



Datum 26 april 2023
Kenmerk Z2022-ZO001780
Olo 5794469

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Hessenbergweg 109 B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 236 woningen, kantoor, maximaal 1.500 m² bvo supermarkt, kinderdagverblijf, zakelijke dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage aan de Hessenbergweg 109-119 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen "Amstel III oost" en "Grondwaterneutrale kelders".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

- In de BENG-berekening wordt aangegeven dat de te bouwen bouwwerken een Qv10 waarde hebben van 0,25. Deze dient te worden aangetoond door middel van een blowerdoortest voor oplevering.
- Er dient voldaan te worden aan artikel 5.15 van het Bouwbesluit inzake oplaadpunten en leidingdoorvoeren.
- Er wordt niet voldaan aan de artikelen 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 en als gelijkwaardige oplossing worden de volgende bouwkundige en installatietechnische maatregelen toegepast:
 - o Verzwaring van de WBDBO-eis tussen de woonfunctie en extra beschermde vluchtroute naar 60 minuten;
 - o Rookdetectie in de gemeenschappelijke verkeersruimte voor aansturing van de vrijloopdeurdrangers;
 - o Alarmering middels 'slow-whoop' in de gemeenschappelijke verkeersruimte;
 - o Noodverlichting in de gemeenschappelijke verkeersruimte tot aan het trappenhuis.

Wij gaan akkoord met de aangevraagde gelijkwaardigheidsoplossing onder de volgende voorwaarde:

- o Maximaal zes woningen aangesloten op het doodlopend einde;
- o Loopafstand van maximaal 15 meter;
- o Deurdrangers aan de buitenkant (gangzijde) van de deuren monteren (inspectie mogelijk);
- o Alarmering via slow-whoops in de gemeenschappelijke gang of intercom in de woning. Middels een geluidtest dient aangetoond te worden of de alarmering in elk deel van de woning goed hoorbaar is;
- o NEN 2555 of NEN 2535 melders in de gemeenschappelijke gang die de vrijloopdeurdrangers aansturen;
- o Borging onderhoud aan de installaties (in stand houden gelijkwaardige oplossing).

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Geluid: De buitenspeelplaats dient (deels) voorzien te worden van een absorberende ondergrond (bijvoorbeeld rubber tegels), waardoor de geluidbelasting met 1 tot 2 dB verlaagd wordt.
De buitenspeelruimte van de KDV mag 5 jaar tot maximaal 10 jaar in stand blijven. Na de in gebruik name van de toekomstige school zal de buitenspeelruimte verplaatst moeten worden. Indien de toekomstige school niet door kan gaan om welke reden dan ook, dient de buitenspeelruimte binnen 10 jaar na in gebruik name verplaatst te worden.
- Ecologie: Er dient gewerkt te worden volgens de eisen die zijn gesteld in de ontheffing Wet natuurbescherming (gewaarmerkt stuk Bo20, bijlage 18 bij de GRO, BRO_B18).
- Geohydrologie: Ten behoeve van grondwaterneutraal bouwen de volgende mitigerende maatregelen in acht wordt genomen:
 - het realiseren van een grindkoffer rondom de kelder uitgaande van een grondverbetering met grond met een doorlatendheid van circa 100 m/d. de grindkoffer moet worden ingepakt in grond dicht geotextiel; of;
 - het toepassen van een ruimtebesparende drainagemaatregel (Enkadrain drainagemat). De drainagemat bestaat uit een drainagekern ingepakt middels waterdoorlatend, maar grondkerend geotextiel.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft goedgekeurd, gemerkt, retour gezonden en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel.
- Definitieve bouwveiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
- Brandveiligheid van het gebouw: 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 (bij geen inspectiecertificaat);
 - Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie (bij inspectiecertificaat);
 - Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
 - De tekeningen van het geografische paneel;
 - Het rapport van oplevering van de ontruimingsalarminstallatie (bij geen inspectiecertificaat);
 - Het inspectierapport van de ontruimingsalarminstallatie (bij inspectiecertificaat);
 - Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
 - De tekeningen van de droge blusleidingen;
 - Het afpersrapport droge blusleidingen;
 - Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift;
 - Het certificaat van de brandweerlift.

