

Woningstichting Rochdale
De heer A. Lykles
Postbus 56659
1040 AR AMSTERDAM

Bezoekadres
Ebbehout 31
1507 EA Zaandam

Postbus 209
1500 EE Zaandam

www.odnzkg.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Kenmerk
5872407

Datum aanvraag: 2 oktober 2017

Locatie: Science Park 619A t/m 816N (B 5128) project SPARK Village te Amsterdam

Onderwerp: het realiseren van een woongebouw met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar, t.b.v. de huisvesting van statushouders, studenten en jongeren

Aanvraagnummer: OLO-3217407

Uw kenmerk
Q17-00025

Datum
30 april 2018

Geachte heer Lykles,

Hierbij ontvangt u een besluit van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een woongebouw met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar, ten behoeve van de huisvesting van statushouders, studenten en jongeren. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG).

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 2 oktober 2017 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Woningstichting Rochdale voor het realiseren van een woongebouw met een tijdelijke instandhoudingstermijn van 10 jaar, ten behoeve van de huisvesting van statushouders, studenten en jongeren op de locatie Science Park 619A t/m 816N (kadastraal B 5128) project SPARK Village te Amsterdam.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo).

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag voor de volgende Wabo-activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 2 oktober 2017 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Besluit M.e.r.- beoordeling

In artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer juncto onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn activiteiten aangewezen ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij zodanig belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben dat een milieueffectrapport (hierna: MER) moet worden opgesteld.

De voorgenomen activiteit wordt genoemd in categorie 11.2 van onderdeel D.

Alvorens de omgevingsvergunning verleend kan worden dient er op basis van een m.e.r.-aanmeldingsnotitie een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen te worden. Op 25 januari 2018 is voor het project een m.e.r.-aanmeldingsnotitie ontvangen.

Bij de beoordeling op basis van de m.e.r.-aanmeldingsnotitie is geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport niet nodig is. Op 22 februari 2018 is een besluit MER-beoordeling genomen. Dit besluit is ingediend bij deze aanvraag en maakt derhalve als bijlage onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 7 maart 2018 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.odnzk.nl, www.ruimtelijkeplannen.nl en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Gemengd en de bestemming Verkeer-3. De gronden aangewezen voor Gemengd zijn bestemd voor o.a. instellingen voor hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, medische voorzieningen, bedrijven, kantoor etc. De gronden aangewezen voor Verkeer zijn bestemd voor o.a. wegen, voet- en fietspaden en openbare ruimte.

Het project is in strijd met artikel 4 en artikel 12, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. De aanvraag is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemmingen gemengd en de bestemming verkeer.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Gemeentelijke bouwverordening

Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport 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 niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het betreft een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Woonfunctie;
- Overige gebruiksfunctie.

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

Conclusie

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

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 4, en artikel 12, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Science Park Amsterdam'. De aanvraag is in strijd met de doeleindenomschrijving van de bestemming gemengd en de bestemming verkeer.

Het is mogelijk om van artikel 4, en artikel 12, van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo). Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij besluiten af te wijken van artikel 4 en artikel 12, van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. Hieraan is de volgende afweging aan vooraf gegaan:

Ruimtelijk

Vanuit de gemeentelijke afdeling Stedenbouw is er geen bezwaar tegen het plan inzake de situering en omvang van de woonunits alsmede de overige ruimtelijke ingrepen alsmede realisatie en instandhouding van het bijbehorende grondgebruik. Het plan en het grondgebruik passen in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving en in het geldende beleid.

De tijdelijke huisvesting bestaat uit vijf bouwblokken, elk tweelaags en met een galerijontsluiting voor de verdiepingen. Het plan heeft een open karakter, elke woning heeft een directe verbinding met groene woonstraten en het plein met de gemeenschappelijke

woonkamer. De onderdoorgangen vormen samen een extra routing die de blokken verbindt en verbijzondert.

