



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

MRP Development B.V.
T.a.v. de heer C. Weijman
Herikerbergweg 292
1101 CT Amsterdam

VERZONDEN 31 MAI 2020

Datum

Ons kenmerk NW18-03601-UIT-19-16032

OLO-nummer: 2748749

Behandeld door de heer J.P.H.M. Nederstigt, team Vergunningen

Doorkiesnummer 020-2536871

E-mail J.Nederstigt@amsterdam.nl

Kopie aan: Dittmar Architecten, de heer J. Dittmar, Grasweg 49, 1031HX Amsterdam

Onderwerp Besluit omgevingsvergunning, project "De Os" betreffende herstructurering Woonzorgcomplex met belendend kantoorpand en de Fly-In waarbij aanvullend op de te behouden woningen het Stadsloket, Stadskantoor, nieuwe commerciële ruimtes, horeca, woningen en diverse ondersteunende functies zullen worden gerealiseerd, Osdorpplein 815, 818, 820, 880 t/m 937 (doorlopend), 940, 946 t/m 986 (doorlopend)

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

besluit, met inachtneming van de bij dit besluit behorende (uitvoerings-) voorschriften en bijlagen:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan MRP development B.V. voor het project "De Os" betreffende herstructurering van het Woonzorgcomplex met het belendend kantoorpand en de Fly-In waarbij aanvullend op de te behouden woningen het Stadsloket, Stadskantoor, nieuwe commerciële ruimtes, horeca, woningen en diverse ondersteunende functies zullen worden gerealiseerd op de locatie Osdorpplein 815, 818, 820, 880 t/m 937 (doorlopend), 940, 946 t/m 986 (doorlopend) in Amsterdam met identificatienummer **NL.IMRO.0363.F1913PBSTD-VG01**;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.



* Z 6 1 E A A C 7 C 2 0 *

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo);
- B. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo).

Voorschriften, bijlagen en uitgestelde indieningsvereisten

Voorschriften

Aan dit besluit zijn de volgende voorschriften verbonden:

Bouwbesluit:

- op grond van artikel 3.23, lid 1 en 2 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.20 van het Bouwbesluit 2012 heeft een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m².s^{1/2}) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s^{1/2}). Voor een badruimte geldt deze eis ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.
- op grond van artikel 3.69, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.68 van het Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie geen openingen die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van:
 - a. een afvoervoorziening voor luchtverversing;
 - b. een afvoervoorziening voor rookgas, en
 - c. een ont- en beluchting van een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater.
- op grond van artikel 3.70, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.68 van het Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie ter plaatse van een uitwendige scheidingsconstructie, een scherm tot een vanaf het aansluitende terrein gemeten diepte van ten minste 0,6 m. Het scherm heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m.
- op grond van artikel 6.51, lid 1 en 2 in samenhang met artikel 6.50 van Bouwbesluit 2012 heeft een toegang van een te bouwen woongebouw een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

Ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw:

- heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
- heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
- kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

- op grond van artikel 6.53 lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 6.52 van het Bouwbesluit 2012 heeft een gebouw indien onderhoud niet veilig kan worden uitgevoerd zonder gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen daarvoor voldoende gebouwgebonden veiligheidsvoorzieningen.

Brandveiligheidsinstallaties:

Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandveiligheidsinstallaties te zijn/ worden aangebracht:

- draagbare en verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- brandslanghaspels (advies aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- droge blusleiding volgens NEN 1594;
- noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
 - gedeeltelijke bewaking (stadloket);
 - niet automatische bewaking;
- een ontruimingsinstallatie type B volgens NEN 2575 (Stadloket);
- rookmelders conform NEN 2555;
- vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

De bestaande installaties dienen indien nodig te worden aangepast aan de nieuwe toestand.

De brandveiligheidsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2. van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik gemaakt worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandveiligheidsinstallaties", derde druk, juni 2012.

Geluid:

Alle woningen dienen te beschikken over een stille zijde.

Parkeren:

- alle adressen in dit project worden uitgesloten van parkeervergunningverlening door het instellen van een o-vergunningen plafond.
- de bewoners van de 57 bestaande woningen hebben in de huidige situatie recht op een parkeervergunning. Het is (nog) niet bekend hoeveel actieve vergunningen er op dit moment zijn. Voor bewoners met een vergunning moet een passende regeling getroffen worden.
- definitieve verlening van de omgevingsvergunning kan uitsluitend plaatsvinden indien de allonge bij de bouwvelopovereenkomst definitief is overeengekomen inclusief het genoemd aantal parkeerplaatsen (159 stuks).

Bijlagen

De bijlagen (01 t/m 67) alsmede de adviezen van Brandweer Amsterdam-Amstelland, de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, de Bouwvelopovereenkomst met aanvulling en het

Verslag van de TAVGA) behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

Bijlagen:

- 01.OLO2748749_publiceerbareaanvraag.pdf;
- 02.OLO2748749_20170111_Osdorpplein_815_tm_822_VO.pdf;
- 03.OLO2748749_20170221_De_Os_Amsterdam_OLO.pdf;
- 04.OLO2748749_20180524_De_Os_Concept_VO.pdf;
- 05.OLO2748749_000_02_079_begane_grond_01091984.PDF;
- 06.OLO2748749_000_02_080_1e_verdieping_01091984.PDF;
- 07.OLO2748749_000_02_081_2e_verdieping_01091984.PDF;
- 08.OLO2748749_000_02_082_3e_verdieping_01091984.PDF;
- 09.OLO2748749_000_02_083_gevels_en_doorsneden_1_01091984.PDF;
- 10.OLO2748749_000_02_084_gevels_en_doorsneden_2_01091984.PDF;
- 11.OLO2748749_000_02_085_dakenplan_01091984.PDF;
- 12.OLO2748749_10-10-2019_-_RO_De_Os_2019.docx.pdf;
- 13.OLO2748749_20170117_Quick_scan_ecologie_ASR_en_Dos_Bosco_Osdorp_te_Amsterdam.pdf;
- 14.OLO2748749_20171207_afdoend_onderzoek.pdf;
- 15.OLO2748749_20180723_Bezonningsstudie_De_Os.pdf;
- 16.OLO2748749_DPA_akoestisch_rapport_02845-43962-01.pdf;
- 17.OLO2748749_verkennend_bodemonderzoek_20180158_rap01_def_27_juni_2018.pdf;
- 18.OLO2748749_verkennend_bodemonderzoek_20180712rap01vo1.pdf;
- 19.OLO2748749_20181011_De_Os_o_Situatie_OV.pdf;
- 20.OLO2748749_20190618_De_Os_Plattegronden.pdf;
- 21.OLO2748749_20191010_De_Os_Gevels_OV.pdf;
- 22.OLO2748749_20191010_De_Os_Fragmenten_OV.pdf;
- 23.OLO2748749_20190612_De_Os_Doorsnedes_OV.pdf;
- 24.OLO2748749_20190618_De_Os_Oppervlaktes_OV.pdf;
- 25.OLO2748749_20181018_De_Os_6_Ontwerpboek_OV.pdf;
- 26.OLO2748749_20190618_De_Os_Tekeningenlijst_OV.pdf;
- 27.OLO2748749_20190612_De_Os_Kleur-materiaalst_OV.pdf;
- 28.OLO2748749_76760_OGV_1-S1_Verwarmen-koelen.pdf;
- 29.OLO2748749_76760_OGV_2-S1_Strangen_ventilatie.pdf;
- 30.OLO2748749_76760_OGV_3-E1_Strangen_voedingen.pdf;
- 31.OLO2748749_76760_OGV_3-E2_Principe_telecom.pdf;
- 32.OLO2748749_76760_OGV_3-E3_Principe_CAI.pdf;
- 33.OLO2748749_76760_OGV_4-S1_Strangen_HWA.pdf;
- 34.OLO2748749_76760_OGV_4-S2_Strangen_riolering.pdf;
- 35.OLO2748749_76760_OGV_5-S1_Drinkwaterdistributie.pdf;
- 36.OLO2748749_76760_OGV_5-S2_Droge_blusleiding.pdf;