- Brandweezorg: De volgende gegevens dienen in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de uitvoering en voor ingebruikname ter beoordeling aan Brandweer te worden voorgelegd:
 - De tekeningen van het geografische paneel (ter beoordeling);
 - De aanvraag verklaring van geen bezwaar t.b.v. de brandweerlift bij afwijken werkveld specifieke certificatieschema (WSCS) voor liften (ter beoordeling/accorderen);
 - Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift (ter kennisname);
 - Het certificaat van de brandweerlift (ter kennisname);
 - De tekeningen van de droge blusleidingen (ter beoordeling);
 - De afpersrapporten droge blusleidingen (bij bereikte bouwhoogte van 20 m + meetniveau en voor ingebruikname (ter kennisname)).
- Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat bemonstering van de balkons en een mockup van de gevel van beide hoekpanden tijdig voor de bouwstart worden ingediend en ter goedkeuring worden aangeboden aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo01.
- Besluit aanmeldnotitie vormvrije MER.
- Besluit Vaststelling hogere grenswaarde weglawaai.
- Ruimtelijke onderbouwing GRO, gemerkt Bo02.
- Bijlagen behorende bij de GRO, gemerkt Bo03 t/m Bo20.
- 2 Situatietekeningen bestaande en nieuwe toestand, gemerkt Bo21 en Bo22.
- Renvooi, gemerkt Bo23.
- Plattegronden, gemerkt Bo24 t/m Bo50.
- Gevels, gemerkt Bo51 t/m Bo56.
- Doorsneden, gemerkt Bo57 en Bo58.
- Fragmenten, gemerkt Bo59 t/m Bo68.
- Trap gebouw A en trap gebouw BC, gemerkt Bo69 en Bo70.
- Exterieurstaat, gemerkt Bo71.
- Datasheet en BVO, gemerkt Bo72 en Bo73.
- Bouwbesluitboekje, gemerkt Bo74.
- Berekeningen toiletten, buitenbergingen en buitenruimte, gemerkt Bo75 en Bo75A en Bo75B.
- Afschrift AIM-melding, gemerkt Bo76.
- Formulier Veilig onderhoud, gemerkt Bo77.
- DGMR Bouwfysica, gemerkt Bo78.
- DGMR akoestisch onderzoek, gemerkt Bo79.
- DGMR installatie geluid, gemerkt Bo80.
- DGMR brandveiligheidsconcept, gemerkt Bo81.
- DGMR UPD kantoor, kinderopvang, parkeergarage en woningen, gemerkt Bo82 t/m Bo85.
- DGMR vluchtdoor KDV, gemerkt Bo86.
- Heddes bouwplaats inrichtingen e.d., gemerkt Bo86 t/m Bo90.
- VAL installaties etc., gemerkt Bo91 t/m B106.

- CRU MER aanmeldnotitie, gemerkt B107.
- Toelichting barrière en advies barrière werking, gemerkt B108 en B109.
- Bemalingsadvies, bouwkuipadvies en funderingsadvies, gemerkt B110 t/m B112.
- Advies OD BENG MPG, gemerkt B113.
- Advies OD Bodem, gemerkt B114.
- Adviezen brandweer 700/bta-2022 en 592/bta-2022, gemerkt B115 en B116.
- Advies brandweer Externe Veiligheid, gemerkt B117.
- Advies stadsecoloog, gemerkt B118.
- Advies OD geluid, gemerkt B119.
- Notitie DGRM d.d. 8-2-2023, reactie opmerking geluid, gemerkt B120.
- Constructieve berekeningen en tekeningen, gemerkt Co01 t/m Co37.
- Advies OD constructie, gemerkt Co38.

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

M. Hamtach
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

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

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

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

Crisis- en herstelwet van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepsschrift is dus niet mogelijk.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

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

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

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

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

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 30 september 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 6 oktober 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 11 oktober 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 22 november 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 17 februari 2023 tot en met 30 maart 2023 ter inzage. Op 16 februari 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebld.

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

Beoordeling van het project

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

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

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen en de goed gekeurde gelijkwaardigheid volgens artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- kantoorfunctie
- winkelfunctie
- overige gebruiksfunctie
- bouwwerk geen gebouw zijnde.

Bouwverordening 2013

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij verwachten geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Amstel III Oost" en het (paraplu)bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" gelden.

De gronden in het bestemmingsplan "Amstel III Oost" hebben de bestemming 'Gemengd', artikel 6. De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen";
- c. culturele voorzieningen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca I;
- h. horeca III en IV;
- i. horeca V;
- j. sportieve en recreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen en water;
- l. (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen;
- m. openbare ruimte;
- n. tuinen en erven;
- o. wegen;
- p. nutsvoorzieningen.

De gronden hebben in het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" de gebiedsaanduiding 'overige zone-1'. Volgens artikel 5.1 van dit paraplubestemmingsplan geldt: *Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.*

Strijdigheden

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder b en h) van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".

Het project is in strijd met artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is op 26-10-2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt: *Niet akkoord, tenzij*

De aanvraag omgevingsvergunning voor een groot woningbouwcomplex opgebouwd uit drie volumes is op 21 april 2021 als concept behandeld onder nummer Z2021-ZO000754. De drie volumes worden afzonderlijk besproken.

Hoekblok A. Het onderste deel heeft een extra verdieping en het middelste deel heeft over de volle zijgevel doorlopende balkonstroken. Onduidelijk is hoe de verdeling met privacy-schermen eruitziet en beeldbepalend zijn voor deze balkonstroken. Overhoeks heeft hoekblok A te weinig samenhang, omdat de kopgevel geen driedeling heeft en er bijvoorbeeld een abrupte overgang is van de zijgevel met de balkonstroken en de vlakke kopgevel. De accenten bij de entrees overtuigen niet, met name op de kop waar de plint duidelijk terugligt ten opzichte van de verdiepingen.

Tussenblok B. De gemêleerde bruine baksteen is vervangen door een bruine steen die in de referentiefoto te egaal van kleur is. Hierdoor heeft het blok te weinig expressie, wat versterkt wordt door de betonnen balkons die dezelfde bruine kleur hebben gekregen.

Hoekblok C. De schuine vlakken in de tussenlaag zijn verdwenen een rustig en overtuigend beeld ontstaat. De lichtgekleurde verticale panelen verstoren dit beeld en het advies is alle panelen en kozijnen dezelfde donkere kleur te geven. De geluidsabsorberende beplating aan de onderkant van de balkons overtuigt niet en past onvoldoende bij de kwaliteit van de andere materialen.

