025-03-28	
B047	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-04-03-	Constructie: tekening 4 ^e	2025-03-28	

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
	01 - 4e verdiepingvloer	verdiepingvloer		
B048	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-05-03-01 - 5e verdiepingvloer	Constructie: tekening 5 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B049	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-06-03-01 - 6e verdiepingvloer	Constructie: tekening 6 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B050	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-07-03-01 - 7e verdiepingvloer	Constructie: tekening 7 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B051	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-08-03-01 - 8e verdiepingvloer	Constructie: tekening 8 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B052	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-09-03-01 - 9e verdiepingvloer	Constructie: tekening 9 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B053	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-10-03-01 - 10e t/m 18e verdiepingvloer	Constructie: tekening 10 ^e t/m 18 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B054	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-19-03-01 - 19e verdiepingvloer	Constructie: tekening 19 ^e verdiepingvloer	2025-03-28	
B055	231437220_AdB_TEK_0000_v3.0-D-99-01-02 - Doorsneden	Constructie: Doorsneden AA en BB	2025-03-28	
B056	Rapport Zettingsanalyse diepe ondergrond kavel B7 Amsterdam	Zettingsanalyse	2024-04-30	
B057	250359 VO Blok B7-2 NDSM-werf te Amsterdam def.1.0 20250408	Bodemonderzoek	2025-04-08	
B058	E - App Bwd A	(Principe) elektriciteitsvoorzieningen	2025-03-28	
B059	E - App Bwd B	(Principe) elektriciteitsvoorzieningen	2025-03-28	
B060	E - App Bwd C	(Principe) elektriciteitsvoorzieningen	2025-03-28	
B061	E - App Bwd D	(Principe) elektriciteitsvoorzieningen	2025-03-28	
B062	E - App Bwd E	(Principe) elektriciteitsvoorzieningen	2025-03-28	
B063	L230581 - NDSM B7 - Afmetingen gevelrooster TNO-wijze versie 2.1	Berekening spuivoorziening bij loggia's	2025-08-11	
B064	231437_AdB_RAP_0001_v4.0_DO document Buurthaven Installatie advies	Beschrijving van installaties	2025-04-18	
B065	NDSM B7 - Memo gevelonderhoud - definitief d.d. 11-04-2025 v2.0.pdf	Gevelonderhoudsplan	2025-04-11	
B066	NDSM B7 - Memo gevelonderhoud - Bijlage checklijst_J_Staand werk (inclusief van binnenuit wassen).pdf	Bijlage bij gevelonderhoudsplan: (Onvolledige) checklist Veilig Onderhoud	2025-04-11	
B067	NDSM B7 - Memo gevelonderhoud - Bijlage	Bijlage bij	2025-04-11	

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
	Bluelift Broschuere_Ansichtsdatei.pdf	gevelonderhoudsplan: hoogwerker		
Bo68	E-F-00-01 - Elektra Begane grond Fietsenberging	Elektriciteitsvoorzieningen fietsenstallingruimte	2024-09-25	
Bo69	ALG--1 - Fundering - Kelder - W-Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen in de kruipruimte	2025-03-28	
Bo70	ALG-00 - Begane grond - W-Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen begane grond	2025-03-28	
Bo71	ALG-01 - 1e t-m 4e verdieping - W- Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 1 ^e t/m 4 ^e verdieping	2025-03-28	
Bo72	ALG-05 - 5e verdieping - (Dak bwd. C + E) - W-Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 5 ^e verdieping (dak C+E)	2025-03-28	
Bo73	ALG-06 - 6e verdieping - (Dak bwd. A) - W- Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 6 ^e verdieping (dak A)	2025-03-28	
Bo74	ALG-07 - 7e verdieping - W-Installatie & Nutsvoorzieningen	Leidingen 7 ^e verdieping	2025-03-28	
Bo75	ALG-08 - 8e t-m 18e verdieping - W - Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 8 ^e t/m 18 ^e verdieping	2025-03-28	
Bo76	ALG-09 - 9e verdieping - Dak bwd D - W- Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 9 ^e verdieping (dak D)	2025-03-28	
Bo77	ALG-19 - 19e verdieping - Dak bwd B - W- Installaties & Nutsvoorzieningen	Leidingen 19 ^e verdieping (dak B)	2025-03-28	
Bo78	DRSN - A-A	Leidingen doorsnede AA	2025-03-28	
Bo79	DRSN - B-B	Leidingen doorsnede BB	2025-03-28	
Bo80	DRSN - C-C	Leidingen doorsnede CC	2025-03-28	
Bo81	DRSN - D-D	Leidingen doorsnede DD	2025-03-28	
Bo82	PS-E-01	Principeschema energie verdeelschema	2025-03-28	
Bo83	PS-E-02	Principeschema verdeelschema KPN/Ziggo	2025-03-28	
Bo84	PS-HWA-01	Principeschema hemelwater	2025-03-28	
Bo85	PS-VWA-01	Principeschema riolering	2025-03-28	
Bo86	PS-KW-01	Principeschema koud water	2025-03-28	
Bo87	PS-MV-01	Principeschema mechanische ventilatie	2025-03-28	
Bo88	BVO Gebouw	Bruto vloeroppervlakte	2025-07-31	
Bo89	No03_07_L230581 Ruimtelijke motivering	Ruimtelijke onderbouwing	2025-10-21	
Bo90	No04_01_L230581_Aanvulling ruimtelijke motivering	Ruimtelijke onderbouwing (invloed van school)	2024-11-26	
Bo91	memo - Verduidelijking onderbouwing goede ruimtelijke ordening	Notitie m.b.t. nabijgelegen schoolplein	2025-04-25	

