



Datum 6 september 2022
Kenmerk Z2022-W000901
Olo 6765307

Omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

het college van burgemeester en wethouders

Op 28 februari 2022 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het oprichten van een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen en gemeenschappelijke ruimte op de locatie Schimmelstraat 69 tot en met 79 in Amsterdam.

Naar aanleiding van die aanvraag delen wij u het volgende mede.

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Woningstichting Rochdale een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een appartementencomplex met 38 sociale huurwoningen en gemeenschappelijke ruimte op de locatie Schimmelstraat 69 tot en met 79 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).
- 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.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Informerende omgeving

Uiterlijk 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren. Dit doet u door op de bouwlocatie zelf via een bord of poster te informeren over:

- de aard van de werkzaamheden
- de start- en einddatum
- het aantal aangevraagde objecten
- de contactgegevens van een aanspreekpunt

Het informatiebord of de poster moet van weerbestendig materiaal zijn. Iedereen moet het vanaf de openbare ruimte kunnen zien. Daarom plaats u het aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond. Het informatiebord of de poster moet u volledig en duidelijk invullen. U kunt op deze manier voorbeelden downloaden:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies voor 'Wonen en leefomgeving'.
- Kies op de pagina onder 'Bouwen/verbouwen' voor 'Verbouwen? Vertel het de burens'.

- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

Voorschriften t.b.v. Bouwen van een bouwwerk

Voorschriften m.b.t. welstand:

- De steenkeuze en voegwerk dient nog ter beoordeling worden voorgelegd;
- Daar waar vormstenen worden gebruikt dient dit nader te worden vastgelegd en de detaillering ervan verder nader te maatvoeren en uitwerken;
- De aansluiting van de bouwknop tussen de horizontale rollagen en de verticale geknikte penanten (gevelstructuur) dient te worden uitgewerkt;
- De rollagen boven de gevelopeningen laten corresponderen met de lagenmaat (zoals bij detail 401 / 4012);
- De aansluiting tussen de rollaag (bovenzijde) van de kolomstructuur met het liggend metselwerk nader uitwerken;
- De installaties op het dak in overeenstemming brengen met de criteria van de welstandsnota (hoofdstuk 6, onderdeel 12). Verzocht wordt om de omvang van de installaties en de positie op het dak vast te leggen in maat hoogte en breedte en aantal;
- Het plafond van de overkraging wordt ingevuld met een kunsttoepassing. De commissie ziet die met belangstelling tegemoet.

De uitwerking van de bovenstaande voorwaarden ontvangen wij graag verwerkt op tekening. U kunt deze gegevens uploaden via het OLO.

Daarnaast verzoeken wij u vriendelijk om deze gegevens ook te mailen naar

welstand.sdw@amsterdam.nl onder vermelding van het adres, de zaaknummer en het OLO-nummer.

Voorschriften brandveiligheid

- De bovenlichten van de fietsenstalling (aan voorzijde) worden ten minste 30 minuten brandwerend uitgevoerd;
- Van brandwerende deur- en raamconstructies een certificaat of een test- c.q. keuringsrapport aan het bevoegd gezag laten overleggen, waaruit blijkt dat deze voldoen aan een brandwerendheid van ten minste 30 minuten, bepaald volgens NEN 6069;
- Van de 8 deurconstructies die zijn gelegen in de extra beschermde vluchtroute (trappenhuis) een certificaat of een test- c.q. keuringsrapport aan het bevoegd gezag laten overleggen, waaruit blijkt dat deze voldoen aan een weerstand tegen rookdoorgang R200 / S200, bepaald volgens NEN 6075.