- 37.OLO2748749_76760_OGV_9-00_Nuts.pdf;
- 38.OLO2748749_76760_OGV_9-07_Dakinstallaties.pdf;
- 39.OLO2748749_76760_OGV_Bijlagenoverzicht.pdf;
- 40.OLO2748749_76760_OGV_Overz_en_capaciteit_E.pdf;
- 41.OLO2748749_76760_OGV_Overz_en_capaciteit_W.pdf;
- 42.OLO2748749_76760_OGV_DOC_ETW_de_Os.pdf;
- 43.OLO2748749_76760RPWoo6b_inclusief_bijlagen.pdf;
- 44.OLO2748749_76760RPWoo7b_inclusief_bijlagen.pdf;
- 45.OLO2748749_76760RPWoo8a_inclusief_bijlagen.pdf;
- 46.OLO2748749_76760RPWoo9a_inclusief_bijlagen.pdf;
- 47.OLO2748749_76760RPWoo10a_inclusief_bijlagen.pdf;
- 48.OLO2748749_76760NOWo58_aanvr.OV.pdf;
- 49.OLO2748749_76760_ventilatie_commerciele_ruimten_20190705.pdf;
- 50.OLO2748749_76760_ventilatie_woningen_Fly_Inn_20190705.pdf;
- 51.OLO2748749_76760_ventilatie_woningen_Zuid-Oost_20190705.pdf;
- 52.OLO2748749_76760_ventilatie_woningen_Zuid_20190705.pdf;
- 53.OLO2748749_Ro46558aa.18attrx.sc_03_007_de_os_-_wabo_brandveiligheid_-
_update_nav_wijziging.pdf54.OLO2748749_Ro46558aa18bc4k3yt_02_005_bouwfysica.pdf;
- 55.OLO2748749_9320_De_Os_tekeningenset Rev Aa.pdf;
- 56.OLO2748749_9320-NO6a_-_Constr._omschrijving.pdf;
- 57.OLO2748749_9320-NO6_-
_Constructieve_omschrijving_tbv_bouwaanvraag_signed_Deel_2.pdf;
- 58.OLO2748749_BLVC_De_Os_Osdorp_versie_1.0.pdf;
- 59.OLO2748749_20181029_ov_oppervlaktes.pdf;
- 60.OLO2748749_76760NOWo6o_De_Os_OV_toel_EPC.pdf;
- 61.OLO2748749_20181218_De_Os_OV_Trappen.pdf;
- 62.OLO2748749_Vo46558aa_18f73a2_et_02_005_Milieuprest.pdf;
- 63.OLO2748749_Overzicht aansluitingen en capaciteit W dd 20190402.pdf;
- 64.OLO2748749_76760DO_Meterkasten Stadsverwarming SL & SK-COM_W1-oo-
NO_20190402.pdf;
- 65.OLO2748749_20190619_De_Os_wijzigingen_tov_OV.pdf;
- 66.OLO2748749_Ro46558aa.199qr6o.yt_01_007_de_os_-_wabo_bouwfysica_-
_aanvulling_nav_wijziging.pdf;
- 67.OLO2748749_Vo46558aa.19D4YMA.yt_01_007_de_os_-
_wabo_toelichting_wijziging_2019.pdf.

Overige bijlagen:

- *Advies_BrandweerAA_dd.14-12-2018;*
- *Advies_ODNZKG_beoordeling verkennend bodemonderzoek_18-10-19.pdf;*
- *Advies_ODNZKG_constructie_03-12-18.pdf;*
- *Advies_ODNZKG_epc_14-08-19.pdf;*
- *Besluit hogere waarden Wet geluidhinder.docx;*
- *Bouwenvelopeovereenkomst d.d. 19-07-2016.pdf;*
- *Bouwenvelopeovereenkomst aanvulling_d.d.10-07-2019.pdf;*

- *Huisnummerbesluit.pdf*;
- *Verslag TAVGA_d.d.09-09-2019.docx*;;
- *Overeenkomst MRP Fly Inn GETEKEND_09-10-2019.pdf*.

Uitgestelde indieningsvereisten

Constructie:

Op grond van artikel 2.7 lid 1 sub a van de Regeling omgevingsrecht en artikel 2.2 van Bouwbesluit 2012 dienen uiterlijk drie weken voor de betreffende werkzaamheden constructiegegevens ter goedkeuring te worden overgelegd, voor zover dit nog niet was gedaan.

Het gaat daarbij om aanvullende en/of gewijzigde 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 alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie betreft.

Met de desbetreffende werkzaamheden of onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt, voordat de hierboven nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd en gewaarmerkt en retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde. Wij verzoeken u deze gegevens aan te leveren via www.omgevingsloket.nl

Brandveiligheidsinstallaties:

Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:

- het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie;
- het rapport van oplevering van de ontruimingsinstallatie.

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

b/a



Dhr. J. Akalei

Teammanager Vergunningen Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Juridisch kader
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

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

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen.

Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

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

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wabo).

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid van de Wabo).

Intrekking en overschrijving

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Op 27 oktober 2018 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 29 oktober 2018 heeft uw gemachtigde per mail bevestigd dat het hier een aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen betreft.

Bij de beoordeling van uw aanvraag is gebleken dat de activiteit "het gebruiken in strijd met een bestemmingsplan" (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo) onderdeel uitmaakt van uw project. Hierdoor zijn zij niet te scheiden van de bovengenoemde activiteit. Wij hebben deze activiteit op grond van artikel 2.10, lid 2 Wabo aan uw aanvraag toegevoegd;

Op 31 oktober 2018 hebben wij de aanvraag gepubliceerd.

Op 23 november 2018 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 20 december 2018 ontvangen.

Daarnaast zijn aanvullende gegevens ingediend op 21 december 2018, 31 januari, 5 en 15 april, 12, 14, 18, 19 juni, 12, 16 en 19 juli en 19 augustus 2019 en 13 en 18 september en 10 oktober 2019..

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft zes weken ter inzage gelegen van **31 oktober 2019** tot en met **11 december 2019** op de locatie **Osdorpplein 1000 te Amsterdam**. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en in de Staatscourant.

Zienswijzen ontvangen

Naar aanleiding van deze kennisgeving en terinzagelegging zijn er geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Juridisch kader

De activiteit is vergunningplichtig op grond van artikel 2.1., lid 1 sub a en c van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan artikel 2.10 en 2.12 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Bouwbesluit 2012

Het project "De Os" omvat de herstructurering van het Woonzorgcomplex met het belendend kantoorpand en de Fly-In waarbij aanvullend op de te behouden woningen het Stadsloket, Stadskantoor, nieuwe commerciële ruimtes, horeca, woningen en diverse ondersteunende functies zullen worden gerealiseerd en is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Gelijkwaardigheid

Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan een gesteld voorschrift in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan als het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Het gaat bij deze aanvraag om strijd met artikel 4.31, lid 1 van het Bouwbesluit 2012. Dit artikel schrijft voor dat woningen over een individuele fietsenberging dienen te beschikken van 5 m².

Als uitgangspunt voor het aantal fietsenplekken en de benodigde oppervlakte aan interne berging is onderstaande tabel aangehouden.

Gebruiksoppervlakte woning (m ²)	Aantal plekken in fietsrek	Benodigde interne berging (m ²)
< 50	2	n.v.t.
>50 - < 75	3	2,7
>75 - <100	4	2,7
>100	5	2,7
>125	6	2,7

Woningen Woonzorg Nederland incl. nieuwbouw Woningen Zuid

De 57 bestaande woningen van Woonzorg Nederland (huisnrs. 823 t/m 879) hebben in de huidige situatie compacte bergingen van ca. 2,5m². Deze worden in de toekomstige situatie herbouwd in de bergingencluster die vanuit de oostzijde toegankelijk is.