Nr	Naam	Omschrijving	Datum	Opmerking
B092	R002_04_L230581_HER_NDSM_B7-2	Hoogbouw Effect Rapport	2025-02-15	
B093	R004_01_L230581_Akoestisch onderzoek	Akoestisch onderzoek industrie- en verkeerslawaaï	2025-01-15	
B094	R073474aa.21f0540.eg_02_001_akoestische verkenning schoolpleinen bij kavels B7 en B8 ndsm terrein	Akoestisch onderzoek (invloed van school)	2022-03-23	
B095	231437002_AdB_RAP_0001_v1.0 Voortoets stikstof NDSM kavel B7-2 te Amsterdam	Stikstofdepositie-rapport	2025-04-11	
B096	Bijlage 1 - Stikstofdepositieberekening realisatiefase kavel B7-2	Bijlage 1 Aeries berekening bouwfase	2025-03-31	
B097	Bijlage 2 - Stikstofdepositieberekening gebruiksfase kavel B7-2	Bijlage 2 Aeries berekening gebruiksfase	2025-04-08	
B098	NDSM-B7 balkons tov bouwvlak bestemmingsplan	Overschrijding van bestemmingsgrenzen door balkons van 1,65 m	2025-01-29	
B099	NT22344a6 Advies grondwaterneutraal bouwen kavel B7 NDSM-werf Amsterdam	Geohydrologisch onderzoek	2025-03-24	
B100	ME22344a1 Maatgevende grondwaterstand NDSM terrein.pdf	Geohydrologisch onderzoek (bijlage: aangehouden grondwaterstanden)	2024-07-02	
B101	Doorsnede hWKO kelder met zandkoffer	Geohydrologisch onderzoek (bijlage: kelder met zandkoffer)	2024-02-08	
B102	240215 Buurthaven B7-2 NDSM oplegnotitie zandkoffer	Geohydrologisch onderzoek (bijlage oplegnotitie)	2024-02-15	
B103	Hogere waarden industrielawaai	Besluit tot vaststellen van hogere waarden vanwege lawaai door bedrijven op de industrieterreinen Cornelis Douweterrein en Westpoort op de gevels	21-10-2025	

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

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.

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling 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.

Andere gebruiker

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

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

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

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 16 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 23 februari 2024 en nadien ook op andere momenten is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Aanvullende gegevens zijn op verschillende momenten ontvangen.
- Op verschillende momenten is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op verschillende momenten zijn aangepaste versies van het project ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

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 3.6, lid 1, onder c en onder 2° 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 V (zones rond industrieterreinen) 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 (mogelijke) gebruiksfuncties³:

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- overige gebruiksfunctie

Gelijkwaardigheden

Het project is in strijd met diverse artikelen van het Bouwbesluit 2012. U heeft gelijkwaardige oplossingen voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossingen gelijkwaardig zijn aan de functionele eisen:

- Artikel 2.20 (overklauterbaarheid)
Door gaas met openingen van maximaal 20 x 20 mm aan te brengen aan de binnenzijde van de Duco Acoustic Panels is het zo veel mogelijk voorkomen van vallen vanaf de balkonvloeren in dezelfde mate gewaarborgd als bedoeld in artikel 2.16.
- Artikel 2.100 (weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag)
Door toepassing van gecombineerde kleppen (Cosmo-SC60, GEBA KRS-M rook- en brandklep of een gelijkwaardig product) in de kanalen wordt in dezelfde mate als bedoeld in artikel 2.97 uitbreiding van brand voorkomen.
- Artikel 2.104, lid 2 (vluchten langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie)
Door de toepassing van rookmelders in de woningen die de woningtoegangsdeur sluiten, is een zelfde mate van veiligheid met betrekking tot vluchten bereikt als bedoeld in artikel 2.101.

³ Uit de aanvraag blijkt niet welke gebruiksfuncties in de commerciële ruimten zijn gehanteerd; het bouwplan laat daarom niet op voorhand alle mogelijke vormen van gebruik van de commerciële ruimten toe

- Artikel 4.31 (niet gemeenschappelijke, afsluitbare buitenberging)
Door een combinatie van bergruimten binnen de woningen en een gemeenschappelijke afsluitbare ruimte voor het stallen van fietsen en scootmobielen is in dezelfde mate als bedoeld in artikel 4.30 voorzien in ruimten voor het opslaan van fietsen, scootmobielen en andere objecten.
Opmerking: Omdat nog niet aannemelijk is gemaakt dat de uitwendige scheidingsconstructie van de gemeenschappelijke buitenberging (fietsenstalling) in voldoende mate regenwerend is als bedoeld in artikel 4.32 van het Bouwbesluit 2012, wordt een voorschrift opgenomen.

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)

Volgens het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is er een redelijk vermoeden van ernstige bodemverontreiniging. Inmiddels is de sanering volgens artikel 4.1236 van het Besluit activiteiten leefomgeving gemeld.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de volgende bestemmingsplannen van kracht zijn:

- NDSM-werf West
- Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij
- NDSM-werf 1^e wijziging
- Drijvende bouwwerken
- NDSM-werf West 1^e herziening
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Drijvende bouwwerken partiële herziening

Voor dit bouwplan zijn van belang:

- *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)*
Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengd - 3.
Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: woonruimte, kantoren, horeca I, III, IV en V, detailhandel in nautische producten, dienstverlening, ontspanning en vermaak, bergingen en andere nevenruimten, tuinen en erven.
Omdat het gebruik van de commerciële ruimten op de begane grondverdieping nog niet bekend is, wordt een voorschrift opgenomen om te voorkomen dat gebruik in strijd met het bestemmingsplan gaat plaatsvinden.
- *Grondwaterneutrale kelders*
Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13 van dit bestemmingsplan.

Strijdigheden

- *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)*

1. *Overschrijding bouwhoogte*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de maximale bouwhoogte van 30 m wordt overschreden (de bouwhoogte is 59,965 m boven vloerpeil/ 59,985 m boven het aangrenzend terrein).

2. *Ontbreken dove gevel of vliesgevel*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder i van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de noordwestgevel van de woningen langs de mt. Lincolnweg vanaf 23 m (tot 30 m) boven maaiveld niet zijn voorzien van een dove of vliesgevel.

3. *Ontbreken dove gevel of vliesgevel*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder d omdat woningen aan de zuidwestzijde van bouwdeel A vanaf 23 m (tot 30 m) niet zijn voorzien van een dove of vliesgevel.