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

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt o-A-01.
- Tekening situatie, gemerkt o-T-01.
- Tekeningen plattegronden, gemerkt o-T-02.
- Tekeningen gevels, gemerkt o-T-03.
- Tekeningen doorsneden, gemerkt o-T-04.
- Tekeningen principe details, gemerkt o-T-05.
- Tekeningen principe badkamer, gemerkt o-T-06.
- Tekeningen installatie leidingen, gemerkt o-T-07.
- Tekeningen installaties riolering en HWA, gemerkt o-T-08.
- Berekeningen ventilatie, gemerkt o-B-01.
- Berekeningen woningaantallen, gemerkt o-B-02.
- Berekeningen waterberging/ waterparagraaf, gemerkt o-B-03.
- Berekeningen bouwbesluit, gemerkt o-B-04.
- Constructieberekeningen, gemerkt o-CB-01.
- Constructieberekeningen, gemerkt o-CB-01.
- Constructietekeningen, gemerkt o-CT-01.
- Rapport, gemerkt o-R-01
- Rapport QuickScan archeologie gemeente Amsterdam 15-07-2021, gemerkt o-R-02
- Rapport AERIUS_bijlage_20220124154139, gemerkt o-R-03
- Rapport, Memo AERIUS-berekening-Schimmelstraat 69-79, gemerkt o-R-04
- Rapport Ontheffing_Wnb_24-08-2020, gemerkt o-R-05
- Rapport Activiteitenplan_o8_05_2020, gemerkt o-R-06
- Rapport Natuurtoets_25-11-2020, gemerkt o-R-07
- Rapport Verkennend_Bodemonderzoek_07-08-2019, gemerkt o-R-08
- Rapport Ruimtelijke Onderbouwing_t_NL_IMRO.0363.ROB, gemerkt o-R-09
- Rapport materialen en kleurenstaat, gemerkt o-R-010
- Rapport notitie als reactie op brandweeradvies, gemerkt o-R-011
- Foto's en 3D beelden, gemerkt o-F-01.

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over dit besluit. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met H. Koopman op via 06-22554527 of henk.koopman@amsterdam.nl.

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

H. Koopman
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel West

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en overschrijving
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Rechtsbescherming
Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

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

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening

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

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

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

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 treedt 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:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

Intrekking en overschrijving

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).

Melding projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 28 februari 2022 is de aanvraag fase ontvangen.
- Op 8 maart 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 19 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022 ter inzage. Op 22 juli 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde 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 beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie
- bijeenkomstfunctie

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 4.31, lid 1.1 van het Bouwbesluit 2012. Het Bouwbesluit stelt in dit artikel voor woningen een individuele fietsenberging verplicht van 5m².

U hebt een gelijkwaardige oplossing voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 4.31, lid 1 van het Bouwbesluit 2012.

Door de gemeente Amsterdam is een Bouwbrief Nummer 2015-130 dd. maart 2015 opgesteld om als gelijkwaardigheid gemeenschappelijke fietsenbergingen te kunnen realiseren

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

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. Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat:

- a. volgens artikel 29, eerste lid in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen ernstige verontreiniging is waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is en het besluit daarover in werking is getreden; of
- b. volgens artikel 39, tweede lid van de Wet bodembescherming met het saneringsplan als bedoeld in het eerste lid van dat artikel is ingestemd en het besluit daarover in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering volgens artikel 39b, derde lid van de Wet bodembescherming is gedaan en de in artikel 39b, vierde lid gestelde termijn is verstreken.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' geldt, gedeeltelijk herzien bij het bestemmingsplan 'Oud West 2018 eerste herziening'.

Strijdigheden

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-3' (artikel 6), 'Wonen' (artikel 19), 'Verkeer' (artikel 17) en 'Tuin' (artikel 16) met de nadere dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap' (artikel 24) en 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 20) en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwateraandachtsgebied' (artikel 27.1).

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden de eerste bouwlaag niet conform de 'Gemengd-3' bestemming wordt gebruikt en er op de verkeersbestemming wordt gebouwd.

Wij concluderen dat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

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 Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 30 maart 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016' (herziening december 2019). De commissie adviseert als volgt:

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Het advies luidt:

Akkoord onder voorwaarde.

Het voorstel voor nieuwbouw is eerder beoordeeld in het kader van een conceptaanvraag. De commissie heeft veel waardering voor de ambitie. De architectonische opzet en doorwerking is in lijn met het eerder gepresenteerde beeld. Er is met deze principedetails onvoldoende geborgd dat de hoogstaande ambitie kan worden waargemaakt. Er moet een verdere doorwerking van de details plaatsvinden om te garanderen dat het eindbeeld wordt gezekerd. Met het voorliggende ontwerpvoorstel is grotendeels ingegaan op de opmerkingen van de commissie. De commissie stelt vragen bij de verspringing in de dakrand aan de kopse zijde en vindt deze verspringing niet passen.

Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat:

- *De steenkeuze en voegwerk nog ter beoordeling worden voorgelegd;*
- *Daar waar vormstenen worden gebruikt dit nader wordt vastgelegd en de detaillering ervan verder wordt gemaatvoerd en uitgewerkt*
- *De aansluiting van de bouwknoop tussen de horizontale rollagen en de verticale geknikte penanten (gevelstructuur) wordt uitgewerkt;*
- *De rollagen boven de gevelopeningen corresponderen met de lagenmaat (zoals bij detail 401 / 4012);*
- *De aansluiting tussen de rollaag (bovenzijde) van de kolomstructuur met het liggend metselwerk wordt uitgewerkt;*

- *De installaties op het dak in overeenstemming worden gebracht met de criteria van de welstandsnota (hoofdstuk 6, onderdeel 12). Verzocht wordt om de omvang van de installaties en de positie op het dak vast te leggen in maat hoogte en breedte en aantal*
- *Het plafond van de overkraging wordt ingevuld met een kunsttoepassing. De commissie ziet die met belangstelling tegemoet.*

Terzijde merkt de commissie op dat de verlichting van de galerij aan de achterzijde van dit open bouwblok van grote invloed kan zijn op het avondbeeld. Daar wordt aandacht voor gevraagd. Ook de groenbeleving is bepalend voor het eindbeeld. Geadviseerd wordt om ook dat goed te borgen en dit nader te vermelden en vast te leggen op tekening.

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

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)

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' geldt, gedeeltelijk herzien bij het bestemmingsplan 'Oud West 2018 eerste herziening'.

Strijdigheden

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-3' (artikel 6), 'Wonen' (artikel 19), 'Verkeer' (artikel 17) en 'Tuin' (artikel 16) met de nadere dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap' (artikel 24) en 'Waarde - Archeologie 1' (artikel 20) en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwateraandachtsgebied' (artikel 27.1).

Het project is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de toegestane bouwhoogte wordt overschreden, de eerste bouwlaag niet conform de 'Gemengd-3' bestemming wordt gebruikt en er op de verkeersbestemming wordt gebouwd.

Wij concluderen dat het project in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.

Afwijken bestemmingsplan

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing (d.d. 31 januari 2022) is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Stedenbouwkundig

De vorm van het bouwblok zorgt voor meerdere gevels aan de openbare ruimte. De open gevel aan de kade past binnen de gesloten bouwblok structuur, waarbij de relatie met het water wordt versterkt. De doorgang biedt een zichtrelatie naar het groene Zimmerterrein. Door verblijfsruimtes te situeren aan de doorgang wordt de sociale veiligheid verbeterd. De bouwhoogte, die hier hoger is dan de omliggende bebouwing kan worden beschouwd als een accent met een stedenbouwkundige aanleiding. De

doorgaande route langs de Kostverlorenvaart wordt onderbroken en maakt plaats voor een park aan het water, het Zimmerterrein met stadsboerderij. De doorgang is twee verdiepingen hoog en daarboven liggen vier bouwlagen met woningen. Hierdoor is het groen goed zichtbaar, en ook ontstaat er zicht vanuit het park langs de kade. Het pleintje dat ontstaat langs het water heeft een aangename verblijfskwaliteit. Het totaal zorgt voor een betere verbinding en zichtrelatie tussen het Zimmerterrein en de kade, waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt verhelderd.

Wonen

De bestaande 17 sociale huurwoningen worden vervangen door 38 nieuwe sociale huurwoningen. Dit past binnen het stedelijk beleid. Daar komt nog bij dat er hier specifiek voor 55+ wordt gebouwd waar eveneens behoefte aan is.

Planologisch

Het uitgangspunt van het 'Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam' is om bestaande niet-woonfuncties in de plint te beschermen. De onderhavige locatie betreft een structuurbepalende locatie. Structuurbepalende locaties worden in beginsel op grond van het Afwegingskader niet omgezet naar wonen. De gemeente hecht veel waarde aan het behoud van de stedelijkheid en hiermee ook de mate van functiemenging in Oud-West.