Voor een definitieve beoordeling is een totaaloverzicht van alle beeldbepalende materialen (inclusief overstekken en onderkant balkons) nodig.

Het aangepaste project is op 07-12-2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Naar aanleiding van het advies van 26 oktober is er aanvullende informatie. Hierin wordt op een aantal punten voldoende tegemoetgekomen aan de bezwaren in het advies, met uitzondering van de kopgevel met de entree van hoekblok A. De toelichting en de impressies overtuigen niet. De overgang met de zijgevel is te abrupt en in de kopgevel is de driedeling onvoldoende zichtbaar. Tevens overtuigt het accent bij de entree in de kopgevel niet. Het kader rondom de uitsnede is niet duidelijk vormgegeven. De uitsnede wordt ontkracht door de draaideur en terugliggende plint die aan één zijde van de draaideur transparant is en aan de andere zijde van de draaideur dicht.

Voor wat betreft de shadowboxen in de tussenlaag van gebouw C wordt in de exterieurstaat een onderscheid gemaakt in de afwerking van de verschillende glaslagen. Positie 1 is akkoord, maar positie 2 is nog niet bepaald. Uitgaande van twee glaslagen voor een geïsoleerde wand is het advies om de achterste glaslaag een donkere kleur te geven.

De geluidsabsorberende beplating van de balkons is voorstelbaar onder voorbehoud van de bemonstering. Voor een definitieve beoordeling is een totaaloverzicht van alle beeldbepalende materialen (inclusief overstekken en onderkant balkons) nodig. Voorwaarde is tevens een mockup van de gevel van beide hoekpanden tijdig voor de bouwstart.

Het aangepaste project is op 1 februari 2023 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld en adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden.

In het naar aanleiding van het vorige advies (7 december jl.) aangepaste plan wordt op bijna alle punten voldoende tegemoetgekomen aan de bezwaren van de commissie. De uitzondering is de abrupte overgang tussen de zij- en kopgevel van hoekblok A, die nog niet voldoende verholpen is. Dit heeft te maken met de balkonstrook langs de zijgevel op de 5e verdieping, die op de hoek wordt beëindigd. Hierdoor ontstaat een onevenwichtige overgang. Een balkonstrook op de 5e verdieping, die vanaf de zijgevel doorloopt langs de volle kopgevel zal de overgang soepeler maken en is een voorwaarde van het advies. De voorwaarden van het vorige advies blijven eveneens van kracht: Bemonstering van de geluidsabsorberende beplating van de balkons en een mockup van de gevel van beide hoekpanden, tijdig voor de bouwstart ingediend.

Op 10 februari 2023 heeft de aanvrager een aangepast bouwplan ingediend, waarbij de balkonstrook op de vijfde verdieping van blok A is doorgetrokken conform het advies van CRK.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over. De omgevingsvergunning wordt verleend onder de voorwaarde dat bemonstering van de balkons en een mockup van de gevel van beide hoekpanden tijdig voor de bouwstart worden ingediend.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Amstel III Oost" en het (paraplu)bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" gelden.

De gronden hebben in het bestemmingsplan "Amstel III Oost" de bestemming 'Gemengd', artikel 6.

De gronden hebben in het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" de gebiedsaanduiding 'overige zone-1'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder b en h) van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".

Het project is in strijd met artikel 5.2 van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders".

Afwijken bestemmingsplannen Amstel III Oost en Grondwaterneutrale Kelders.

Op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan. Dit kan alleen als de aanvraag niet in strijd is met overige wet- en regelgeving, gemeentelijk beleid, en een goede ruimtelijke ordening.

Beschrijving project

Het project heeft betrekking op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kantoorgebouw(blok A) 8.740 m2 bvo, 236 woningen verdeeld over twee woongebouwen (Blok B en C), 500 m2 bvo kinderdagverblijf, 1.500 m2 bvo supermarkt, 60 m2 bvo zakelijke dienstverlening, een éénlaagse ondergrondse parkeergarage en een stallingsruimte voor fietsparkeren op het perceel Hessenbergweg 109-119 in Amsterdam.

Strijdigheden bestemmingsplan**Bestemmingsplan Amstel III Oost**

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder b en h) van het bestemmingsplan.

I. **Strijd met gebruiksregels**

Het bouwplan voorziet in de bouw van 8.740 m2 bvo kantoor, 236 woningen, 500 m2 bvo kinderdagverblijf, 1.500 m2 bvo supermarkt, 60 m2 bvo zakelijke dienstverlening, een één-laagse ondergrondse parkeergarage en een stallingsruimte voor fietsparkeren. Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan zijn wonen en detailhandel niet toegestaan.

II. **Strijd met bouwregels**

Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:

- de maximale bouwhoogte van 15 wordt overschreden;
- het maximum bebouwingspercentage van 30% wordt overschreden.

III. **Strijd met de specifieke gebruiksregels**

Het bouwplan voorziet in de bouw van 8.740 m2 bvo kantoor. Het maximum vloeroppervlak van 2.204 m2 bvo wordt overschreden. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder b van het bestemmingsplan.

- IV. Het bouwplan voorziet in de bouw van woningen en een kinderdagverblijf, zijnde geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder, het Besluit gevoelige functies luchtkwaliteit, alsmede de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder h van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

Het project is in strijd met de bouwregels (artikel 5.2). Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan.