Door het groen van de omgeving het plan in te trekken (groene woonstraten) ontstaat een ontspannen woonsfeer. Het groen verrijkt het plan en dringt door tot aan het plein. In het ontwerp zijn materiaalkeuzes hierop afgestemd: grote glasopeningen met veel te openen delen. Het groen wordt omhoog getrokken door bijvoorbeeld gaas op de kopgevels voor klimop planten. Door extra aandacht aan kopgevels en onderdoorgangen te geven ontstaan er nog meer verblijfs- en ontmoetingsplekken. De hoofdmaatvoering van het plan volgt de opzet van het stedenbouwkundig plan. Goed visueel en fysiek contact met het maaiveld vanuit de wooneenheden vergroot de sociale veiligheid op de straten en de galerijen van de woonblokken aan de overkant van de straat. Dat contact wordt versterkt door bijvoorbeeld grote glasoppervlakten en door 'terras'-deuren voor de begane grond woningen. Een goed verlichte onderdoorgang (zowel overdag als 's nachts) verhoogt de sociale veiligheid en maakt het aantrekkelijker om fietsen netjes te parkeren.

Verklaring van geen bedenkingen

De volgende afwijkingen van het bestemmingsplan zijn van toepassing.

1. De woonunits voor statushouders, jongeren en studenten zijn qua gebruik in strijd met het bestemmingsplan (artikel 4.1).
2. De minimale bouwhoogte van 16 meter wordt niet gehaald (artikel 4.2, sub b).
3. Een gedeelte van de startup units aan de zuidwestzijde worden op de bestemming Verkeer gerealiseerd. Dit is in strijd met de gebruiksmogelijkheden en de bouw mogelijkheden van Verkeer-3 (artikel 12).

In principe is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk (art.6.5 lid 1 Bor). De gemeenteraad kan bepalen dat in bepaalde / categorieën van gevallen, geen verklaring van de raad benodigd is (art. 6.5 lid 3 Bor). Dit heeft de gemeenteraad gedaan in haar besluit van 8 september 2010 (gepubliceerd op 10 september 2010).

Uit dit besluit volgt samengevat dat geen verklaring van geen bedenkingen benodigd is indien een aanvraag niet in strijd is met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten), de kantoorstrategie van Amsterdam en het Locatiebeleid Amsterdam 2008, en er tevens geen milieueffectrapportage benodigd is.

Conclusie

De aanvraag is hieraan getoetst. Hierbij zijn de toepasselijke beleidsstukken als toetsingskader gebruikt. De conclusie van deze toets is dat wordt voldaan aan de voorwaarden die de gemeenteraad in dit besluit heeft gesteld. Er is geen verklaring van geen bedenkingen benodigd.

Verantwoording groepsrisico HAS locatie Science Park

Het projectgebied is gelegen binnen 200 meter van de weg (A10/A1) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit het EV rapport (zie bijlage) volgt dat het groepsrisico in het inventarisatiegebied boven de oriëntatiewaarde ligt in de huidige situatie en in de nieuwe

situatie. Het groepsrisico bedraagt circa 8 maal de oriëntatiewaarde in huidige situatie en 8 maal de oriëntatiewaarde in de nieuwe situatie. De overschrijding van het groepsrisico is ter hoogte van het Zeeburgereiland. Ter hoogte van het projectgebied ligt het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico neemt niet toe door het project.

Doordat het groepsrisico de oriëntatiewaarde overschrijdt binnen het inventarisatiegebied is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Dit betekent dat invulling moet worden gegeven aan artikel 7 en 8 van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Tevens dient de veiligheidsregio in de gelegenheid gesteld te worden advies uit te brengen op de in artikel 7 en 8 genoemde onderwerpen van het Bevt. De veiligheidsregio heeft op 21 februari 2018 advies gegeven (zie bijlage).

Artikel 7

Op grond van artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transport wordt ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg een ramp voordoet.