Van de 16 nieuwe 'Woningen Zuid' (bouwdeel 6) hebben er 14 een oppervlak kleiner dan 50m² en daarom geen verplichte berging. Evengoed worden er ook voor deze woningen compacte bergingen van ca. 2,5m² in de bergingencluster gerealiseerd waar bewoners hun fiets kunnen stallen. De twee iets grotere woningen (bouwnrs. WZ 1.1 en WZ 2.9) hebben daarnaast conform de Amsterdamse bouwbrief een binnenberging van minimaal 2,7m² en kunnen verder gebruik maken van een grote gemeenschappelijke stallingsruimte die in de praktijk zal worden gereserveerd voor scootmobiel.

Woningen bouwdeel Fly-Inn

Het projectdeel Fly Inn bevat 37 vrije sector woningen. De bergingen hiervan worden conform de Bouwbrief gerealiseerd. De 22 woningen met een GBO groter dan 50 m² hebben een binnenberging van minimaal 2,7m². Verder zijn er twee gemeenschappelijke fietsenstallingen op de 1e en 2e verdiepingen via een extra brede lift bereikbaar.

In de stallingsruimtes zijn 2 fietsplaatsen voor elk van de 15 woningen $< 50 \text{ m}^2 = 30$ fietsplaatsen (allen laag). In de stallingsruimtes zijn 3 fietsplaatsen voor elk van de 22 woningen $50\text{-}75 \text{ m}^2 = 66$ fietsplaatsen (waarvan 44 laag en 22 hoog) dus totaal 96 fietsplaatsen.

Conform het inrichtingsvoorstel met Velopa Easylift systemen worden 78 lage en 56 hoge, dus in totaal 134 plekken gerealiseerd waarmee ruim wordt voldaan aan de eisen. Gezien de beoogde doelgroep van senioren kunnen op termijn een aantal fietsparkeerplekken worden vervangen door opstelplaatsen voor scootmobiel, ervan uitgaande dat personen die zijn aangewezen op een scootmobiel niet meer kunnen fietsen.

Woningen Zuid-Oost

Het projectdeel Woningen Zuid-Oost omvat 40 vrije sector woningen. Van deze woningen zijn er drie met een GBO kleiner dan 50 m^2 en één met een GBO groter dan 75 m^2 . Vanwege de ruimtelijke configuratie en de privacybehoefte voor de bestaande woningen van Woonzorg Nederland zijn een aantal zones in het gebouw niet voor woonfuncties geschikt en daarom ingericht als berging. In totaal zijn er op de 2e en 3e verdieping verspreid 17 bergingen die voldoen als (fietsen-)berging in de zin van het bouwbesluit (minimaal 5 m^2 met van minimaal 1.800mm breed). Alleen bouwnr. WZO 4.19 is iets te smal. Er blijven daarmee nog 23 woningen over waarvan de berging volgens de gelijkwaardigheid van de bouwbrief is gerealiseerd door een ruimere binnenberging en een goed bereikbare gemeenschappelijke fietsenberging. In de fietsenberging moeten derhalve voor het voldoen aan de Bouwbrief $23 \times 3 = 69$ fietsen worden gestald (waarvan $2/3$ laag). Het inrichtingsvoorstel met Velopa Easylift Systemen gaat uit van 120 plekken waarvan 60 laag en 60 hoog waarmee dus ruim wordt voldaan aan de eisen en in de praktijk elk van de 40 woningen over wel 3 fietsplekken kan beschikken. Aanvullend is er nog met een achttal opstelplaatsen voor scooters rekening gehouden

Uitgaande van het vorenstaande achten wij de beoogde oplossing gelijkwaardig zoals beoogd wordt met de betreffende voorschriften van het Bouwbesluit.

Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Hoofdstuk 3 Toets bodem (artikel 3.1 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom niet aan de orde.

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie baseert haar advies op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

Kenmerken: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP (6)

Deel van een ruimtelijk systeem: Winkelgebied (6E)

Transformatiegebieden: Centrum Amsterdam Nieuw-West - Centrum en Suhabuurt (o66o)

Gebied: Centrum Nieuw W, Suhabuurt (o66o)

Niveau van welstand: Gewoon welstandsniveau

Monument: Nee

De commissie heeft op 26 juni 2019 advies uitgebracht.

Zij adviseert: **Akkoord**

Conclusie:

De aanvraag omgevingsvergunning is op een aantal punten aangepast ten opzichte van de conceptaanvraag. De commissie sluit zich aan bij het positief advies van de supervisor.

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk c.q. de bouwwerken voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Toets aan het bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Osdorpplein e.o. (26 juni 2013)' geldt. De gronden zijn bestemd voor "Centrum -2", artikel 6 van het bestemmingsplan met de functieaanduiding "Wonen", voor "Centrum -3", artikel 7 van het bestemmingsplan met de functieaanduiding "Kantoor" en voor "Centrum - uit te werken - 2", artikel 26 van het bestemmingsplan met de functieaanduiding "Wonen".

Het project is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen van deze bestemmingen.

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het gevraagde.

MOTIVERING

De aanvraag om omgevingsvergunning van 27 oktober 2018 ziet (OLO2748749) op de herontwikkeling van het zogeheten Woonzorgblok (tevens bekend als project de Os) aan het Osdorpplein (kadastrale sectie E, nummers 3871 en 3669). Het plan geeft op passende wijze uitvoering aan de herontwikkeling van het Osdorpplein tot centrumgebied. De aanvraag bevat globaal het volgende programma:

- Het nieuwe stadsdeeloket van Nieuw-West met een oppervlakte van in totaal 3.498 m2 bvo (waarvan het publiek deel 1.993 m2 bvo bedraagt, de rest is backoffice).
- Commerciële voorzieningen bestaande uit 2.563 m2 bvo detailhandel en 701 m2 bvo horeca van categorie A, B, C of D (dit betreft de horecacategorieën zoals vastgelegd in het geldende bestemmingsplan Osdorpplein e.o. uit 2013).
- Boven de commerciële voorzieningen worden 93 nieuwe woningen toegevoegd. De 57 bestaande woningen blijven behouden. In totaal bevat het plan dus 150 woningen.

Voor een meer gedetailleerde beschrijving van het programma wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorend bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Het plan valt onder de volgende bestemmingen van het geldende bestemmingsplan Osdorpplein e.o. (2013):

- Artikel 6 Centrum - 2 (C-2)
- Artikel 7 Centrum - 3 (C-3)
- Artikel 26 Centrum - uit te werken - 2 (C-U-2)

Het plan wijkt op de volgende punten af van het geldende bestemmingsplan:

Artikel 6 Centrum - 2 (C-2)

- De bouwhoogte van maximaal 16 meter wordt met maximaal 6,2 meter overschreden;
- De realisatie van maximaal 156,5 m2 bvo aan horeca van categorie A, B, C en D
- De bouwvlakgrens wordt overschreden door onder andere de balkons, dat is een afwijking van het bestemmingsplan.