Beoordeling van het project

Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing (~~hierna: GRO~~) opgesteld waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Hieronder worden de relevante omgevingsaspecten uitgelicht. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar genoemde ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken die als onderdeel daarvan uitmakend aan dit besluit is gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Vormvrije m.e.r.- beoordeling: Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldingsnotie opgesteld (**bijlage 12 bij de GRO**) waar op 9 november 2022 op is beslist. Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten.

Wet geluidhinder en akoestisch onderzoek

De te bouwen woningen en het kinderdagverblijf zijn geluidgevoelige functies. Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken van DGMR (**bijlage 3 bij de GRO**) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de Hessenbergweg, Hondsrugweg, Holterbergweg, Karspeldreef en de Rijksweg A9 worden overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. De desbetreffende woningen in blok B zullen worden voorzien van spuiluiken met glazen borstwering en 17 woningen zullen worden voorzien van een geluiddempend lamellenrooster. De desbetreffende woningen in blok C worden op de onderste lagen voorzien van spuiluiken met een glazen of gesloten borstwering. De overige woningen in blok C worden voorzien van een spuiluik achter een balkon/loggia met gesloten glazen balustrade. Er wordt een geluidluwe gemeenschappelijke binnentuin gerealiseerd. Het project en de te treffen maatregelen zijn door het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) beoordeeld en geaccordeerd. Het project is niet in strijd met het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarden geluidhinder.

Bedrijf en milieuzonering

Bij de milieuzonering wordt aan de hand van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG (VNG-handreiking) beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt bekeken aan de hand van 4 stappen.

1. In stap 1 wordt gekeken naar de richtafstand. Als hieraan wordt voldaan is de functie inpasbaar en kan verdere toetsing achterwege blijven. Ten behoeve van de kantoren en supermarkt is de richtafstand 0, waardoor wordt voldaan aan stap 1 van de VNG-handreiking en deze functies dus inpasbaar zijn. De richtafstand van een kinderdagverblijf is 10 meter. Aangezien het kinderdagverblijf in de plint van het gebouw wordt gerealiseerd wordt hiermee niet voldaan aan stap 1.

2. Vanaf stap 2 VNG-handreiking is een akoestisch onderzoek noodzakelijk en geldt per stap een zwaardere motiveringsplicht. Er is door DGMR onderzoek gedaan naar het geluid van het kinderdagverblijf. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat niet voldaan kan worden aan de bij stap 2 geldende maximale waarden van:
 - a. 50 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
 - b. 70 dB(A) maximaal(piekgeluiden);
 - c. 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.
3. Indien stap 2 niet teorekend is gelden in stap 3 de volgende maximale waarden:
 - a. 55 dB(A) langtijdgemiddelde beoordelingsniveau;
 - b. 70 dB(A) maximaal(piekgeluiden);
 - c. 65 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor 14 woningen een Frans balkon wordt toegepast met daarachter een spuihek, hetgeen een reductie oplevert van 8 dB waardoor wordt voldaan aan de maximale richtwaarde van stap 3 VNG-handreiking. Voor 4 woningen gelegen boven het kinderdagverblijf en 8 woningen aan de Hettenheuvelweg 50 kan niet aan de maximale geluidbelasting van stap 3 worden voldaan. De maximale geluidbelasting wordt voor deze woningen met 1 dB(A) tot 9 dB(A) overschreden. Als niet voldaan wordt aan stap 3 VNG-handreiking is inpassing van het kinderdagverblijf doorgaans niet mogelijk.

4. De VNG-handreiking geeft echter aan in stap 4 dat het bevoegd bezag, in dit geval het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost, de bevoegdheid heeft om hier na grondig onderzoek en alle belangen afwegende gemotiveerd vanaf te wijken en alsnog mee te werken aan inpassing van een kinderdagverblijf in de omgeving. De VNG-handreiking geeft echter in stap 4 het bevoegd bezag de mogelijkheid om in bepaalde omstandigheden toch gemotiveerd mee te werken aan inpassing van een kinderdagverblijf in de omgeving.

Het is inherent aan een stedelijke omgeving dat bij functiemenging milieubelastende en milieugevoelige functies elkaar wederzijds beïnvloeden. In dit geval betreft het een kinderdagverblijf met een beperkte tijdelijke buitenspeelruimte in de toekomstige Hakusteeg. De buitenruimte is een strook van 120 m² (6 meter breed en 20 meter lang) en het ligt aan de plint van het kinderdagverblijf. De tijdelijke buitenspeelruimte zal in de toekomst worden verplaatst naar de buitenspeelruimte op de naastgelegen kavel aan de Hessenbergweg 95. Dit kavel is recent door de gemeente aangekocht voor de realisatie van een basisschool. De buitenspeelruimte van het kinderdagverblijf gaat onderdeel uitmaken van de buitenspeelruimte van de basisschool. De tijdelijke buitenspeelruimte zal daarna worden ingericht als openbare ruimte voor voetgangers en fietsers en aansluiten bij de bestaande openbare ruimte van de Hakusteeg. Door de verplaatsing van de tijdelijke buitenruimte zullen de woningen aan de Hakusteeg geluidsluw worden.