4. *Ontbreken geluidwerend vlies*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder f omdat woningen aan de zuidwestzijde van bouwdeel A (tot 30 m) niet zijn voorzien van een geluidwerend vlies.

5. *Gebruik als woning, zonder geluidwerend vlies*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.4, onder a, juncto artikel 5, lid 5.2 onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat geluidgevoelige functies worden uitgeoefend in gebouwdelen welke niet zijn voorzien van een geluidwerend vlies.

6. *Balkons*

Het project is in strijd met artikel 17, juncto artikel 10, lid 10.1 en met lid 10.2 onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat balkons worden gerealiseerd op gronden die zijn bestemd voor Verkeer-1.

▪ *Grondwaterneutrale kelders*

7. *Kelder*

Het project is in strijd met artikel 5, lid 5.2, onder a nu er een kelder wordt gerealiseerd.

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 supervisor behandelde het project op 30 mei 2024.

De supervisor adviseerde als volgt:

Advies

Als de initiatiefnemer en architect bij het vergunningsdossier aanvullende informatie verstrekken om het waarmaken van de gevelambities te garanderen kan het plan verder uitgewerkt worden en is het DO akkoord. De aanvullende gevraagde wijzigingen vormen geen aanleiding om negatief te adviseren op dit DO, en kunnen direct mee beoordeeld worden door de commissie ruimtelijke kwaliteit. Het is ook aan te raden om enkele goede 'artist impressions' uit te werken, gezien de huidige impressies wat schematisch en sober zijn, en hierin het landschapontwerp nog niet goed tot uitdrukking komt.

Daarnaast wil ik de initiatiefnemer erop wijzen dat het altijd mogelijk is om een conceptaanvraag te doen op basis van de huidige stukken bij de commissie ruimtelijke kwaliteit. Afhankelijk van de tijd die gepland/benodigd is om het vergunningsdossier compleet te maken zou dat namelijk kunnen betekenen dat eventuele aanvullende aandachtspunten vanuit de commissie al verwerkt kunnen worden en de kans op aanvullende wijzigingen met bijbehorende procestijd na vergunningsindiening verkleind wordt.

Onderbouwing

Algemeen

Een aangepaste en uitgewerkte versie van het ontwerp van het VO naar een DO is toegezonden en toegelicht. De wijze van presenteren van de uitwerking per bouwblok, en het benoemen van de specifieke wijzigingen en de meegenomen materiaal samples voor het supervisieoverleg geven een goed overzicht en vergemakkelijken de beoordeling.

Het plan is zorgvuldig en consistent uitgewerkt. Er is veel waardering voor de maatvoering en ritmiek van de gevels, de opdelingen van de ramen en puien, en het voorkomen van restmaten bij de overgangen tussen de gebouwen. In algemene zin is het ontwerp nog steeds erg sober, maar met deze minimalistische zorgvuldigheid komen de gekozen subtiele verbijzonderingen goed uit de verf. Met deze aanpak maken initiatiefnemer en architect de uiteindelijke kwaliteit echter zeer afhankelijk van de uitvoering en de te kiezen bouwwijze. Wordt het metselwerk geprefabriceerd of in het werk gemaakt? Wat wordt het dilatatieplan en de maatvoering van dilataties, en verstoort dit straks de compositorische balans niet te veel? Kan de geveldrager echt zo minimalistisch worden gemaatvoerd? Komen er toch niet veel 'ordinaire' afwateringdetails in de uitwerking van de onderzijde van de balkons en bovendorpels? Is het eventueel in te schakelen uitwerkbureau in staat om deze kwaliteiten te waarborgen, of is daar intensievere begeleiding van de architect bij benodigd? Om het plan met volle overtuiging te kunnen presenteren bij CRK zijn meer garanties nodig dat de ambities met betrekking tot uitvoering en detaillering ook daadwerkelijk worden waargemaakt. De toelichting tijdens het supervisieoverleg dat in BIM is gewerkt stemt positief, maar is niet voldoende om voldoende vertrouwen te geven in de kwaliteit van de detaillering. Dat kan eventueel wél door een nauwkeurigere omschrijving van de gekozen bouwwijze toe te voegen, meer informatie over detaillering en dilatatieplan, en een uitgebreidere toelichting van de aanpak van de uitwerking, en de rol van de architect in de volgende fases bij te voegen.

Aandachtspunten architectuur

De kleurstelling zoals toegelicht bij de proefborden met metselwerk, inclusief de voorgenomen wijzigingen om de contrastwerking te verbeteren, zijn akkoord. Er zijn nog een aantal punten waarop een verdere verfijning en/of aanpassing nodig is in het gevelontwerp:

- De sculpturale en compositorische werking van de verticale balkonstroken in de toren is minder geworden nu de balkonhekken en geluidsroosters een lichtere kleur hebben, terwijl het gebouw dit wel nodig heeft. De balkons wijken nu ook te veel af van de balkons in het lagere deel. Overweeg kleur en materiaal van de lagere balkons over te nemen voor de hogere balkonstroken, zodat deze weer een krachtiger contrast geven met de rest van de toren. Overweeg de plafonds en binnenwanden van de balkonloggia's daarin mee te nemen.*
- De verplaatsing van de materiaalovergang ter plaatse van de kroon van de toren is akkoord, maar deze heeft ook nog meer verbijzondering nodig in de detaillering, zoals bijvoorbeeld een schaduwvoeg, of uitstekende steenrand en/of dakrand, gelijkend de andere blokken.*
- De ramen in de zijgevels van het paviljoengebouw hebben een afwijkende hoogtemaat. Met terugliggend metselwerk is gepoogd de gevelcompositie 'om de hoek' door te zetten, maar dit overtuigt niet voldoende. Zoek naar een andere kleur of materiaal, zodat dit teruggelegde vlak zich verder distantieert van de baksteenwand, mogelijk dicht bij kleur en materiaal van de kozijnen. Lijn ook het akoestische metselwerk*

op de begane-grond aan de schoolzijde in de hoogte consistent uit op de plintpuien en overweeg ook hier een steviger kleur- en /of materiaalcontrast.