Artikel 7 Centrum - 3 (C-3)

- Alle nieuw toe te voegen woningen, die vallen binnen de bestemming Centrum - 3 zijn een overschrijding van het maximum aantal woningen van 400. Het maximum aantal woningen wordt al door de realisatie van het project Don Bosco overschreden. Zie de daarvoor reeds verleende omgevingsvergunning van 4 december 2017 (OLO 2696869) voor de bouw van 429 woningen op de locatie Van Suchtelen van de Haarestraat 11 - 1;
- Door het uitbouwen van de oostgevel wordt de bouw- en bestemmingsgrens met minimaal 1,3 meter overschreden, dat is een afwijking van het bestemmingsplan
- De bouwhoogte van maximaal 16 meter wordt met maximaal 10 meter overschreden

Artikel 26 Centrum - uit te werken - 2 (C-U-2)

- Voor alle gronden binnen deze bestemming geldt voorlopig bouwverbod, totdat er een - werkingsplan is vastgesteld. Er is geen sprake van een uitwerkingsplan
- Door de nieuwbouwwoningen wordt het bouw- en bestemmingsvlak bij de entree van het - stadsloket met 1 meter overschreden
- Het beoogde gebruik voor de functie wonen buiten de functieaanduiding 'wonen' wijkt af van de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan

- Het maximum aantal woningen van 15 wordt met 41 woningen overschreden, daarnaast vallen ook nog delen van de woningen in het zogeheten Fly-Inn-bouwdeel (naam voormalig café) binnen deze bestemming
- Bij genoemde Fly-Inn woningen wordt de hier geldende bouwhoogte van 4 meter met 17 meter overschreden (tot een bouwhoogte van 21 meter).
- De maximale bouwhoogtes van 4 en 9 meter worden respectievelijk met 8 en 3 meter overschreden (tot een bouwhoogte van 12 meter) ter plaatse van de nieuwe woningen.
- Voor woningen op de zuidoosthoek (aanduiding (w)) bedraagt de overschrijding maximaal 9 meter tot een bouwhoogte van 25 meter. Vlak daarnaast is er een overschrijding langs een strook aan de westrand van de aanduiding (w);
- Door de realisatie van het stadsloket met twee extra bouwlagen op het dak van winkels aan de noordrand en deels op het stadsloket wordt de maximum bouwhoogte met 8 meter overschreden. De bouwhoogte wordt hier 12 meter
- Op het binnenterrein wordt de bouwhoogte door het stadsloket met 0,5 meter en lokaal met 2 meter overschreden

Bij de omgevingsvergunning hoort een ruimtelijke onderbouwing. In onderstaande worden de belangrijkste aspecten daaruit samengevat:

Vormvrije MER-beoordeling / stedelijke ontwikkeling

De functies in het plan zijn in hoofdzaak ook al op grond van het geldende bestemmingsplan toegestaan. Wel wordt het maximum aantal woningen overschreden. Ter plaatse is sprake van een gemengd stedelijk gebied. Het plan past goed in de omgeving en is vanwege de beperkte ruimtelijke effecten - in de context van een stedelijk gemengd gebied - niet aan te merken als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage. Gelet hierop is er geen aanleiding om een (vormvrije) MER-beoordeling uit te voeren.

Geluid

De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder (Wgh). De woningen liggen in de geluidzones van de volgende rijwegen:

- De Cornelis Lelylaan.
- Meer en Vaart.
- Osdorpplein.
- Tussen Meer.

Door bureau DPA Cauberg-Huygen is een akoestisch onderzoek opgesteld ('Project "De Os" Osdorpplein in Amsterdam,' d.d.19 juli 2018, referentienummer: 02845-43962-01 -mfv-NL). Uit dit onderzoek blijkt dat hogere waarden in de zin van de Wgh noodzakelijk zijn, te weten 49 dB en 50 dB ten gevolge van de Meer en Vaart. Binnen het plan wordt ter plaatse van het zuidoostblok de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege geluidbelasting van de Meer en Vaart overschreden tot maximaal 50 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Het gaat hier om 8 woningen, waarvan er 4 nog geen stille zijde hebben. De stille zijde (door middel van een reductie van 2 dB) wordt bij deze woningen bereikt met een gesloten balustrade op de balkons.

Op 20 augustus 2019 is het concept-ontwerpbesluit hogere waarden voorgelegd aan de Technische Adviescommissie voor Geluid Amsterdam (TAVGA).

Op 9 september 2019 heeft het TAVGA positief geadviseerd over het voornemen tot vaststelling van hogere waarden voor het Woonzorgblok/De Os. Voorwaarde daarbij is wel dat een stille zijde voor alle woningen wordt geborgd in de omgevingsvergunning. Daarnaast dienen het akoestisch onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing tekstueel te worden aangepast. Verwezen wordt hiervoor naar het TAVGA-advies zelf.

N.B.: *Gelet op voorgaande wordt in de omgevingsvergunning als voorwaarde opgenomen dat alle woningen dienen te beschikken over een stille zijde. Daarnaast dient de aanvraag conform het TAVGA-advies te worden aangepast.*

Parkeren Auto

Op 23 juli 2019 heeft Verkeer en Openbare Ruimte (V&OR) positief geadviseerd over het plan in de zin dat voldaan wordt aan het gemeentelijk parkeerbeleid (*Nota Parkeernormen Auto 2017 en Nota Parkeernormen Fiets en Scooter 2018*).

Voor de 150 in het plan aanwezige woningen (93 nieuwbouw + 57 bestaand) zijn minimaal 41 bewonersparkeerplaatsen nodig en 15 bezoekersparkeerplaatsen.

Voor de commerciële functies, de horeca en het stadsloket zijn minimaal 112 parkeerplaatsen nodig (waarvan 107 voor bezoekers).

In totaal zijn derhalve minimaal 168 parkeerplaatsen nodig (waarvan 41 voor de woningen).

Ten behoeve van het plan zullen 159 parkeerplaatsen beschikbaar komen in de nog te bouwen parkeergarage onder het SDK-blok (ter plaatse van het huidige stadsloket aan het Osdorpplein 1000). Dit is overeengekomen in de afsprakenbrief van 10 juli 2019 (kenmerk: UIT-19-12373) en is ook vastgelegd in de Bouwvelopovereenkomsten Woonzorg Blok en Fly-Inn (Allonge I) van 9 oktober 2019. Conform deze stukken dient nadere uitwerking en vastlegging nog plaats te vinden in een aanvullende overeenkomst (allonge) bij de bouwvelopovereenkomst van 3 oktober 2016 inzake het SDK-blok..

Uitgaande van vaste plaatsen voor de bewoners zijn er 112 parkeerplaatsen beschikbaar voor de overige functies en bezoekers van de woningen. Het is voldoende aannemelijk dat het aantal van 112 parkeerplaatsen bij dubbelgebruik in de parkeerbehoefte kan voorzien.

N.B. 1: *Alle adressen in dit project worden uitgesloten van parkeervergunningverlening door het instellen van een o-vergunningen plafond.*

N.B. 2: *de bewoners van de 57 bestaande woningen hebben in de huidige situatie recht op een parkeervergunning. Het is (nog) niet bekend hoeveel actieve vergunningen er op dit moment zijn. Voor bewoners met een vergunning moet een passende regeling getroffen worden.*

Parkeren Fiets

De fietsparkeerbehoefte voor de woningen is door V&OR als afdoende beoordeeld in het advies van 23 juli 2019. Het is voldoende dat voldaan wordt aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 c.q. Bouwbrief 2015-130.

Voor de overige functies zijn er geen fiets- en scooterparkeervoorzieningen voor bezoekers op eigen terrein. Dat betekent dat deze parkeerbehoefte wordt afgewenteld op de openbare ruimte. Hiervoor moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn, bij voorkeur in de vorm van fiets- en scooterparkeervakken (geadviseerd wordt om deze zonder aanbindmogelijkheid uit te voeren om lang parkeren en het achterblijven van weesfietsen zoveel mogelijk te voorkomen).

Verkeer

In december 2016 is door de gemeente een verkeersonderzoek uitgevoerd, waarbij de gevolgen van alle ontwikkelingen in het gebied Centrum Nieuw-West op de verkeersstromen en de bereikbaarheid in kaart zijn gebracht. In dit onderzoek is ook de onderhavige ontwikkeling meegenomen in de berekeningen. Uitgegaan is van 42 woningen, 3.500 m² aan maatschappelijke voorzieningen en 1.000 m² aan commerciële voorzieningen.

De verkeerseffecten als gevolg van de ontwikkeling van Centrum Nieuw West blijven niet beperkt tot lokaal niveau, binnen het onderzoeksgebied, maar reiken iets verder. Er is sprake van toename buiten het plangebied door een veranderde routekeuze.