Gezien de verdichtingsopgave die er ligt voor Amstel III is het kinderdagverblijf een zeer wenselijke en noodzakelijke voorziening. Het is van maatschappelijk belang dat er in deze omgeving een kinderdagverblijf wordt gerealiseerd voor de nieuwe bewoners om te kunnen voldoen aan de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen, welke is vastgesteld op 9 januari 2018 door het college van B&W. Tevens vloeit dit voort uit het Actualisering Investeringsbesluit Amstel III, vastgesteld door de raad 22 april 2021.

Uit onderzoek van Peutz naar de aanvaardbaarheid van maximale geluidsniveaus dat in het kader van de Omgevingswet is uitgevoerd blijkt dat grenswaarden voor maximale geluidsniveaus vooral bescherming moeten bieden tegen slaapverstoring. Maximale geluidsniveaus die ontstaan in de dagperiode, kunnen daarom als aanvaardbaar worden beschouwd. Het kinderdagverblijf is uitsluitend van maandag tot en met vrijdag in de dagperiode geopend. Buiten de openingstijden van het kinderdagverblijf vindt er geen overschrijding van het maximale geluidsniveau plaats en zijn de gevels van de woningen geluidsluw. Ze voldoen dan ruimschoots aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De woningen beschikken tevens over een geluidsluwe gevel aan de achterzijde en een geluidsluwe buitenruimte door een afgeschermd balkon.

Langs de randen van de tijdelijke buitenspeelruimte worden groenstroken gerealiseerd. Deze absorberende bodemgebieden beperken de reflecties van het stemgeluid naar de nieuwe woningen, waardoor het feitelijk optredende geluidsniveau lager is. De tijdelijke buitenspeelruimte zal deels worden voorzien van een absorberende ondergrond (bijvoorbeeld rubber tegels) waardoor de geluidsbelasting met nog 1 tot 2 dB zal worden verlaagd.

Gezien de tijdelijkheid van de buitenspeelplaats, de beperkte overschrijding in uitsluitend de dagperiode en het maatschappelijk belang van het kinderdagverblijf en het belang van woningbouw is in dit geval sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De TAVGA heeft tevens positief geadviseerd over het geluid van het kinderdagverblijf in gebouw C in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen zijn er voorwaarden verbonden aan dit besluit.

Verkeer

Uit het onderzoek van team Onderzoek en Kennis van de gemeente Amsterdam (**bijlage 4 bij de GRO**) blijkt dat het te ontwikkelen plan op etmaalbasis meer autoverkeer genereert (circa 1.120 extra ritten) gemotoriseerd verkeer per etmaal dan de autonome situatie. Met de toename van het autoverkeer blijft de gemiddelde kruispuntbelasting onder de maximale grenswaarde van 0,9, waardoor het extra verkeer afgewikkeld kan worden en geen belemmering oplevert voor de uitvoering van het project.

Parkeren

Het project voorziet in voldoende ruimte voor auto en fietsparkeren. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd van 87 parkeerplaatsen. De normatieve behoefte is 76 parkeerplaatsen. Er worden 815 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd voor de woningen en de kantoorfunctie. De overige 155 fietsparkeerplaatsen worden in de openbare ruimte gerealiseerd. Het plan voldoet daarmee aan de normen uit de "Nota parkeernormen fiets en scooter" en de normen uit de "Nota parkeernormen auto" van de gemeente Amsterdam.

Natuur en ecologie

Uit het verrichte onderzoek van BRO advies (**bijlage 7 bij de GRO**) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat de aanwezigheid van kerkuil, huismus en gierzwaluw is uit te sluiten op locatie. Er bevinden zich tevens geen jaarrond beschermde nesten van vogels als de buizerd, ransuil en sperwer. Gezien de beperkte hoeveelheid groen in de omgeving zijn broedlocaties van algemene soorten binnen het plangebied ook niet te verwachten. Een aanvullend onderzoek naar deze soorten is daarom niet noodzakelijk. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen, amfibieën, vissen, vaatplanten en ongewervelde soorten zijn op voorhand uit te sluiten.

Het te slopen gebouw bevat geschikte rust- en verblijfplaatsen voor een vleermuisensoort in de vorm van open stootvoegen en kierende dakranden naar ruimtes in de spouw. Er is geen sprake van potentieel (essentieel) foerageergebied en/of vliegroutes, gezien het ontbreken van aspecten als grote hoeveelheden opgaand groen, oppervlaktewater en lijnvormige landschapselementen. Bij de sloop van het gebouw bestaat de kans dat er één of meerdere verblijfplaatsen van een vleermuissoort verloren gaan. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek (**bijlage 8 bij de GRO**) is duidelijk gemaakt of zich in de te slopen bebouwing verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Verwacht wordt dat de sloopwerkzaamheden negatieve effecten hebben op gewone en ruige dwergvleermuizen door eliminatie van zomerverblijfplaatsen en paarverblijfplaatsen. Voor de werkzaamheden aan Hessenbergweg 109-119 is een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd. De ontheffing is op 3 mei 2021 verleend. (**bijlage 17 bij de GRO**)

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 4 kilometer van de planlocatie. Het project voorziet in de sloop van de huidige panden en in nieuwbouw op locatie. Door BRO advies is een onderzoek naar de

stikstofdepositie uitgevoerd (**bijlage 9 bij de GRO**). Uit de berekeningen is gebleken dat zowel in de aanleg als in de gebruiksfase er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNN. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNN ligt ongeveer 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNN wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Hoewel de quickscan flora en Fauna dateert uit april 2020 hoeft er geen nieuw onderzoek plaats te vinden. In het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied niet geschikt is voor het vestigen van beschermde plant- en diersoorten anders dan de vleermuis. De situatie is ongewijzigd, waardoor een nieuw onderzoek niet noodzakelijk is. Ten behoeve van de vleermuizen is er een ontheffing van de Wet natuurbescherming welke geldig is tot 1 augustus 2026.