Bij een ongeval met het transport van LPG over de weg kan het scenario Explosie optreden (Warme Blevé). Tot op 240 meter vanaf het ongeval kunnen slachtoffers vallen en woonunits gaan branden. Door de snelheid waarmee dit scenario zich ontwikkelt zijn er voor de hulpverlening geen mogelijkheden om de explosie te bestrijden. De hulpdiensten richten zich op het blussen van secundaire branden en het helpen van slachtoffers.

De aanwezige personen in de tijdelijke woningen zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op de A10 op zichzelf en anderen aangewezen. Aanwezige personen hebben twee mogelijkheden: vluchten of schuilen. Goede vluchtwegen en (bouw) maatregelen aan de tijdelijke woningen verbeteren het handelingsperspectief.

In het plangebied zijn geen zeer kwetsbare personen aanwezig, de doelgroep waarvoor gebouwd wordt heeft een goede zelfredzaamheid. Aan de exploitant van de units wordt meegegeven in het rampen/noodplan ook het scenario van een ongeval langs de A10 op te nemen, waarbij het gebruik van bepaalde vluchtwegen die richting de bron leiden wordt afgeraden.

Voor het gehele plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit van de bron af te ontluchten. Er zijn voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer aanwezig om een eventuele calamiteit te bestrijden.

Artikel 8

Omdat het projectgebied gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportroute en het groepsrisico de oriëntatiewaarde binnen het inventarisatiegebied overschrijdt is een volledige verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Hieronder wordt hieraan invulling gegeven:

Artikel 8, A 1) Het groepsrisico overschrijdt de oriëntatiewaarde, in de huidige en in de nieuwe situatie in het invloedsgebied van de transportroute over de weg. Het groepsrisico bedraagt 8 maal de oriëntatiewaarde.

Artikel 8, A 2 en B) Het groepsrisico ter hoogte van het nieuwe woonunits ligt onder de oriëntatiewaarde. Door de realisatie van de nieuwe woonunits neemt het groepsrisico niet toe.

Artikel 8, C) maatregelen: De brandweer stelt een aantal maatregelen voor die het handelingsperspectief van de aanwezig personen verbeteren:

- Planologische maatregelen: bij de indeling van het terrein en de woonunits rekening houden met de situering en goede vluchtwegen van de risicobron af;
- Technische maatregelen: de constructie van de woonunits bestand maken tegen de kortdurende hittestraling afkomstig van de explosie;
- Organisatorische maatregelen: personen in de woonunits voorbereiden op de gevaren van een explosie en hoe men moet handelen.

De technische en organisatorische maatregelen die door de brandweer worden voorgesteld in de afspraken met de exploitant van de woonunits meegegeven, in de uitwerking van het plan worden er voldoende goede vluchtroutes van de bron af gerealiseerd.

Artikel 8, D): Mogelijkheid van ruimtelijke ontwikkelingen met een lager groepsrisico is hier niet van toepassing want het groepsrisico neemt niet toe door de realisatie van de woonunits.

In de zomer van 2015 is de zoektocht naar een geschikte locaties voor de opvang van statushouders gestart. Het vinden van een geschikte locatie is geen makkelijke opgave, zeker niet als er tijdsdruk op staat. Naast voorwaarden die het omgevingsrecht stelt, diende rekening te worden gehouden met onder andere voldoende BVO, een goede ligging van de locatie t.o.v. voorzieningen, zoals openbaar vervoer, winkels en onderwijsmogelijkheden. Voor de ondersteunende diensten zijn ruimtes nodig, welke bij voorkeur zoveel mogelijk bij elkaar dienen te zijn gelegen. De locatie moet ook fysiek veilig en beheersbaar zijn gelegen.