- De luifel van het paviljoengebouw is overtuigend in de compositie. Deze komt beter tot zijn recht als deze in beton of een ander steenachtig materiaal wordt uitgevoerd.*
- De lamellengevels van de fietsenstalling ogen te dicht en gesloten, terwijl ze juist bedoeld zijn om visuele interactie en daglichttoetreding te faciliteren. Overweeg een andere, opener, uitwerking en verminder ook de begroeiing die ervoor staat ter plaatse van de buurtkamer (zie ook eerdere advies).*
- De plinthoogte van gebouw C wijkt nog niet voldoende af van die in gebouw B. Overweeg een lagere bovenrand voor de gevelopeningen zodat deze meer verspringt ten opzichte van de ramen in gebouw B, of kies een andere hoogte voor de overgang tussen het plintmetselwerk en het vlakke metselwerk zodat deze de plinthoogte markeert, verspringend met gebouw B.*
- De naamgeving van de gebouwen is overal anders uitgewerkt, maar verdient het om eenduidiger geplaatst en ontworpen te worden voor alle gebouwen. Bijvoorbeeld altijd in de contour van de gevelopening zelf.*
- Gebouw D heeft geen terugliggend of vooruitspringend plint-accent, wat het onderscheid plint-lijf-kroon te weinig duidelijk maakt. Voeg een dergelijk accent toe.*

Aandachtspunten landschap

Het concept met de entrees vanuit het daklandschap overtuigt, zeker in combinatie met de ruimtelijke oplossing voor deze entreezones in de gebouwen en de koppeling met de straatentrees. Wel zijn de volgende details nog van belang:

De trap tussen daktuin en fietsenstalling is niet vormgegeven, terwijl deze een belangrijk onderdeel is van de daktuin. Een uitwerking waarbij deze mooi samengaat met de opmerkingen over verruiming van de opening, licht en lucht uit het vorige advies mee.

- Voorkom dat de dak installaties van gebouw C het ontwerp van de daktuin verstoren door hier meer informatie te geven over de opbouw van de beplanting in relatie tot deze installaties (verticaal detail toevoegen).*
- De opmerking over de lamellengevels raakt ook het landschapsontwerp en beplantingsplan. Ook de eventuele begroeiing van de lamellengevels is nog niet duidelijk genoeg inzichtelijk gemaakt (verticaal detail toevoegen).*
- De Delftse stoep voor de buurtkamer overtuigt als idee voor de markering van deze plek, maar dient nog nader afgestemd en uitgewerkt te worden met het team openbare ruimte van de gemeente. Deze wordt waarschijnlijk losgekoppeld van het project. Dit dient verder georganiseerd te worden met de collega's van projectmanagement en stedenbouw.*

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 21 augustus 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt:

Aanleiding

Op een deel van een braakliggende kavel op het NSDM-terrein wordt een complex van woongebouwen opgericht, met verschillende hoogtes. Het andere deel van de kavel is gereserveerd voor een school en een schoolplein.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de veranderende omgeving van de voormalige NDSM-werf.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Kantoren en bedrijven, Werk in uitvoering (10E)

*Transformatiegebied: NDSM-terrein (1060)
Welstandsniveau: Bijzonder*

Advies

Niet akkoord.

De hoofdpz van het plan is voorstelbaar maar de uitwerking is te schraal en heeft onvoldoende relatie met het industriële karakter van de NDSM-werf, zoals voorgeschreven in het BKP.

Onderbouwing

In het beeldkwaliteitsplan voor het NDSM-terrein wordt gestreefd naar robuuste en solide gebouwen met een industrieel karakter en "een variatie en confrontatie in vorm en maat van de afzonderlijke gebouwen en bouwdelen, refererend aan de oorspronkelijke beleving van de werf waar immense schepen naast kleine loodsen en werkplaatsen stonden". "De bouwvelden van Werf-west en Werf-noord zijn vanaf alle zijden beleefbaar als opgebouwd uit meerdere afzonderlijke gebouwen".

De commissie constateert dat de gebouwen in het voorliggende ontwerp weliswaar in maat van elkaar verschillen, maar in uitstraling zeker niet industrieel te noemen zijn en vooral van elkaar verschillen in de kleuren van het metselwerk. Deze gemetselde gevels zijn alle ontworpen vanuit hetzelfde gevelconcept, waardoor de gevraagde differentiatie in het beeld niet wordt waargemaakt. Bovendien wordt overal hetzelfde steentype toegepast en dezelfde standaard woningbouwkozijnen met dito negge. De totale uitstraling is daardoor generiek, vlak en schraal.

Het BKP geeft veel mogelijkheden om te differentiëren in uitstraling en om het gewenste karakter te versterken: gebouwconstructie (afleesbaar); buitenruimten (geïntegreerd onderdeel); gevelreliëf (beperkt vs dramatisch); materiaalgebruik (moderne materialen: baksteen, beton, staal, glas); kleurgebruik (materiaaleigen vs opvallend); toegangen (grote en kleine schaal). Met deze middelen zou het plan, zonder de hoofdpz al te zeer te hoeven aanpassen, veel beter in de context kunnen worden ingepast.

De commissie volgt de supervisor in zijn constatering dat het plan in hoofdpz passend kan zijn. De architectonische vormgeving voldoet echter niet aan het beeld dat door het BKP wordt voorgeschreven. Daarmee past het plan onvoldoende in de context. Voor een plan met deze dichtheid is bovendien een veel meer hoogwaardige uitwerking en detaillering vereist, mede gezien het welstandsniveau Bijzonder.

Naast de genoemde algemene punten plaatst de commissie nog een aantal opmerkingen over diverse onderdelen van het plan:

- het schoolplein, dat wordt omringd door gesloten wanden, heeft erg weinig kwaliteit voor een plek waar kinderen zullen spelen;*
- de steeg tussen school en woningen is erg smal, waardoor de woonkwaliteit voor de daaraan gelegen kamers erg mager is;*
- de gekozen steen is door de hoge wateropname gevoelig voor vervuiling, wat met name voor een toren van deze hoogte niet past.*

De commissie betreurt het dat het plan niet in de VO fase is voorgelegd. Dan waren deze discrepanties met het geldende beleidskader eerder aan het licht gekomen. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde een gewijzigd voorstel voor het project op 23 oktober 2024.