Binnen het onderzoeksgebied is duidelijk dat het noordelijke deel van het Osdorpplein een toename in intensiteit laat zien met bijbehorende toename van de kruispuntbelasting op de kruising met Meer en Vaart. Op Meer en Vaart wordt een afname geconstateerd.

De ontwikkeling van Centrum Nieuw West zorgt dus voor een herverdeling van de wegvakintensiteiten in het onderzoeksgebied en lichte toenames van de kruispuntbelastingen. In een vervolgonderzoek is voor de optimalisatie van de 2 verkeersregelingen Osdorpplein- Meer en Vaart een verkeerssimulatie uitgevoerd. Deze heeft uitgewezen dat er een positief effect is op de doorstroming van het openbaar vervoer. Verder geldt voor de meeste kruispunten dat deze goed of zelfs beter regelbaar zijn dan voorheen.

Het project voorziet nu wél in meer woningen en een toegenomen oppervlakte voor de overige functies, maar het effect hiervan op het verkeer is gering. De verkeersafwikkeling vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het onderhavige project.

Woonbeleid / 40-40-20

Het plan wijkt af van het uitgangspunt uit de Amsterdamse Woonagenda 2025 waar bij nieuwbouw een verdeling van 40% gereguleerde huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop wordt geëist. De afwijking ter plaatse van het Woonzorgblok wordt op de SDK-locatie (Osdorpplein 1000) gecompenseerd. Een afwijkingsbesluit inzake het beleid wordt in dit geval niet genomen omdat de afwijking reeds volgt uit de bouwvelopovereenkomsten uit 2016 voor De Os en de SDK-locatie (inclusief de daarbij nog gelijktijdig vast te stellen aanvullende overeenkomsten/ allonges). Het voornemen past hiermee binnen het beleid.

Luchthavenindelingbesluit > 20 Ke-contour/LIB 5

De projectlocatie is gelegen buiten de zone waar ernstige hinder van geluid kan optreden (LIB-4) maar is wel volledig gelegen binnen de 20 Ke-contour (LIB-5). Het 20 Ke-gebied is een

planologische afwegingsruimte die is vastgelegd in het Luchthavenindelingbesluit (LIB). De regels binnen deze zone zijn erop gericht om enerzijds voldoende ruimte te laten voor de ontwikkeling van de mainport Schiphol en anderzijds om (woningbouw)ontwikkelingen mogelijk te maken. Het uitgangspunt is dat er zo min mogelijk over dichtbebouwd stedelijk gebied wordt gevlogen. Gelet hierop moet terughoudendheid betracht worden wat betreft woningbouwmogelijkheden op plaatsen waar dat uit een oogpunt van geluid en externe veiligheidsrisico's minder wenselijk is. Woningen zijn op de projectlocatie mogelijk omdat er sprake is van bestaand stedelijk gebied. Naast de 57 reeds aanwezige (zorg)woningen worden 93 nieuwe woningen toegevoegd. Voor een verdere onderbouwing van de woningbouw binnen de 20 Ke-contour/LIB-5 wordt verwezen naar paragraaf 5.8 van de ruimtelijke onderbouwing.

Planschade

De functies van dit plan worden in hoofdzaak reeds mogelijk worden gemaakt in het geldende bestemmingsplan Osdorpplein e.o. (2013). Gelet hierop en gelet ook op de uitgevoerde schaduwstudie is het niet aannemelijk dat zich planschade zal voordoen. Voor zover zich planschade mocht voordoen komt deze geheel voor rekening van aanvrager. Dit is geregeld in artikel 15 van de Bouwenvelopovereenkomst 'Woonzorg Blok' van 19 juli 2016.

Exploitatieplan

Artikel 6.12 Wro schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd. In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, namelijk via de erfpachttuitgifte. De kosten voor het bouwen van de woningen, commerciële ruimten en parkeervoorzieningen worden door de initiatiefnemer gedragen.

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Er bestaan er geen stedenbouwkundige of ruimtelijke bezwaren. Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning.

Verklaring van geen bedenkingen

In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft besloten voor gevallen als dit project, dat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Categorieën gevallen waarvoor conform artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid en;
- aanvragen die niet strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;

- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder a, van de Wet milieubeheer dan wel aanvragen die betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Op grond van artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht is bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening van toepassing. Er zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht door de relevante adviespartners.

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Waternet

Er is overleg gevoerd met Waternet nu bij onderhavig project waterschapsbelangen gemoeid zijn. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn gewaarborgd.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is, op grond van artikel 1.1, lid 1 in samenhang met artikel 3.1 van Bijlage I van deze wet, op dit besluit van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

Uitvoeringsvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 van het 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. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit als bedoeld in 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 van het Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden 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 van het Bouwbesluit 2012)

Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.

Een bouwwerk voor het bouwen waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 1.25, tweede lid van het Bouwbesluit 2012.

Deze mededelingen moeten worden gedaan onder vermelding van het kenmerk en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per e-mail aan vthsdnw@amsterdam.nl. Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 van het 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.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)

De op grond 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. indien 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, indien 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 indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Geluidshinder (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012)

- a. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.3

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

- b. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

- c. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede lid geen ontheffing vereist indien 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 door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.
- d. De in tabel 8.3 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Trillingshinder (artikel 8.4 van het 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, onder 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 van het 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 van het 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.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

- 1. De categorieën bouw- en sloopafval dienen ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.

2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. Alle 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 g en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 10 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 de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften water / waternet

Aansluitvoorwaarden waternet

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 6.14 en 6.18 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. U heeft bij deze beschikking het "Basis aansluitvoorschrift" al ontvangen. Wij raden u om dit "Basis aansluitvoorschrift" goed door te nemen en na te gaan of u volledig hieraan voldoet. Zo niet, dan moet u contact opnemen met Waternet, zodat zij de bij uw situatie behorende "Aansluitvoorschriften" alsnog kunnen verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften hebben betrekking op het maken van een kelder, het uitvoeren van funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

Voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving moeten er minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht,

De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor aanvang van de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput moet de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen (t.o.v. N.A.P) minimaal twee keer per week worden gemeten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil, Hiervan is sprake al er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. Er moeten dan maatregelen worden getroffen., Bijvoorbeeld het toepassen van retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet aangetoond worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade heel groot.

Nadere aanwijzingen

Burgerlijk wetboek

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Bodemverontreiniging:

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden op telefoonnummer 088-5670 200.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Vastgoed

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Drank- en Horecawet

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste Drank- en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Voor zover nodig kunt u hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West. Het aanvraagformulier en meer informatie over de Drank- en Horecawetvergunning of exploitatievergunning is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Melding brandveilig gebruik (§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding / milieuvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Werken in de openbare ruimte

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd (zie http://www.amsterdam.nl/gemeente/digitaal_loket/)

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet bijtijds contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren 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 doet de melding elektronisch bij het Kadaster ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde terrasvergunning op basis van artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. U kunt hiervoor apart een vergunning aanvragen bij afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West op telefoonnummer 14020.

Schade

De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etcetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.

Basis Aansluitvoorschrift Gemeentelijk riool stelsel

In dit Basis Aansluitvoorschrift staat aan welke eisen uw riool moet voldoen om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool, en om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen. Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform artikel 6.14 en 6.18 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften".

Het Basis Aansluitvoorschrift maakt onderdeel uit van de bouwvergunning en is van toepassing bij:

- Ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw
- Verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte)
- Herstelwerkzaamheden aan de fundering van uw perceel
- Dit voorschrift is niet van toepassing bij ontwikkeling van grootstedelijke gebieden
- **Een specifiek verstrekt voorschrift vervangt ten alle tijden dit basis voorschrift**
- Verwijderen in het geheel. Als afkoppeling van regenwater gewenst is dient een specifiek voorschrift aangevraagd te worden. Dit is niet altijd goedkoper.

Technische voorwaarden

Diameter leidingen

De maximale leidingdiameter zijn 160 millimeter voor grondleidingen voor regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater.