In eerste instantie is een groot aantal leegstaande locaties en gebouwen binnen de gemeente gescand op snelle beschikbaarheid en geschiktheid van pand en terrein. In veel gevallen was het pand of het terrein dan wel de ligging ongeschikt of was het pand/terrein niet beschikbaar. Aangezien daarnaast de locatie binnen relatief korte tijd moest kunnen worden gerealiseerd, waren locaties niet in eigendom van de gemeente minder geschikt. Uiteindelijk bleef een beperkt aantal locaties over als reëel nader te onderzoeken, welke locaties nader op haalbaarheid zijn onderzocht. De realisatie van de locatie Sciencepark bleek een haalbare locatie.

Artikel 8, 4) Het groepsrisico is berekend volgens bij regeling van Onze Minister gestelde regels.

Conclusie: Het groepsrisico is verantwoord

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake zijn uitgebreid beschreven in de ruimtelijke onderbouwing en de aanmeldingsnotitie MER. De bevindingen en conclusies hieruit worden onderschreven en overgenomen.

Bestuurlijke overweging

Met het vaststellen van het Actieplan woningbouw 2014-2018 en het programma Huisvesting Kwetsbare Groepen in 2015 door de gemeenteraad, wordt uitvoering geven aan de ambitie uit het Coalitieakkoord om de woningbouwproductie op te voeren naar 5.000 woningen per jaar vanaf 2018. Dit impliceert tevens om binnen de sociale sector 500 woningen per jaar te realiseren waarvan een deel specifiek gericht is op jongeren en kwetsbare doelgroepen zoals statushouders. Het huisvesten van statushouders is bovendien een wettelijke taak van alle gemeenten.

Nederland heeft vanaf april 2014 te maken gehad met een significante stijging van de asielinstroom. De verblijfsgerechtigden (ook wel statushouders genoemd) moeten worden uitgeplaatst naar woningen in gemeenten. Totdat deze woningen beschikbaar zijn, verblijven zij in de asielopvang. Binnen het asielbeleid hebben het Centraal Orgaan opvang Asielzoekers (COA) en de Nederlandse gemeenten een gedeelde maatschappelijke verantwoordelijkheid. Asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben ontvangen (statushouders) verhuizen naar een eigen woonruimte. Gemeenten hebben de taak om deze statushouders te huisvesten. Elk half jaar krijgen gemeenten door het Rijk een taakstelling opgelegd voor het aantal te huisvesten statushouders. Het COA wijst elke gemeente een evenredig aantal statushouders toe: gemeenten met veel inwoners krijgen een hogere taakstelling dan gemeenten met minder inwoners.

Amsterdam kent bovendien ook een groot tekort aan betaalbare huisvesting voor jongeren en studenten. Het is daarom van belang alle mogelijkheden voor huisvesting te benutten, inclusief tijdelijke woonvormen. De gemeente Amsterdam beoogt dan ook niet alleen statushouders op de locatie Science Park te huisvesten, maar ook studenten en jongeren. Er wordt bewust gekozen voor menging. De groepen bewoners wonen door elkaar heen. De gedachte hierbij is dat de bewoners de Amsterdamse/ Nederlandse samenleving sneller en beter leren naarmate er meer en intensievere onderlinge contacten tot stand komen. De nabijheid van de Universiteit van Amsterdam maakt deze locatie voor studenten extra geschikt.

De voorliggende locatie Science Park wordt geschikt geacht voor verwezenlijking / concretisering van de genoemde doelstellingen. De capaciteit is afdoende om een wezenlijke bijdrage te leveren aan de genoemde doelstellingen. Het gaat daarbij op de eerste plaats om het verminderen van de huisvestingsproblematiek van de bovengenoemde doelgroepen. De locatie Science Park is voorts met name geschikt voor de huisvesting van statushouders, jongeren en studenten vanwege een aantal overige factoren. Hierbij zijn vooral te noemen de nabijheid van goede trein-, bus- en fietsverbinding met de stad en de aanwezigheid van winkelveorzieningen binnen 900 meter van de locatie. Het terrein is op dit moment onbebouwd. Praktisch gezien is het direct beschikbaar. Voorts past de functie goed bij c.q. tussen de omliggende functies. Dit geldt zowel qua grondgebruik als stedenbouwkundig.