Windklimaat

De projectlocatie ligt in een windrijke omgeving. Uit het onderzoek van Actiflow (**bijlage 2 bij de GRO**) blijkt dat met aanpassing van het ontwerp er een beter windklimaat ontstaat. Windhinderklasse D is gewijzigd naar klasse C in de zuidhoek en oosthoek. Voor het overgrote deel van de omliggende trottoirs is sprake van een windhinderklasse A. Er is nergens sprake van windgevaar, waardoor wordt voldaan aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Geohydrologie

Uit het geohydrologisch onderzoek van Crux (**bijlage 16 bij de GRO**) blijkt dat in het freatisch pakket een significante invloed op de freatische grondwaterstand wordt verwacht ten gevolge van de barrièrewerking. Daarnaast wordt een afname van het doorstromend debiet berekend. In verband met grondwaterneutraal bouwen worden daarom mitigerende maatregelen in het freatisch pakket verbonden aan dit besluit. Hiermee wordt de grondwaterstroming op eigen perceel gegarandeerd en aan de eis van grondwaterneutraal bouwen voldaan.

In het watervoerend pakket wordt geen effect verwacht als gevolg van de kelder, waardoor mitigerende maatregelen niet nodig zijn.

De mitigerende maatregelen bestaan uit:

- het realiseren van een grindkoffer rondom de kelder uitgaande van een grondverbetering met grond met een doorlatendheid van circa 100 m/d. de grindkoffer moet worden ingepakt in gronddicht geotextiel; of,
- het toepassen van een ruimtebesparende drainagemaatregel (Enkadrain drainagemat). De drainagemat bestaat uit een drainagekern ingepakt middels waterdoorlatend, maar grondkerend geotextiel.

Indien de mitigerende maatregelen in acht genomen worden levert geohydrologie geen belemmering op voor de uitvoering van het project.

Overig

De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, bezonning, cultuurhistorie en milieuzonering zijn eveneens onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen en motivering die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde GRO en de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat, de gevraagde afwijking past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. De transformatie sluit aan bij het Ontwikkelperspectief wat beoogd van Amstel III een gemengd woon-werkgebied te maken in plaats van een monofunctioneel kantorengedebied. Ten behoeve van de wens van het realiseren van gemengde woonwerkgebieden vervullen plinten een belangrijke rol. Het invullen met publiek toegankelijke functies zoals een kinderdagverblijf zijn daarbij van belang. Andere voorzieningen waar gedacht aan kan worden op het gebied van zakelijke en consumentendienstverlening. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de realisatie van het project. Ook zijn er geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen waardoor medewerking niet verleend zou kunnen worden.

Categorieën van gevallen

De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Overleg ex artikel 3.1.1. Wet op de ruimtelijke ordening

Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken. Het plan is wel voorgelegd aan Waternet en is akkoord bevonden met inachtneming van de mitigerende maatregelen.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol

Het project is gesitueerd binnen een zone waar hoogtebeperkingen gelden in verband met radarsystemen van het luchtverkeer. De hoogste toetshoogte in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Omdat de beoogde bouwhoogte 76 meter NAP is, heeft de gemeente Amsterdam een preadvies opgevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Op 11 juni 2021 heeft het IL&T, in overleg met het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), een positief advies afgegeven. **(bijlage 13 bij de GRO)**

Hogere waarde besluit

Het plan is in strijd met de geluidwaarden opgenomen in de Wet Geluidhinder (Wgh). Hiertoe zal een hogere waardenbesluit worden vastgesteld. Het besluit hogere waarden zal gelijktijdig met de omgevingsvergunning verleend worden.

Conclusie Ruimtelijke Ordening

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen bewaar tegen meewerken aan de omgevingsvergunning. De bouw van de woningen draagt bij aan het woningtekort in Amsterdam, de toevoeging van kantoorbebouwing zorgt voor een betere balans in het gemengde woon- werkgebied en de voorzieningen dragen tevens bij aan een levendig woon-werkgebied wat Amstel III beoogd te worden. Het project levert geen onevenredige benadeling voor derden op. Er zijn geen nadelige milieueffecten en er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. Gelet hierop en de ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er voldaan aan een goede ruimtelijke ordening kan worden meegewerkt met het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c van de Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

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

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- a. Een omschrijving van de werkzaamheden;
- b. de geplande start- en einddatum;
- c. een aanspreekpunt met contactgegevens;
- d. het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- e. het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

1. vergunning voor het bouwen;
2. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
3. 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;
4. 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:

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

- 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.
- 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.
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Vth.sdzo@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

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

- 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.
- 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:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- 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)

- Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;

- 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

- 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;
- Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;

- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

- Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooafval deugdelijk wordt gescheiden.
- 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 slooafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

- Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - o als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - o teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o teerhoudend asfalt;
 - o bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - o niet teerhoudend asfalt;
 - o vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - o gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - o dakgrind;
 - o armaturen;
 - o gasontladingslampen.
- Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.