Hoogteligging leidingen

- Waar de leidingen de terreingrens kruist/kruisen, moeten zij met de binnen-onderkant-buis op 50 centimeter onder de definitieve door de wegbeheerder (stadsdeel) te onderhouden straathoogte gelegd worden.
- Als bij de aanvraag van de bouwvergunning de onderhoudshoogte nog niet bekend is, neem dan contact op met wegbeheerder van het betreffende stadsdeel voordat u start met de werkzaamheden. Deze kan u informatie verstrekken over onderhoudshoogte(n) op de erfgrens die u moet aanhouden.

Let op: als de aansluiting niet op de aangegeven hoogte is, kunt u niet worden aangesloten op het riool. Er is dan sprake van een overtreding.

Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens

- 500 mm tussen leidingen voor de afvoer van huishoudelijk -en/of bedrijfsafvalwater en regenwater
- 200 mm tussen leidingen voor de afvoer van water van dezelfde soort
- 800 mm tussen terreinriolen en huis aansluitleidingen

Voorwaarden binnenriolering

De gestelde normen voor de riolering in uw woning of bedrijfsgebouw vallen onder het bouwbesluit. Deze verwijst naar NEN 3215 en NTR 3216. Als de binneninstallatie aan onderstaande voorwaarden voldoet dan kan de riolering juist aangesloten worden op de erf grens:

- Er is minimumafschot van 1:200 ofwel 5 mm/m1.
- Voor lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil of te veraf liggen van het openbare riool, is een rioolwaterpomp verplicht. Voor elke woning, gebouw, bedrijfsgebouw, en bedrijfsruimte is het noodzakelijk een afzonderlijke pomp met drukleiding aan te sluiten op het openbaar riool/terreinriool.
- Het huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater wordt per woning, per sectie van recht boven elkaar gelegen woningen, per bedrijfsgebouw, per bedrijfseenheid, telkens gezamenlijk door (een) grondleiding(en) afgevoerd.
- Het regenwater van het dak wordt via (een) afzonderlijke grondleiding(en) afgevoerd.
- De ontlastput(ten) moet(en) door belanghebbende op de juiste hoogte(n) en nagelvast aan het (de) bouwwerk(en) zijn aangebracht.

Algemene informatie**Richting van de riolering**

De riolering is meestal aangebracht in de straat waaraan het gebouw is gelegen. Er zijn situaties waarin de riolering anders is aangelegd. Twijfelt u over de plaats van de beschikbare riolering? Wij vertellen het u graag.

Systeem van de Riolering

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat er in uw straat nog geen gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie dient u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aan te bieden (bouwbesluit) 0.50 m uit de gevel (gevel is erf grens) op de erf-grens. Zodra er een gescheiden stelsel is aangebracht in de openbare weg, sluiten wij uw perceel hier alsnog gescheiden op aan.

Meer informatie

Meer informatie over aansluiting op het riool? Ga naar waternet.nl of bel naar 0900 93 94 (klantenservice).

Uitzonderingen?

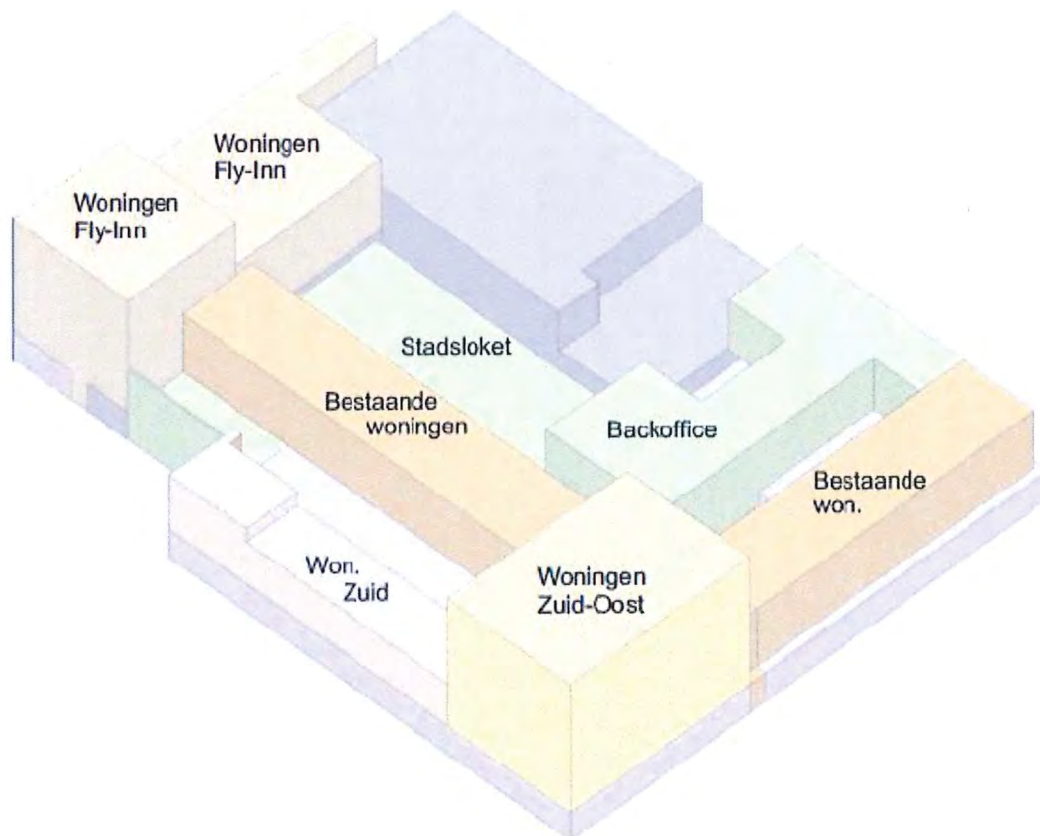
Als u van mening bent niet te kunnen voldoen aan dit basis voorschrift, vraag dan een specifiek voorschrift aan bij ons. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden.



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

VERZONDEN 31 MAART 2020

**besluit hogere waarden Wet Geluidhinder,
omgevingsvergunning (OLO2748749) De Os
(Woonzorgblok) / stadsloket**



Colofon

Opdrachtgever	Stadsdeel Nieuw-West, gemeente Amsterdam
Datum	maart 2020

TOELICHTING

Inleiding

De Wet geluidhinder geeft aan welke geluidbelasting aanvaardbaar is. Deze normen moeten bij het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van een bestemmingsplan (Wabo-procedure ex art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo) in acht worden genomen. Bij projectie van nieuwe woningen en/of andere geluidgevoelige gebouwen en terreinen binnen een zone van een weg, spoorweg of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein dient de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting (ook wel 'voorkeursgrenswaarde' genoemd) in acht te worden genomen. Indien de voorkeursgrenswaarden worden overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, biedt de Wet geluidhinder de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen.

Om voorliggende ontwikkeling, bestaande uit onder meer de nieuwbouw van 93 woningen (alsmede commerciële voorzieningen en het nieuwe stadsloket van stadsdeel Nieuw-West), mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning afgegeven in afwijking van het bestemmingsplan (art. 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo).

Het project ligt aan het Osdorpplein in stadsdeel Nieuw-West. De locatie herbergt globaal de huisnummers 801 tot en met 906 (kadastrale objecten: sectie E, nummers 3871 en 3669) en ligt tegenover het huidige te slopen stadsloket aan het Osdorpplein 1000.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan "Osdorpplein e.o.", dat op 26 juni 2013 is vastgesteld. De locatie waar de nieuwe woningen zijn voorzien heeft de bestemmingen Centrum – 2, Centrum – 3 en Centrum – Uit te werken – 2.

De beoogde woningen zijn geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. De vast te stellen hogere waarde ziet op deze woningen. Geluidgevoelige gebouwen en terreinen die binnen de zone van een weg, spoorweg of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein zijn geprojecteerd, worden beschermd door de Wet geluidhinder.