Anderzijds heeft de gemeente een taak om woningen te ontwikkelen. Het plan sluit aan bij deze opgave. Ook is de vraag naar ouderenwoningen in West groot. In dit geval is het afwijken van het Afwegingskader door wonen toe te staan op de begane grond gewenst, omdat toepassing wordt gegeven aan de woonchallenge. Voor deze woonchallenge is het nodig de begane grond te gebruiken voor een gemeenschappelijke ruimte. Het belang van de herontwikkeling voor woningen wordt in dit geval groter geacht dan het behoud van de niet-woonfunctie.

Parkeren

Het project voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Auto' en de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. Er is geen minimum parkeernorm voor auto's voor sociale huurwoningen. Alle woningen worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen. Voor het stallen van fietsen is gelegenheid in het gebouw.

Verkeer

Het aantal woningen neemt toe, van 17 naar 38 sociale huurwoningen. Het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte neemt niet toe. De verkeersgeneratie qua autoverkeer is zeer gering of nihil en heeft niet of nauwelijks invloed op de verkeersafwikkeling van het omliggend wegennet. De toename van fietsverkeer en OV-reizigers is gering en op het geheel zal dat geen zichtbaar effect hebben.

Archeologie

In beginsel is er op grond van artikel 20 van het bestemmingsplan archeologisch onderzoek nodig indien grondroerende activiteiten plaatsvinden van meer dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter. In dit geval vinden de ontgravingen binnen zandophogingen plaats en niet in de archeologisch waardevolle grond. Daarom is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Bodem

Uit een verkennend bodemonderzoek is gebleken dat er sprake is van bodemverontreiniging. Daarom wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat na de sloop een aanvullend bodemonderzoek wordt gedaan waarvan een rapport ter goedkeuring aan het bevoegd gezag wordt voorgelegd.

Milieu

Er worden geen belemmeringen op grond van geluid, luchtkwaliteit, stikstof of externe veiligheid verwacht.

Ecologie

Op 24 augustus 2020 is een ontheffing van de Wet Natuurbescherming verleend ten aanzien van de aanwezige vleermuizen. Verder worden er geen significante effecten verwacht ten aanzien van natuur, flora en fauna.

Water

Er worden geen belemmeringen met betrekking tot de waterhuishouding verwacht. Het is voldoende aannemelijk dat wordt voldaan aan de geldende wet- en regelgeving ten aanzien van water, waaronder waterberging en de nabijheid van de waterkering.

M.e.r.

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing concluderen wij dat een m.e.r.-beoordeling niet vereist is. Belangrijke nadelige milieugevolgen worden niet verwacht. Een m.e.r. procedure is niet nodig.

Participatie

Omwonenden en belanghebbenden zijn voldoende betrokken bij de voorbereiding van het project. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd (d.d. 31 januari 2022).

Conclusie

Wij besluiten af te wijken van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.

2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: procesuitvoering.sdw@amsterdam.nl. Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:

- 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
- 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
- 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

- 1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- 2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

- 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
- 2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
- 3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzkkg.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

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.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent hebt u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. U hebt wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming 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. 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.

Handelsreclame

Deze omgevingsvergunning gaat over aanbrengen van handelsreclame. Houdt u er rekening mee dat handelsreclame ook moet voldoen aan andere wet- en regelgeving. Maakt u bijvoorbeeld handelsreclame voor tabaksproducten, alcoholhoudende dranken of geneesmiddelen? Dan moet u voldoen aan de Tabakswet, de Drank- en Horecawet of de Geneesmiddelenwet. Informatie over deze en andere wetgeving vindt u via de website: www.wetten.nl.

Sloophmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloophmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloophmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte hebt u ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. U kunt met 1 formulier verschillende vergunningen aanvragen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte nodig kunnen zijn. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. U kunt de WIOR-vergunning digitaal via Loket Amsterdam aanvragen. Ga daarvoor naar www.amsterdam.nl. Zoek via het zoekveld (vergrootglas rechtsboven) naar WIOR.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven vanwege de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U moet een graafmelding doen als u werkzaamheden met een graafmachine wilt uitvoeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het Kadaster. U meldt de werkzaamheden minstens 20 werkdagen voor het begin van de graafwerkzaamheden elektronisch bij het Kadaster.

Voor het sparen 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.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur)
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar
- voor de openbare drinkwatervoorziening

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via www.omgevingsloket.nl.

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.