De afwijking van het bestemmingsplan en de ruimtelijke impact van het project zijn beperkt. Bij het ruimtelijk-juridische onderzoek, zoals blijkt uit de stukken zoals overgelegd bij de aanvraag en is beoordeeld door het bevoegd gezag, is niet gebleken van (overwegende) bezwaren. Eventueel benodigde voorwaarden voor inpasbaarheid zijn geformuleerd en zijn of worden geborgd.

Op 26 april 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om voor een periode van maximaal 10 jaar tijdelijke woningen te realiseren op het Science Park. De helft van de woningen is bestemd voor statushouders, de andere helft voor studenten en jongeren.

Maatschappelijk overleg

Op 7 juni 2017 zijn de omwonenden en de bedrijven op het Amsterdam Science Park per brief geïnformeerd over het project. Om hen nader te informeren en vragen te beantwoorden, hebben de gemeente en woningcorporatie Rochdale op 22 juni 2017 een informatiemarkt georganiseerd. Dit vond plaats bij het Startup Village, naast de projectlocatie.

Op de brief kwam een reactie binnen van een bedrijf dat op het Science Park is gevestigd, waarin zorg werd uitgesproken over de komst van statushouders op het Science Park. De eigenaar van dit bedrijf was bij de informatiemarkt aanwezig maar heeft zich daar niet tegen het project geuit.

De overige 13 bewoners/geïnteresseerden op de avond waren positief over het project. De meesten waren vooral studenten of starters die opzoek zijn naar een woning. De algemene belangstelling ging met name uit naar hoe men aan een woning bij het project kan komen. Er waren geen aanmeldingen voor de begeleidingscommissie of ontwerpcommissie. Wel hebben enkele bewoners ideeën voor het plan gedeeld. Deze ideeën worden waar mogelijk meegenomen in het inrichtingsplan. Verder worden er stakeholdersessies georganiseerd, met onder andere Startup village, om samenwerking te zoeken met de bedrijven en organisaties op het Science Park. Daarbij worden ideeën over het project uitgewisseld.

Vanwege de verscheidenheid van de bewoners (studenten, jongeren en statushouders) op het Science Park is de kennisuitwisseling en impact daarvan des te groter, ieder met hun eigen verhaal en inbreng. Samen moeten de nieuwe bewoners een 'Kennisdorp' vormen. In dit compacte gebied komen innovatie, sociale verbinding, studeren, ondernemen, integreren, opbouwen en recreëren allemaal samen. Wonen gaat namelijk over beleven, emotie, veiligheid, persoonlijkheid. Het gaat niet om een huis maar om een thuis voor nieuwe Amsterdammers, studenten en jongeren.

Gelet op de meest recente gegevens van de veiligheidsmonitor

<https://www.ois.amsterdam.nl/visualisatie/veiligheidsindex.html?index=Overlastindex&postcode=1012AC&indeling=buurt&meting=2017-08> en de aard van de omgeving kan er van uit gegaan worden dat het project zonder nadelige gevolgen zal worden geabsorbeerd in het aanwezige woon- en leefklimaat van de omliggende buurten. Voorts hanteert de gemeente bij de huisvesting van statushouders een bewezen aanpak waarmee de statushouders worden begeleid en snel hun plek vinden in onze samenleving (de "Amsterdamse aanpak").

Onderdeel van deze aanpak is ook dat er korte lijnen zijn met de gemeente en de politie, waarmee eventuele overlast wordt voorkomen.

Financieel

Er dient geen planschadeovereenkomst opgesteld te worden, om de volgende redenen:

1. Er zijn redelijkerwijs geen (wezenlijk) benadeelde partijen in beeld. In elk geval zeker niet zodanig dat een te honoreren planschadeclaim in de lijn der redelijke verwachtingen ligt.
2. Hierbij speelt in elk geval een rol dat het gaat om een tijdelijke functie, die als betreffende functie op betreffende plaats (woningbouw in stedelijke omgeving) in de logische lijn der verwachtingen ligt.
3. De kans dat een schadebedrag boven de 2% uit zou komen, is erg klein.