De woningen liggen in de geluidzones langs de volgende rijwegen:

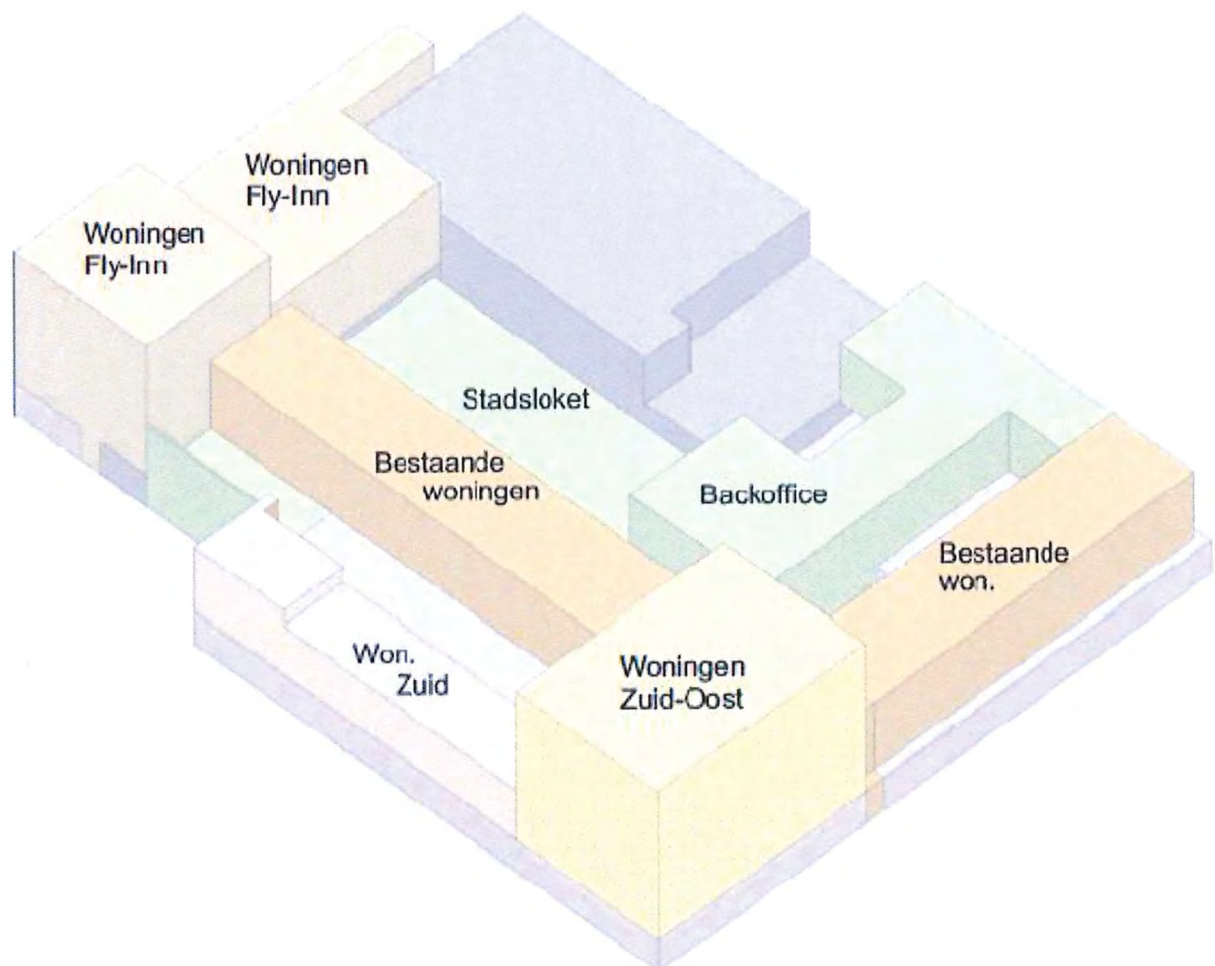
- De Cornelis Lelylaan.
- Meer en Vaart.
- Osdorpplein.
- Tussen Meer.

Het meest dichtbij gelegen spoorwegtraject is het traject Schiphol-Amsterdam (station Lelylaan) op 1800 meter. Daarmee ligt onderhavige locatie buiten de spoorwegzone. De locatie is eveneens niet gelegen binnen de zone van een industrieterrein.

Resultaten onderzoek

In opdracht van initiatiefnemer is door bureau DPA Cauberg-Huygen een akoestisch onderzoek opgesteld (akoestisch onderzoek 'Project "De Os" Osdorpplein in Amsterdam,' d.d.19 juli 2018, referentienummer: 02845-43962-01 -mfv-NL).

In onderstaande een afbeelding met de woningen in de verschillende bouwdelen.



Bouwdelen

-  Commercieel
-  Bestaande woningen: 57 appartementen
-  Woningen Fly Inn: 37 appartementen
-  Woningen Zuid: 16 appartementen
-  Woningen Zuid-Oost: 40 appartementen
-  Stadsloket
-  Bestaande commerciële belending

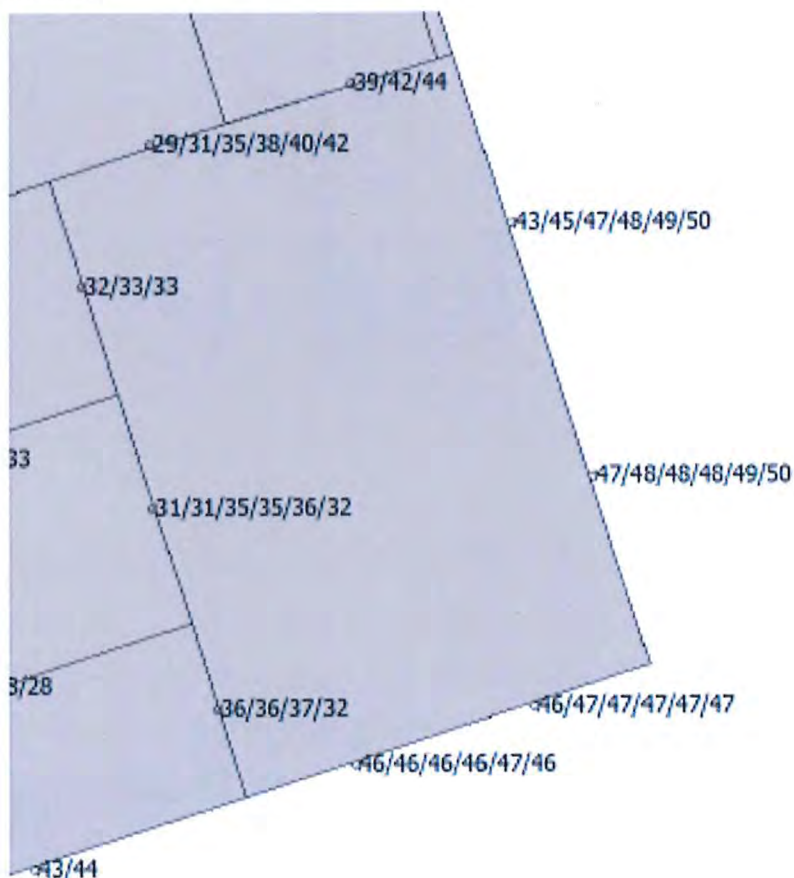
De resultaten per geluidsbron zijn als volgt:

Cornelis Lelylaan

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Cornelis Lelylaan bedraagt ten hoogste 36 dB Lden. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

Meer en Vaart

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Meer en Vaart bedraagt ten hoogste 50 dB Lden. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt nergens overschreden. Zie onderstaande afbeelding voor de optredende geluidbelastingen ten gevolge van de Meer en Vaart op het zuidoostelijke bouwdeel.



Osdorpplein

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Osdorpplein bedraagt ten hoogste 37 dB Lden. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

Tussen Meer

De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Tussen Meer bedraagt ten hoogste 35 dB Lden. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden wordt voldaan.

