



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres :
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 28 december 2023
Kenmerk Z2022-W000450
Olo 6695783

omgevingsvergunning **gemeente Amsterdam**

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Stichting Historisch Huys een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een extra bouwlaag met 47 appartementen op het bestaande gebouw op de locatie Woutertje Pietersestraat 1A - 44, Bos en Lommerweg 357 - 379 (Borstblok) 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.

Voorschrift

Het volgende voorschrift hoort bij deze omgevingsvergunning:

Bouwbord

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West. U kunt ook een email sturen naar bouwdynamiek.stadsdeel.West@amsterdam.nl.
- Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
- Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen.

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 Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)

Gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet

Een proefstuk van het nieuwe metselwerk dient nog ter beoordeling te worden voorgelegd. Dit kan alleen beoordeeld worden met het bestaande metselwerk ernaast en zichtbaar hoe nieuw op oud wordt gemetseld. Het voegwerk en de kleur van het voegwerk is daarbij belangrijk. De commissie geeft als suggestie mee om de entrees naar het opgetilde maaiveld aan de Woutertje Pietersestraat in vormgeving af te stemmen op het tijdsbeeld en in relatie tot de balustrades op dit niveau.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt A-01
- Tekening bestaand en nieuw d.d. 11 augustus 2022, gemerkt T-01
- Constructieberekeningen constructie uitgangspunten 4 april 2022, gemerkt CB-01
- Rapport Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt R-01
- Rapport Akoestisch onderzoek VL.2274. , gemerkt R02
- Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 december 2023

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 projectoverdracht
- 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 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).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

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

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 31 januari 2022 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 10 februari 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 8 februari 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 31 maart 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 14 maart 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 25 maart 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 8 april 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 9 mei 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 30 juli 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 18 augustus 2022 is het aangepaste project ontvangen.

- Op 23 augustus 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met 6 weken.
- Op 26 oktober 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met 3 maanden.
- Op 30 januari 2023 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met 90 dagen.
- Op 14 april 2023 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met 4 maanden.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 4 juli 2023 tot en met 14 augustus ter inzage. Op 14 augustus 2023 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 57 zienswijzen.

Deze zienswijzen zijn beantwoord in de Nota beantwoording zienswijzen d.d. 8 december 2023 die bij deze omgevingsvergunning is gevoegd

Beoordeling van het project

Bouwen

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfunctie

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

- woonfunctie

Bouwverordening 2013

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden II' (artikel 10) en 'Verkeersareaal' (artikel 26).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 26, van het bestemmingsplan, omdat woningen niet vallen onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Verkeersareaal'.

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 14 maart 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Aangehouden

Het voorstel voor het uitbreiden van de bouwstrook is eerder beoordeeld in het kader van een conceptaanvraag (OLO 4466685). Het plan wordt nu voorgelegd voor een beoordeling in het kader van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarvoor zijn meer gegevens nodig. Aangezien de aanpak staat of valt met de uitwerkingen in de vorm van details, wordt verzocht te voorzien in de volgende gegevens:

- *detailtering bestaand en nieuw voorzien van bouwkundige aansluitingen en volledige maatvoering van alle beeldbepalende bouwdelen. Aan de hand daarvan kan beoordeeld worden of nieuw en bestaand daadwerkelijk overeenkomen en of nieuwe interventies zich voegen in het beeld;*
- *een overzicht van eventueel benodigde installaties (een dakplattengrond ontbreekt);*
- *een kleur- en materialenstaat;*

- *gegevens van de steenkeuze (formaat, textuur en kleur), het verband en het voegwerk, waaruit blijkt dat aangesloten wordt op het bestaande beeld.*

Op 25 maart 2022 zijn gewijzigde tekeningen ingekomen voor welstand.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 8 april 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Aangehouden

In het vorig advies is verzocht om aanvullende informatie in het kader van de nu voorliggende aanvraag omgevingsvergunning. Hierin moet worden vastgelegd wat het eindbeeld zal worden. Dat staat of valt met goed doorwrochte uitwerkingen, waaruit de bewijslast wordt geleverd dat daadwerkelijk wordt aangesloten op het bestaande beeld.

- *In de plint aan de Bos en Lommerweg worden puien vernieuwd. Daarvoor is een trendsetter aanwezig. Onduidelijk is of de nieuwe puien daar in detail op aansluiten;*
- *Aan de zijde van de Woutertje Pietersestraat worden eveneens nieuwe puien aangebracht. Ook daarvan zijn geen aansluitdetails aangetroffen. De aansluiting op het maaiveld moet robuust zijn;*
- *Het is onduidelijk of de gevelopeningen in de opgehoogde bouwlaag visueel aansluiten op de onderliggende (bestaande) bouwlagen door een gebrek aan bestaande details;*
- *De dak plattegrond, waarop mogelijk installaties worden aangebracht, ontbreekt;*
- *De details zijn niet voorzien van volledige maatvoering. Horizontale details ontbreken;*
- *Onduidelijk is op welke wijze de woningen geventileerd worden;*
- *Het metselwerk van de ophoging staat of valt met een identieke steenkeuze in formaat, textuur, kleur, verband, lagenmaat, voegwerk. De steenkeuze kan later ter beoordeling worden voorgelegd. Wel is van belang de overige onderdelen in de aanvraag vast worden gelegd.*