Conclusie R.O.

POSITIEF

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Wij besluiten af te wijken van artikel 4, en artikel 12, van de bepalingen van dit bestemmingsplan voor een termijn van 10 jaar tot en met 30 april 2028.

Conclusie

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

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen met een instandhoudingstermijn van 10 jaar tot en met 30 april 2028;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Bouwverordening Amsterdam 2013

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied op telefoonnummer 088 – 567 0200.

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

Bouwbesluit 2012

Instandhoudingstermijn

Na het verstrijken van de instandhoudingstermijn is de vergunninghouder verplicht de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand te herstellen.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- 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 alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.2 van de Wabo terstond na de bekendmaking in werking omdat gelet op het belang dat gemoeid is met een voorspoedige realisatie van woningen voor statushouders en het feit dat er geen zienswijzen zijn ingebracht. De termijn die geldt voor de inwerkingtreding is bedoeld om mensen de gelegenheid te geven een beroepsprocedure te starten om de bouw te voorkomen. Nu daar in deze kwestie geen sprake van is, dient de uitgestelde inwerkingtreding in dat kader geen redelijk doel. Voorts geldt dat er geen nadelige gevolgen van de vervroegde inwerkingtreding zijn te verwachten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

de heer F. Meelker
Adjunct directeur
Portefeuille Advies & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig. Meer informatie: <https://www.odnzkq.nl/verwijzing/digitalewerkwijze>

Beroepsclausule

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 dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit (of stuur een kopie van het besluit mee) en de reden(en) waarom u beroep instelt.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie.
- Uitvoeringsvoorschriften bouwen;
- Nadere aanwijzingen.

Uitvoeringsvoorschriften

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

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

De verantwoordelijke toezichthouder zal hiervoor per mail contact met u opnemen.

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 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 grond 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. Indien 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 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.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op 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.

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 sloopaafval 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 sloopaafval (*artikel 8.9 Bouwbesluit 2012*)

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

Scheiding bouw- en sloopaafval (*artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012*)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopaafval 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 zijn opgenomen;
 - 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.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet een melding gedaan worden op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u een melding via de website www.odnzkg.nl, door het invullen van het webformulier "een BUS-melding indienen" of "startmelding bodemsanering".

Nadere aanwijzingen/informatie

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk 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.

Aandachtspunten containerbouw

Het brandveilig bouwen van containerwoningen heeft in het verleden bij vergelijkbare projecten dikwijls geleid tot problemen in de uitvoering, waardoor de vereiste prestatie-eisen in werkelijkheid niet worden bereikt en in feite een brandgevaarlijk bouwwerk werd gerealiseerd. Wij wijzen u erop, om deze problemen in de uitvoering van dit project te voorkomen, aanvullende aandacht te besteden aan het toezicht tijdens de bouw.

Onderdelen, waarop tijdens de bouw extra aandacht raadzaam is, betreffen de wijze van uitvoering van de doorvoeringen en schachten, de wijze van het plaatsen van ornamenten en elektra (hier uitsluitend opbouw).

Aanbevelingen externe veiligheid

Aanwezige personen in de woonunits zijn in de eerste minuten op zichzelf en anderen aangewezen. Het handelingsperspectief is schuilen of vluchten. Maatregelen die het handelingsperspectief van aanwezige personen verbeteren zijn onder te verdelen in:

- Planologische maatregelen: bij de indeling van het terrein en de woonunits rekening houden met de situering en goede vluchtroutes van de risicobron af.
- Technische maatregelen: de constructie van de woonunits bestand maken tegen de kortdurende hittestraling afkomstig van de explosie.
- Organisatorische maatregelen: personen in de woonunits voorbereiden op de gevaren van een explosie en hoe men moet handelen.