- De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
- 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.
- In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

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

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

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

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

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

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de dan huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- 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.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Zuidoost. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.

Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Vellen van een houtopstand

U moet de voorwaarden van de Wet natuurbescherming volgen. Het is verboden om eieren:

- te zoeken.
- te rapen.
- uit te halen.

Ook is het verboden om nesten:

- opzettelijk te vernielen.
- te beschadigen.
- weg te nemen.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

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

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

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

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

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning gaat niet over een benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via 088-567 0200. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

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

Kabels en leidingen

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

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

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

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA

De omgevingsvergunning houdt niet een eventuele vereiste goedkeuring van de Nederlandse Arbeidsinspectie in. Neem zo nodig contact op met de Inspectie NLA. Formulieren hiervoor zijn te vinden op www.nlarbeidsinspectie.nl

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Zuidoost verstrekt.

Kinderopvang

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit de Wet kinderopvang. Over deze vergunning kunt u contact opnemen met:

Dienst Maatschappelijke Ontwikkeling
Bureau Kinderopvang
Postbus 1840, 1000 BV Amsterdam
020-25 18056
of via
bureaukinderopvang@amsterdam.nl

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

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

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

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

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

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

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

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

De omgevingsvergunning betreft niet de eventueel vereiste goedkeuring van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. Zo nodig kunt u contact opnemen met de NVWA via www.nvwa.nl.

Exploitatie kindercentrum

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit de Wet kinderopvang. Deze vergunning kunt u aanvragen bij het Bureau Kinderopvang. Informatie vindt u op deze manier:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies bij onderwerpen voor 'Onderwijs en jeugd'.
- Kies onder het kopje 'Voor Professionals' voor 'Onderwijs en leerplicht'.
- Kies onder het kopje 'Projecten en programma's' voor 'Kwaliteit kinderopvang'.



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres :
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 26 april 2023
Kenmerk Z2022-ZO001780-001
Olo 5794469

Besluit vaststelling hogere grenswaarde weglawaai in de zin van de Wet geluidhinder behorende bij de Omgevingsvergunningaanvraag (OLO nr. 5794469) voor 236 woningen, 8.858 m² bvo kantoor, maximaal 1.500 m² bvo supermarkt, 421 m² bvo kinderdagverblijf, 52 m² bvo zakelijke dienstverlening en een ondergrondse parkeergarage aan de Hessenbergweg 109-119 (1101 BS) te Amsterdam

Amsterdam,

Het college van Burgemeester & wethouders van Amsterdam,

Gezien bijgevoegde onderbouwing voor de vaststelling hogere grenswaarde van rail-en weglawaai in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van woningen aan de Hessenbergweg 109-119 te Amsterdam.

Overwegende dat:

- aan de Hessenbergweg een woningbouwproject wordt gerealiseerd voor 240 woningen;
- voor dit bouwplan een omgevingsvergunning is aangevraagd;
- zich ten aanzien van de woningen situaties voordoen waarbij sprake is van overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarde in de Wet geluidhinder (Wgh);
- door DGMR een akoestische onderzoek is uitgevoerd;
- uit het onderzoek volgt dat de te bouwen woningen zijn gelegen binnen de geluidzone van de omliggende lokale wegen Hessenbergweg, Hondsrugweg, Holterbergweg en de Karspeldreef, spoortraject Amsterdam-Utrecht en de Rijksweg A9;
- het plan tevens ligt in de geluidzone van de Laarderhoogtweg, Muntbergweg, Hettenheuvelweg en Hogehilweg. Gezien de ligging van de nieuwbouw ten opzichte

van deze wegen en de afschermende werking van de bestaande bebouwing, zal de geluidsbelasting van deze wegen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde;

- ten gevolge van het railverkeer er geen overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde;
- ten gevolge van de Hessenbergweg, Hondsrugweg, Holterbergweg, Karspeldreef en de Rijksweg A9 er wel overschrijdingen plaatsvinden van de voorkeursgrenswaarde, maar niet van de maximale ontheffingswaarde;
- er geen sprake is van onaanvaardbare geluidbelasting door cumulatie van geluid van weg- en railverkeer. De gecumuleerde geluidbelasting is 62 dB voor enkele woningen;
- DGMR de geluidbeperkende maatregelen heeft onderzocht onderscheidend in:
 - o maatregelen aan de bron;
 - o maatregelen in het overdrachtsgebied en
 - o maatregelen aan de ontvangtzijde.
- als maatregelen aan de bron ten behoeve van de weg zijn het toepassen van geluidreducerend asfalt en snelheidsbeperking beschouwd:
 - o Geluidreducerend asfalt
Op de Rijksweg A9 ligt 2 laags ZOAB. Het aanleggen van fijn -2 ZOAB is hier niet aan de orde. Voor de lokale wegen kan DAB vervangen worden door een stiller wegdektype. Dit leidt tot een reductie van 3 tot 4 dB. Het zorgt er echter niet voor dat voor alle gevels de voorkeursgrenswaarde wordt behaald. Voorts is in verband met de aanwezigheid van kruisingen de aanleg van stiller asfalt niet gewenst. Door de wringende bewegingen wordt het wegdek eerder kapot gereden.
 - o Snelheidsbeperking
Het beperken van de snelheid is een mogelijkheid om het verkeerslawaaï te beperken. Een dergelijke snelheidsverlaging is ten behoeve van de Rijksweg A9 niet aan de orde. Voor de lokale wegen leidt een verlaging slechts tot een reductie van 1 tot 2 dB, waardoor de voorkeursgrenswaarde niet wordt gehaald. De snelheidsbeperking is daarmee een ingrijpende maatregel dat leidt tot een beperkt resultaat.
- als maatregelen in het overdrachtsgebied is het toepassen van een geluidscherm en vergroten afstand tot de weg beschouwd:
 - o geluidscherm
de Rijksweg A9 is al voorzien van een scherm. Het plaatsen van een geluidsscherm tussen de weg en de gevel van circa 2 meter hoog zorgt voor een reductie van 5 dB. Dit leidt echter niet tot een vermindering van geluidbelasting op de hogere bouwlagen. Daarnaast is een geluidscherm voor de gevel stedenbouwkundig niet wenselijk.
 - o Vergroting tot de weg
Gezien de locatie en het bouwoppervlak is het vergroten van de afstand tot de weg niet realistisch in deze situatie.