De commissie adviseert als volgt:

Advies:

Akkoord op hoofdlijnen

Aanleiding

Het plan voor een complex van woongebouwen is aangepast naar aanleiding van het advies van 21 augustus jl. en een verkennend gesprek met de supervisor en de voorzitter op 16 oktober jl.. Ook heeft de opdrachtgever in een brief aan de commissie aandacht gevraagd voor de haalbaarheid van het project. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de veranderende omgeving van de voormalige NDSM-werf.

Met de aanpassingen heeft het plan nu voldoende kwaliteit en past het in het beoogde beeld van de NDSM-werf als gemengd woon- werkgebied met welstandsniveau Bijzonder.

Onderbouwing

De commissie heeft kennisgenomen van de meegezonden brief met betrekking tot het tot stand komen van het ontwerp tot nu toe. In reactie op het eerdere advies zijn de gevels van het plan ingrijpend aangepast. Met de nu getoonde afwisseling in gridvormen, gevelritmiek en dieptewerking, gecombineerd met een in kleur, maat en textuur gevarieerd palet aan metselstenen en een extra laag in het beeld van betonnen gevelelementen heeft het plan een passender industrieel en robuust karakter gekregen. Het plan voldoet in deze vorm aan de beeldkwaliteitsregels uit het investeringsbesluit NDSM-werf met welstandsniveau Bijzonder. Met name de toren heeft een goede slag gekregen met aangepast metselwerk en een andere kozijn- en raamverdeling. Ook de beëindiging van de toren komt nu goed tot zijn recht. De getoonde verhoudingen tussen zij-, voor- en achtergevels is akkoord. Voor de verdere uitwerking geeft de commissie nog een aantal aandachtspunten mee:

- de betonnen plint van blok D is als element goed maar zou wat robuuster moeten zijn in de uitwerking, bijvoorbeeld met een reliëf in de penanten. De aansluiting van de balkons op de plint vergt nog uitwerking;*
- de kopgevel van blok C is nog iets te schraal. Franse balkons of een subtiel spel van dieptewerking in de plint-kozijnen kan dit oplossen; - voorkom bij spijlenhekken dat er een doek ingevlochten kan worden, of maak de balustrade minder privacygevoelig;*
- neem in bezonde gevels een reservering op voor (vergunningvrij aan te brengen) zonneschermen;*
- maak, in samenwerking met de school, een goede (kunst of streetart)invulling voor de blindnissen rond het schoolplein.*

De commissie benadrukt dat aan de nu getoonde kwaliteit moet worden vastgehouden en ziet de uitwerking daarvan met belangstelling tegemoet.

De supervisor behandelde een gewijzigd voorstel voor het project op 9 mei 2025.

De supervisor adviseerde als volgt:

Het ontwerp is gewijzigd nadat het DO eerder onder voorwaarden akkoord was bevonden bij supervisie. De aanleiding voor de wijzigingen in het ontwerp was het advies van de omgevingscommissie. Dit aangepaste en verder uitgewerkte ontwerp is ook nogmaals verstrekt aan de supervisor. Deze onderstaande aanvulling op het eerdere advies geeft hierop een aanvullende reflectie.

Het ontwerp is sterker en sprankelender geworden en is door de aanvullende architectonische keuzes minder kwetsbaar geworden in relatie tot de gestelde voorwaardelijkheden over de uitvoeringsdetails. Het plan is erg verzorgd uitgewerkt, de ambities voor de details zijn goed en akkoord vanuit supervisie (neggedieptes, klampdetails, maatvoering en uitlijning).

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde een gewijzigd voorstel voor het project op 16 juli 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Advies

Akkoord.

Onderbouwing

De aanvraag voor het wooncomplex met 207 appartementen, een parkeergarage voor fietsen en commerciële ruimten is uitgewerkt in lijn met het advies van 23 oktober 2024. De commissie sluit zich aan bij het positief advies van de supervisor.

Wij nemen deze adviezen over.

Het gewijzigde 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.

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de volgende bestemmingsplannen van kracht zijn:

- NDSM-werf West
- Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij
- NDSM-werf 1^e wijziging
- Drijvende bouwwerken
- NDSM-werf West 1^e herziening
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Drijvende bouwwerken partiële herziening

Voor dit bouwplan zijn van belang:

- *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)*

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengd - 3.

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: woonruimte, kantoren, horeca I, III, IV en V, detailhandel in nautische producten, dienstverlening, ontspanning en vermaak, bergingen en andere nevenruimten, tuinen en erven.

Omdat het gebruik van de commerciële ruimten op de begane grondverdieping nog niet bekend is, wordt een voorschrift opgenomen om te voorkomen dat gebruik in strijd met dit bestemmingsplan gaat plaatsvinden.

- *Grondwaterneutrale kelders*

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

Strijdigheden

- *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)*

1. *Overschrijding bouwhoogte*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de maximale bouwhoogte van 30 m wordt overschreden (de bouwhoogte is 59,965 m boven peil/circa 59,985 m boven het aangrenzend terrein).

2. *Ontbreken dove gevel of vliesgevel*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder i van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de noordwestgevel van de woningen langs de mt. Lincolnweg vanaf 23 m (tot 30 m) boven maaiveld niet zijn voorzien van een dove of vliesgevel.

3. *Ontbreken dove gevel of vliesgevel*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder d omdat woningen aan de zuidwestzijde van bouwdeel A (tot 30 m) niet zijn voorzien van een dove of vliesgevel.

4. *Ontbreken geluidwerend vlies*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.2, onder f omdat woningen aan de zuidwestzijde van bouwdeel A (tot 30 m) niet zijn voorzien van een geluidwerend vlies.

5. *Gebruik als woning, zonder geluidwerend vlies*

Het project is in strijd met artikel 6, lid 6.4, onder a, juncto artikel 5.2, onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat geluidgevoelige functies worden uitgeoefend in gebouwdelen welke niet zijn voorzien van een geluidwerend vlies; deze eis geldt niet als toepassing wordt gegeven aan de mogelijkheid om volgens artikel 5, lid 5.3, onder c af te wijken van het voorschrift in artikel 6, lid 6.2, onder f (zie hierboven bij 4 *Ontbreken geluidwerend vlies*).