De berekende geluidswaarden zijn deels hoger dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB) als gevolg van de Meer en Vaart maar niet hoger dan de maximaal toegestane hogere waarde (63 dB).

Geluidluwe zijden en buitenruimtes

Ter plaatse van de oostgevel op de 5e en 6e verdieping van het zuidoostelijke bouwdeel wordt de voorkeursgrenswaarde wegverkeerslawaaï overschreden ten gevolge van de Meer en Vaart, zie bovenstaand afbeelding. Woningen waarvoor een hogere grenswaarde wordt vastgesteld, dienen conform het gemeentelijk geluidbeleid in principe te beschikken over een geluidsluwe zijde. Geluidsluwe zijden hebben een geluidbelasting van maximaal de voorkeursgrenswaarde (48 dB voor wegverkeerslawaaï). Wanneer de geluidsluwe zijde ook een buitenruimte kent, is deze bij voorkeur luw. Op de 5e en 6e verdieping zijn aan de oostgevel twee éénzijdig georiënteerde appartementen gelegen. Deze woningen beschikken niet direct over een geluidluwe gevel, de twee hoekappartementen wel (noord- of zuidgevel). Wel beschikken deze éénzijdig georiënteerde woningen over een (in pandig) balkon. Door rekening te houden met het afschermende effect van het balkon, wordt een geluidluwe (balkon)gevel(s) bereikt. Het is niet nodig om de balustrade gesloten uit te voeren op de 5e verdieping, op de 6e verdieping dient de balustrade over minimaal 0,9 meter hoog gesloten uitgevoerd te worden.

Maatregelen

Voor de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde kunnen hogere waarden worden afgegeven. Een hogere waarde mag het bevoegde gezag op grond van de Wgh alleen verlenen als maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zijn, of op overwegende bezwaren stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard (art. 110a lid 5 Wgh).

In het akoestisch onderzoek zijn verschillende maatregelen genoemd om de geluidbelasting terug te brengen. Hieronder zijn deze maatregelen beoordeeld.

Bij het bepalen van benodigde maatregelen wordt onderscheid gemaakt tussen:

- maatregelen aan de bron;
- maatregelen in het overdrachtsgebied;
- maatregelen aan de ontvangzijde.

Maatregelen aan de bron (geluidreducerend asfalt)

Een stil asfalttype is voldoende geluidreducerend om de geluidbelasting voor alle 8 woningen terug te brengen tot aan de voorkeurswaarde wegverkeerslawaaï.

De Meer en Vaart is een belangrijke ontsluitingsweg, gezien de verkeersintensiteiten, met meerdere kruisingen (met verkeerslichten geregeld), voorzien van standaard asfalt. Gezien deze kruisingen zal er bij het toepassen van een geluidreducerend wegdek groot en snel kwaliteitsverlies optreden door het afremmende en optrekkende verkeer. Het aanbrengen van een stiller asfalttype is daarom vanwege verkeerskundige en financiële redenen niet wenselijk.

Bronmaatregelen in de vorm van minder verkeer of lagere rijsnelheid zijn met betrekking tot de wegverkeerscirculatie zeer ingrijpend en niet realistisch gezien de stedelijke situatie.

Maatregelen in het overdrachtsgebied (geluidschermen)

Het plaatsen van een geluidscherm of -wal is alleen mogelijk als er voldoende ruimte is tussen de bron en ontvanger. Ten aanzien van de binnenstedelijke wegen zijn geluidschermen stedenbouwkundig niet gewenst. Binnenstedelijk is voor de realisatie van een dergelijk scherm tevens geen plaats. Daarnaast dient een scherm onderbroken te worden ter plaatse van zijwegen. De kosten gepaard met een geluidscherm zijn bovendien aanzienlijk (circa €500 per m²).

Maatregelen aan de ontvangzijde (vliesgevels en dove gevels)

Maatregelen bij de ontvanger door middel van dove gevels of gebouwgebonden geluidschermen zijn ingrijpend en belemmeren bouwkundige voorzieningen als spuiventilatie.

Cumulatieve geluidbelasting

Indien een plan binnen de zone van meer dan één geluidbron ligt, dient tevens onderzoek gedaan te worden naar de effecten van de samenloop van de verschillende geluidbronnen. Er dient te worden aangegeven op welke wijze met de samenloop rekening is gehouden bij het bepalen van de te treffen maatregelen (art. 110a en 110f van de Wgh).

Conform het gemeentelijk geluidbeleid is er sprake van een onaanvaardbare geluidbelasting als de gecumuleerde geluidbelasting meer dan 3 dB hoger is dan hoogste van de maximaal toelaatbare ontheffingswaarde, dit komt bij onderhavig plan neer op een toetsingswaarde van 66 dB ten gevolge van wegverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaï (LVL,cum) bedraagt maximaal 50 dB. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.

Conclusie

1. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Cornelis Lelylaan bedraagt ten hoogste 36 dB L_{den}. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt voldaan.
2. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Meer en Vaart bedraagt ten hoogste 50 dB L_{den}. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt niet voldaan. De maximale ontheffingswaarde van 68 dB L_{den} wordt nergens overschreden.
3. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Tussen Meer bedraagt ten hoogste 35 dB L_{den}. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt voldaan.
4. De geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Osdorpplein bedraagt ten hoogste 37 dB L_{den}. Aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB L_{den} wordt voldaan.
5. Er zijn nergens dove gevels benodigd.
6. De gecumuleerde geluidbelasting wegverkeerslawaaï (LVL,cum) bedraagt maximaal 50 dB. Er wordt voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid.
7. Alle woningen beschikken over een geluidsluwe gevel, voor de acht woningen boven de voorkeursgrenswaarde na eventuele maatregelen aan de balkons.
8. Het is realistisch om hogere waarden aan te vragen voor acht woningen in het zuidoostelijke bouwdeel deel vanwege de Meer en Vaart:
 - 4 woningen 49 dB;
 - 4 woningen 50 dB.

Advies TAVGA

Op 9 september 2019 heeft het TAVGA positief geadviseerd over het voornemen tot vaststelling van hogere waarden voor het Woonzorgblok/De Os. Voorwaarde daarbij is dat een stille zijde/geluidluwe zijde voor alle woningen wordt geborgd in de omgevingsvergunning. Daarnaast dienen het akoestisch onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing tekstueel te worden aangepast. Verwezen wordt hiervoor naar het TAVGA-advies zelf.

BESLUIT

Burgemeester en Wethouders van gemeente Amsterdam hebben besloten in te stemmen met voorliggend besluit tot de vaststelling van de navolgende hogere waarden voor het industrielaawaai, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. Deze hogere grenswaarde wordt vastgesteld voor 8 van de 93 nieuwe woningen die mogelijk worden gemaakt aan het Osdorpplein (aanvraag omgevingsvergunning OLO2748749).

Project 'De Os' (Woonzorgblok) / stadsloket, ter hoogte van het Osdorpplein 815 - 898

- Meer en vaart: 49 dB (4 woningen 5^{de} verdieping)
- Meer en Vaart 50 dB (4 woningen 6^{de} verdieping)

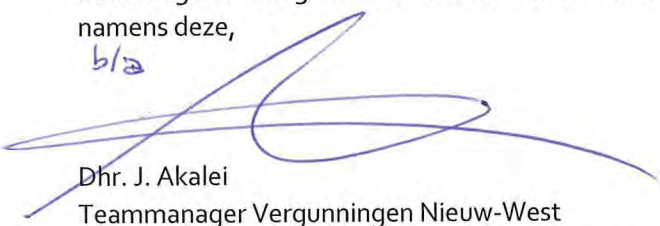
Kadastrale gegevens

De hogere waarden worden vastgesteld ten behoeve van het kadastrale perceel bekend, als de kadastrale gemeente: Sloten Noord-Holland:

- sectie E, 03871 G 0000 (STN02 E 03871 G 0000)

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

b/a



Dhr. J. Akalei
Teammanager Vergunningen Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