Op 9 mei 2022 zijn gewijzigde tekeningen ingekomen voor welstand.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 1 juni 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarde

Het voorstel voor het aanbrengen van een extra bouwlaag op deze strookbebouwing is eerder beoordeeld in het kader van een conceptaanvraag en op hoofdlijnen goedgekeurd. Bij de nu voorliggende aanvraag wordt de verdere doorwerking van de planvorming ter beoordeling voorgelegd. De detaillering sluit aan op het bestaande beeld of die van eerder goedgekeurde trendsetters. Het gebouw komt weer op een glazen plint te staan, zoals bij oprichting ook het geval was. De verrommeling op de begane grond, zoals HWA's en installatiekastjes, aan de entreezijde wordt netjes opgeruimd. De oorspronkelijke loggia's worden voorzien van een vouwpui, die in beeld beter aansluit op de oorspronkelijke architectonische opzet dan nu het geval is. Dit leidt tot een verbetering ten opzichte van het bestaande, verschaalde beeld. De aanpak staat of valt met een naadloze aansluiting van het metselwerk op het bestaande beeld. Gegevens van de steen zijn nog niet aangeleverd. Onduidelijk is of de oorspronkelijke steen nog steeds leverbaar is en zal worden toegepast. Als nadere voorwaarde wordt daarom gesteld dat een proefstuk van het nieuwe metselwerk nog ter beoordeling wordt voorgelegd. Dit kan alleen beoordeeld worden met het bestaande metselwerk ernaast en zichtbaar hoe nieuw op oud wordt gemetseld. Het voegwerk en de kleur van het voegwerk is daarbij belangrijk. De

commissie geeft als suggestie mee om de entrees naar het opgetilde maaiveld aan de Woutertje Pietersestraat in vormgeving af te stemmen op het tijdsbeeld en in relatie tot de balustrades op dit niveau.

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. 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 'Kolenkitbuurt' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Centrumdoeleinden II' (artikel 10) en 'Verkeersareaal' (artikel 26).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 26, van het bestemmingsplan, omdat woningen niet vallen onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemming 'Verkeersareaal'.

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. 14 januari 2022, RHO Adviseurs) is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd.

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

Overwegingen

Uitvoeringsrichtlijnen

Op 21 januari 2020 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijnen in werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijnen geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').

Hoewel het in onderhavig geval niet gaat om een de buitenplanse afwijkingsbevoegdheid waarop de Uitvoeringsrichtlijnen van toepassing zijn, is het logisch de Uitvoeringsrichtlijnen naar analogie te hanteren, aangezien de richtlijnen aangeven wat wij ruimtelijk gewenst en ongewenst vinden.

Voor het onderhavige bouwplan geldt volgens artikel 3.2.13, dat betrekking heeft op functiewijzigingen, maatwerk.

Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt' was beoogd om het pand te slopen en te vervangen door drie woongebouwen met daartussen wegen naar de achterliggende buurt. Daardoor is voor de bestaande situatie strijd met het bestemmingsplan ontstaan. Delen van het pand zijn wegbestemd, namelijk de ruimte tussen de voorgenomen bouwblokken (ter plaatse van de wegen). Het bestemmingsplan is echter nimmer verwezenlijkt, omdat het beoogde project niet tot uitvoering is gekomen. Er is daardoor ruimte voor een andere invulling van het gebied dan hetgeen het bestemmingsplan voorschrijft.

Het toevoegen van een bouwlaag ten behoeve van nieuwe woningen is een gewenste ontwikkeling met het oog op de woningbehoefte en de woningbouwopgave. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is het toevoegen van een bouwlaag mogelijk.

Stedenbouwkundig

Ruimtelijk systeem:

- AUP, Post-AUP;
- Architectuur orde 3.

Analyse bestaande bebouwing in relatie tot de stedelijke vernieuwing

Het gebouw telt vier bouwlagen. Een 'winkelplint' met daarboven drie woonlagen. Kenmerkend is de horizontaliteit ervan die de Bos en Lommerweg aan de zuidzijde begeleidt en het Zuidelijk Veld afschermt. Ook voorbij het ringspoor in Nieuw West zet dit door. Naast de toren van de Kolenkitkerk zijn geen hoogteaccenten in de buurt toegepast.