6. *Te diepe balkons*

Het project is in strijd met artikel 17, juncto artikel 10, lid 10.1 en met lid 10.2 onder g van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat 24 balkons aan noordwestgevel van blok B en 16 balkons aan de

noordoostgevel van blok D de bestemmingsgrens overschrijden met 1,65 m, respectievelijk 1,61 m en worden gerealiseerd op gronden die zijn bestemd voor Verkeer-1.

- *Grondwaterneutrale kelders*

- 7. *Bouw van een kelder*

- Het project is in strijd met artikel 5, lid 5.2, onder a nu er een kelder wordt gerealiseerd.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden

Volgens artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo kunnen we afwijken van de bouw- en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)* door toepassing te geven aan:

Ad 1 Overschrijding bouwhoogte

artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.3, onder e, om af te wijken van artikel 5, lid 5.2, onder a ten behoeve van hoogbouwaccenten als aan de vijf voorwaarden die in dat sublid e staan vermeld, wordt voldaan;

Ad 2 Ontbreken dove gevel of vliesgevel

artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.3, onder b, om af te wijken van artikel 5, lid 5.2, onder i als is aangetoond dat de dove gevel of vliesgevel niet nodig is omdat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan vastgestelde hogere waarden;

Ad 3 Ontbreken dove gevel of vliesgevel

artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.3, onder b, om af te wijken van artikel 6, lid 6.2, onder d als is aangetoond dat de dove gevel of vliesgevel niet nodig is omdat ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder dan wel aan vastgestelde hogere waarden;

Ad 4 Ontbreken geluidwerend vlies

artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.3, onder c, om overeenkomstig dit lid af te wijken van artikel 6, lid 6.2, onder f als is aangetoond dat een geluidwerend vlies niet nodig is omdat ter plaatse wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden voor de maximale geluidbelasting (L_{Amax}) vanwege industrielawaai.

Ad 5 Gebruik als woning, zonder geluidwerend vlies

Als toepassing wordt gegeven aan artikel 6, lid 6.2, onder a, juncto artikel 5, lid 5.3, onder c, om overeenkomstig dat sublid af te wijken van artikel 6, lid 6.2, onder f, is van strijd met artikel 6, lid 6.4, onder a, juncto artikel 5.5, onder g geen sprake meer.

We kunnen ook afwijken van de bouw- en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan *Grondwaterneutrale kelders* door toepassing te geven aan:

Ad 7 Bouw van een kelder

artikel 5.3, onder a, onder 1, onder 2 voor het bouwen van een kelder met een bruto vloeroppervlakte van meer dan 300 m², als met een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat de kelder niet in strijd is met het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Volgens artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo en artikel 4 van bijlage II van het Besluit

omgevingsrecht kunnen we afwijken van de bouw- en gebruiksbepalingen in het bestemmingsplan *NDSM-werf West (inclusief 1^e herziening en 1^e wijziging)* als het gaat om:

Ad 6 Te diepe balkons

(volgens aanhef en onderdeel 4) een dakterras, *balkon* of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw.

Deskundigen brachten adviezen uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan de aanvraag door af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag voorziet in een woontoren van 207 woningen met in de plint een buurtkamer, diverse commerciële ruimten en een fietsenstalling. Dit complex omvat vijf verschillende bouwvolumes. Eén van deze bouwvolumes is hoger dan 30 meter en daarmee is sprake van hoogbouw.

Het project ligt binnen het projectgebied NDSM-werf West. Gezien deze ligging is de inpasbaarheid van de aanvraag primair ter beoordeling aan het projectteam (Team GO) NDSM-werf West.

Het projectteam heeft het definitieve ontwerp van deze ontwikkeling eerder getoetst aan de privaatrechtelijke afspraken die met de ontwikkelaar zijn gemaakt. Onderdeel hiervan was de privaatrechtelijke toets van onder andere de HER en het geluidsaspect. Op basis van deze toets is gebleken dat het definitieve ontwerp voldoet aan de privaatrechtelijke afspraken.

De (aanvullende) stukken die de ontwikkelaar heeft aangeleverd zijn eerder met het projectteam afgestemd. Medewerking met de aanvraag wordt dus door dit projectteam geadviseerd.

Ook stedenbouwkundig gezien is het voorstel inpasbaar. Deze aanvraag voor een samengesteld blok met gemengd programma en een diverse architectonische uitwerking past binnen de gestelde kaders van het stedenbouwkundig ontwerp van de NDSM-werf. Voor de exacte inpassing van bouwhoogtes/volumes, schaduwwerking, parkeren, ontsluiting e.d. wordt het advies van het projectteam gevolgd. Dat team kan het beste een inschatting maken van de laatste ontwikkelingen in dat gebied en of er mogelijk conflict ontstaat bij de inpassing van de woontoren in het ruimtelijk domein.

Dit gedeelte van het advies nemen wij over.

In het vervolg van het advies wordt abusievelijk ingegaan op het vereiste van een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties en de instructieregels die het Rijk (in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en de provincie Noord Holland (in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening 2022) in het kader van de Omgevingswet hebben geformuleerd.

Nu deze aanvraag wordt afgehandeld volgens de wetgeving zoals die luidde op het moment voordat de Omgevingswet in werking trad (dus volgens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zijn deze onderwerpen echter niet van toepassing.

Dit gedeelte van het advies nemen wij dan ook niet over.

- Waternet

Het aangeleverde geohydrologisch onderzoek heeft geleid tot een positief advies.

Van barrièrewerking is geen sprake en op deze locatie geen onderzoek naar het opbarstrisico nodig.

Dit omdat onder de keldervloer die op 1,75 m onder NAP een grondverbetering in de vorm van een zandkoffer wordt voorgesteld:

- met een dikte van 0,3 m
- waarbij zand wordt verwerkt met een k-waarde van 40 m/d en
- welke wordt ingepakt in grond dicht geotextiel (300 micrometer).

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Wij besluiten in navolging van de motivering namens de initiatiefnemer (zie bijlage Bo89) om de volgende redenen af te wijken van de bepalingen van deze bestemmingsplannen:

Ad 1. Er wordt voldaan aan de in sublid e genoemde voorwaarden

1. de maximale bouwhoogte is circa 59,985 m en dus niet meer dan 60 meter;
2. uit een aanvullende hoogbouweffectenrapportage (zie bijlage Bo92) blijkt dat het hoogbouwaccent geen onaanvaardbare wind-, schaduw en visuele hinder veroorzaakt, geen storend effect heeft op het UNESCO-gebied en dat het geen onaanvaardbaar nadelige uitstraling heeft op de openbare ruimte;
3. de grondoppervlakte van het bouwgedeelte boven de 30 meter bouwhoogte is niet groter dan 575 m² bvo per hoogbouwaccent;
4. het hoogbouwaccent voldoet aan de criteria voor hoogbouw zoals geformuleerd in het Investeringsbesluit NDSM zoals opgenomen in de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan *NDSM-werf West*;
5. de zuidwest- / noordwest gevel van de woningen waarvan de vloer meer dan 30 m boven peil ligt (dus vanaf de 10^e verdieping) als dove gevels worden uitgevoerd en met een akoestisch onderzoek is (zie ook bijlage Bo93) aangetoond dat:
 - a. de noordoost gevel voldoet aan de door het bevoegd gezag vastgestelde hogere grenswaarden (zie ook bijlage B103),
 - b. de zuidoost gevel voldoet aan de wettelijke voorgeschreven voorkeursgrenswaarden van 50 dB(A); en
 - c. dat de woningen een geluidluwe gevel hebben.

Ad 2. De geluidbelasting op de noordwest gevels van de woningen tot 30 m hoogte is maximaal 51 dB(A); dat is minder dan de vastgestelde hogere waarde van 54 dB(A).

Ad 3. De geluidbelasting op de zuidwest gevels van de woningen tot 30 m hoogte is maximaal 51 dB(A); dat is minder dan de vastgestelde Hogere grenswaarde van 55 dB(A) (zie ook bijlage B103).

Ad 4. De geluidbelasting (L_{Amax}) vanwege industrielawaai is niet hoger dan 61 dB(A) en daarmee lager dan maximaal toelaatbare waarde van 65 dB(A).

Ad 6. Artikel 16 Algemene bouwregels, onder b, aanhef en onder 2 staat toe dat balkons vanaf de eerste verdieping (tweede bouwlaag) de bestemmingsgrenzen met maximaal 1,5 m overschrijden. De balkons aan noordwest- en noordoostgevel overschrijden de bestemmingsgrens echter met 1,61 m, respectievelijk 1,65 m. De overschrijding is dan ook zeer beperkt en stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Ad 7. De kelder is niet in strijd met het belang van grondwater neutraal bouwen (zie ook bijlage Bo99).

Conclusie

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

Aanwijzingen

Later in te dienen bescheiden

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) indienen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- maak in stap '1. Project' een nieuw project aan (als het project al eerder is aangemaakt, kunt u verder bij stap 5)
- geef in stap '2. Locatie' de locatie op
- zoek in stap '3. Kies activiteiten' op 'Aanvullen' en selecteer 'Wabo aanvraag of besluit aanvullen – informatie'
- geef in stap '4. Vragen beantwoorden' het OLO-nummer 8224257 en ons kenmerk Z2023-A000416 op, vermeld de naam van de Toezichthouder (als die al bekend is) en omschrijf het onderwerp van de toe te voegen bijlagen
- voeg in stap '5. Documenten' de documenten toe aan het verzoek

Voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

Let op: uw verzoek wordt een jaar na de laatste keer dat u het heeft gewijzigd of aangevuld, in het Omgevingsloket gesloten. Meer informatie vind u op 'www.iplo.nl', zoek op 'Verzoek intrekken of verwijderen in het Omgevingsloket' en kijk onder aan de pagina.

Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven. De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)').

Geluid- of trillinghinder

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.

Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen.

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

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

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

Disclaimer

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

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

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

- de **Algemene plaatselijke verordening** of de **Alcoholwet** in verband met horeca-activiteiten voor:
 - het **verkoppen van eten en drinken dat ter plaatse of op een terras wordt geconsumeerd** (*Algemene plaatselijke verordening 2008, artikelen 3.8 en 3.18*)
 - het **verkoppen van alcohol** (*Alcoholwet, artikel 3*)

Een vergunning volgens de APV of de Alcoholwet vraagt u bij de gemeente Amsterdam via www.amsterdam.nl (zoektermen: 'exploitatievergunning horecabedrijf – aanvragen', 'terrasvergunning aanvragen', of 'alcoholwetvergunning')

- de **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**

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

- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**

- Als u bij uw werkzaamheden ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan moet daarvoor toestemming zijn verleend
- Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig

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

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

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

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

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*)
- het **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via <https://odnzk.nl>, info@odnzk.nl of 088- 567 0200*)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1225; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*)
- het **saneren van de bodem** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1236; zoekterm: 'Saneren' en kies 'Saneren van de bodem - Melding'*)

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

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

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

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

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

▪ Gebruik van grond van een ander

Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig.

Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl

- **Erfpacht**

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling.

Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl

- **Kabels en leidingen**

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500 (<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>)

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

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

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort.

Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020



Bijlage 'Aansluitvoorschriften van Waternet'

Wilt u een pand aansluiten op het riool van de gemeente? Dan gelden er een aantal regels. Ze staan hieronder. Kunt u niet voldoen aan deze voorschriften? Meld dit dan bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Misschien krijgt u dan een ander aansluitvoorschrift. Dat kost niets extra.