Stedenbouwkundig

Het stedelijk vernieuwingsplan met de uitwerkingsplannen voor het Zuidelijk Veld en het Middengebiet zijn stedenbouwkundig leidend geweest voor de nieuwbouw en renovatie in de Kolenkitbuurt. Met de aangepaste ontwerpkeuzes waarin het Zuidelijk Veld conserverend is uitgevoerd, deels door renovatie van de bestaande bebouwing en deels met naar oorspronkelijk ontwerp herbouwde strokenbouw, werd toevoeging omwille van de ruimtelijke samenhang en kwaliteit kritisch getoetst. Toevoeging van volume op het Borstblok vraagt vanuit die optiek dan ook om een bij het ruimtelijk welstandsysteem van het AUP passend ontwerp.

Architectonisch

Architectonisch moet worden voorkomen dat door het verhogen van een gebouw, de verhoudingen veranderen, omdat een gebouw daardoor 'uit proportie' kan raken. De voorgestelde toevoeging is een kopie van de bestaande etages. Qua uitvoering past de nieuwe vorm van het gebouw in het AUP.

Eenlaagse opbouw

Verhoging van het Borstblok met één bouwlaag maakt het blok vijf lagen hoog. Dat is gelijk aan het aantal lagen van de koppen die nu in het noordelijk deel, het Middengebiet, aan de Bos en Lommerweg gebouwd worden. Dit alternatieve plan van één bouwlaag is, mits ondergeschikt uitgevoerd aan de hoofdmassa, stedenbouwkundig te onderbouwen vanuit de opbouw van de Bos en Lommerweg, omdat beide zijden dan een gelijke bouwhoogte krijgen van vijf bouwlagen. Dit is een acceptabel stedenbouwkundig uitgangspunt. Een verschil in hoogte, vijf lagen aan de Bos en Lommerweg en vier aan de achterzijde op de hoeken van de Woutertje Pietersestraat met de Van Arteveldestraat en de Leeuwendalersweg zorgt in het zijaanzicht voor een vergelijkbare vertrapping zoals bij het bestaande Akbarblok en de in uitvoering zijnde nieuwbouw aan de noordzijde van de Bos en Lommerweg waarmee het grotendeels verhogen van het Borstblok met slechts één laag, stedenbouwkundig verantwoord is.

Parkeren en verkeersbewegingen

Het plan leidt niet tot hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Auto'. Ook gaat het niet ten koste van bestaande parkeerplaatsen. Er geldt geen minimumparkeernorm en wel een maximumnorm van 1 parkeerplaats per woning. Er worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. In lijn met de beleidsregels worden deze nieuwe woningen uitgesloten van parkeervergunningverlening door het instellen van

een nul-vergunningenplafond voor de nieuwe adressen. De parkeerdruk in de omgeving neemt niet onevenredig toe.

De extra woningen leiden echter wel tot een hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter' van ca. 2 fietsen en 0,13 scooters per woning, in totaal 94 fietsen en 6 scooters. Het plan voorziet in voldoende gelegenheid voor de extra fiets- en scooterparkeerbehoefte. Daarnaast is er voldoende parkeergelegenheid in de omgeving.

Milieu

Uit het Akoestisch onderzoek (d.d. 8 mei 2023, kenmerk VL.2274.R01) blijkt dat de voorkeurgrenswaarden van 48 dB wordt overschreden voor de te realiseren woningen, maar dat de maximale ontheffingswaarde niet wordt overschreden. In het onderzoek wordt aangetoond dat wordt voldaan aan het 'Amsterdams Geluidbeleid 2016, hogere waarde Wet Geluidhinder'. Op 4 mei 2023 heeft het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) onder voorwaarden ingestemd met een besluit hogere waarde. Aan die voorwaarden is voldaan. Naast deze omgevingsvergunning wordt gelijktijdig een besluit hogere waarde vastgesteld.

Wet natuurbescherming

Uit het vleermuisonderzoek (d.d. 19 november 2021, kenmerk 2021-91) is gebleken dat er twee verblijfsplaatsen aanwezig zijn. Er is een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming aangevraagd. Daarom is een verklaring van geen bedenkingen zoals bedoeld in artikel 5.21 Bor junto artikel 6.10a Bor niet noodzakelijk.

Op gebied van ecologie en de Wet natuurbescherming zijn overigens de volgende punten van belang:

- In en rondom het onderzoeksgebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.
- In en nabij het onderzoeksgebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting.

Uit de QuickScan (d.d. 4 maart 2021, kenmerk 210170) blijkt dat in en rondom het onderzoeksgebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden er geen in gebruik zijnde nesten beschadigd, verstoord of vernield.

Ruimtelijke onderbouwing

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd (d.d. 14 januari 2022, RHO Adviseurs). Het bevoegd gezag onderschrijft de bevindingen zoals die blijken uit de ruimtelijke onderbouwing en legt deze mede ten grondslag aan het besluit.

Conclusie

Wij besluiten om af te wijken van artikel 26, van het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt', 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.

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.

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren 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 bureu'.
- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

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.

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 trillingssterkte, 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 trillingssterkte 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 sloofterrein te voorkomen.

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 hoofdropzet 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 trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte 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 sloofterrein 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.

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.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding 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.

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.