Voorschriften voor aansluiting op het Amsterdamse riool

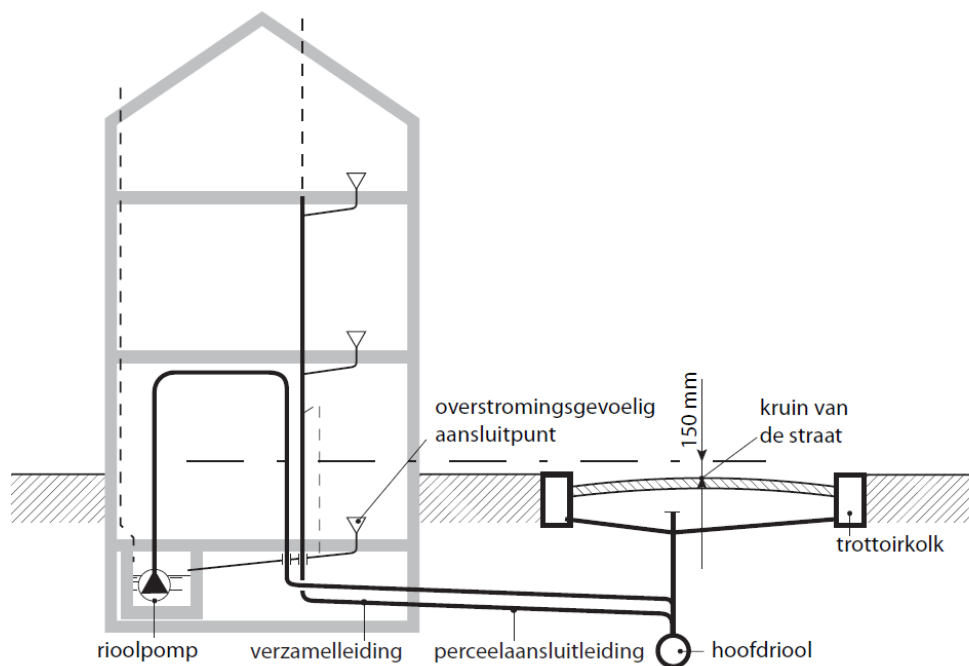
- U moet zelf zorgen dat het hemelwater (regenwater) dat op uw perceel valt goed weg kan. Dit kan door infiltratie. Daarbij voert u het water langzaam af naar de bodem. Ook kunt u het hemelwater rechtstreeks afvoeren naar een sloot, kanaal of ander oppervlaktewater. Is dit voor u niet goed mogelijk? Dan kunt u het hemelwater aanbieden aan de gemeente. U moet het hemelwater daarvoor scheiden van afvalwater.
- Neem voor de aansluitrichting contact op met Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer (020 608 60 60). Dat geldt voor het hemelwater, het huishoudelijk afvalwater en het bedrijfsafvalwater.
- Daar waar de perceelaansluitingen de perceelgrens kruisen, dienen deze met de binnen-onderkant-buis op 500 mm onder het te onderhouden straatpeil aangeboden te worden. In het geval dat de gevel de perceelgrens is dient de perceelaansluiting zichtbaar op 500 mm uit de gevel aangeboden te worden.
- De perceelaansluitingen voor de afvoer van hemelwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater naar het gemeentelijk rioolstelsel, hebben een diameter van minimaal 125mm en maximaal 160 mm. Indien voor de afvoer van hemelwater van het/de dak(en) gebruik wordt gemaakt van een afvoerstelsel op basis van geheel gevulde leidingen, dan moeten afzonderlijke perceelaansluitingen worden gebruikt met een handelsmaat van 125 mm waarvan de capaciteit niet meer mag bedragen dan het debiet van 600 m² af te voeren dakvlak per perceelaansluiting. Deze perceelaansluitingen dienen de perceelgrens te kruisen op een onderlinge afstand van circa 15 meter.
- De afstanden tussen de perceelaansluitingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:
 - a. 500 mm voor de afvoer van hemelwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
 - b. 200 mm voor de afvoer van afvalwater van dezelfde soort;
 - c. 800 mm tussen terreinriolen en perceelaansluitingen.
- Gaat u bouwen in een groot stedelijk ontwikkelingsgebied, dan zijn er mogelijk specifieke aansluitvoorschriften voor u van toepassing. Denk aan alternatieve sanitaire en/of hemelwater. Kijk op www.waternet.nl.

Binnenriolering (NEN 3215)

De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Belangrijkste aandachtspunten:

- Huishoudelijk afvalwater voert u af per woning. Liggen de woningen recht boven elkaar? Dan moet het afvalwater door een gezamenlijke perceelaansluiting.
- Bedrijfsafvalwater voert u af per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid, door een perceelaansluiting.
- Gaat één eigenaar wonen en werken in het pand? Dan is er maar één perceelaansluiting nodig. Voorwaarde is dat het water dat de eigenaar wegspoelt volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater.

- Op de tekening hieronder kunt u zien dat u een pomp of klep moet hebben, die voorkomt dat het water terugstroomt in uw huis (terugstuwbeveiliging). Dat is zo als uw lozingstoestel lager ligt dan 150 mm boven het niveau van de straat.
- De afvoer van hemelwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput.
- Gaat u een object bouwen of aanleggen dat in korte tijd veel huishoudelijkafvalwater of bedrijfsafvalwater in het riool loost? Bijvoorbeeld een zwembad of een installatie voor warmte-koudeopslag? Neem dan contact op met Waternet. Misschien zijn er maatregelen nodig om te voorkomen dat u het riool te veel belast.



Algemeen

- Alleen Waternet mag in de openbare ruimte perceelaansluitingen, drukleidingen, ontstoppingsstukken en oevervoorzieningen aanleggen.
- Als u een aansluiting op het gemeentelijk riool aanvraagt, dan duurt het minimaal 13 weken voordat u bent aangesloten. Houd daar rekening mee.
- De aansluitkosten staan in de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012.

Meer informatie

Hebt u vragen over de aansluitvoorschriften? Of over de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet team Aansluiting en Meterbeheer. Tel: 020 608 60 60.

Daarnaast kunt u via www.waternet.nl een verzoek doen om een project vóór te bespreken. Daar vindt u ook meer informatie over de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012.

Wilt u een nieuwe aansluiting op het riool aanvragen? U kunt een aanvraag indienen via www.waternet.nl/aansluiting.