- DGMR de maatregelen heeft onderzocht die nodig zouden zijn om de woningen van voldoende geluidwering te voorzien;
- het bouwplan op 18 maart 2021, 17 juni 2021 en 8 december 2021 voor advies is voorgelegd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA);
- de gemeente Amsterdam als beleid heeft vastgesteld *"het Amsterdams geluidbeleid, Hogere waarde Wet geluidhinder 2016"* (hierna: *"Amsterdams geluidbeleid"*);
- als uitgangspunt van het Amsterdams geluidbeleid is opgenomen dat iedere woning beschikt over een "stille zijde, dat wil zeggen een (deel van een) gevel waar de geluidbelasting gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde of lager. Woningen waarvoor hogere waarden worden vastgesteld dienen in principe te beschikken over een stille zijde. Van dit principe mag slechts worden afgeweken als het realiseren van een stille zijde overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- uit bovenstaande blijkt dat de geluidbeperkende maatregelen aan de bron en het overdrachtsgebied niet doeltreffend genoeg zijn en stuiten op technische, financiële en stedenbouwkundige bezwaren;
- TAVGA akkoord is gegaan met het voorstel dat de woningen in gebouw B worden voorzien van spuiluiken met glazen borstwering en dat 17 van de 236 woningen worden voorzien van een geluiddempend lamellenrooster;
- TAVGA akkoord is gegaan met het voorstel dat de woningen in gebouw C worden voorzien van de volgende maatregelen:
 - o Op de onderste lagen bij de meeste woningen spuiluiken met glazen of gesloten borstwering;
 - o de overige woningen een spuiluik achter een balkon/loggia met glazen balustrade;
 - o Toepassing van een sterk absorberend plafond van $NRC \geq 0,90$ noodzakelijk in de plint van het gebouw
 - o Toepassing van een sterk absorberend plafond van $NRC \geq 0,70$ noodzakelijk vanaf de achtste verdieping en hoger;
- TAVGA heeft tevens geadviseerd over het geluid van het kinderdagverblijf in gebouw C in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; dat aspect zal worden meegenomen in de beoordeling van de omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan;
- Daarnaast hebben de bewoners een geluidluwe gemeenschappelijke binnentuin ter beschikking;
- op grond van de Wgh, hogere waarden dienen te worden vastgesteld;

Bevoegdheid en procedure

- wij op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder (Wgh) bevoegd zijn tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting;
- artikel 110 a, lid 5 Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaatsvindt indien geluid reducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- wij hebben getoetst dat het aan dit besluit ten grondslag liggende rapport is uitgevoerd volgens de daarvoor geldende technische en wettelijke bepalingen, zodat wij de resultaten van dat onderzoek overnemen en ten grondslag leggen aan dit besluit;
- overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) kennis is gegeven aan het ontwerpbesluit en dit ontwerpbesluit inclusief de stukken vanaf 17 februari 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- in de genoemde periode zijn geen zienswijzen ontvangen;
- een eensluidende afschrift van onderhavige besluit wordt aangeboden aan het kadaster ter inschrijving van de hogere waarde.

Besluit

- Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam besluiten, ingevolge artikel 76a juncto 110a en 110c van de Wet geluidhinder, de volgende hogere waarden vast te stellen ten gevolge van de omliggende lokale wegen de Holterbergweg, Karspeldreef en Hondsrugweg en de Rijksweg A9:

Gebouw B en C (woningen)

Bron:	Hogere waarde:
Holterbergweg	49 dB
Karspeldreef	50 dB
Hondsrugweg	56 dB

Bron:	Hogere waarde:
Rijksweg A2/A9	51 dB

Gebouw C (Kinderdagverblijf)

Bron:	Hogere waarde:
Hondsrugweg	50 dB

Het een en ander conform de maximale geluidswaarden als neergelegd in tabel 2 van het rapport Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer voor het gebouw aan de Hessenbergweg in Amsterdam Zuidoost van DGMR (bijlage 1 bij dit besluit).

Kadastrale gegevens:

De hogere waarden worden vastgesteld ten behoeve van het kadastrale perceel bekend, kadastrale gemeente Weesperkarspel, sectie:

- M, 00755 G 0000 (WPK02 M 00755 G 0000)

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

Afdelingsmanager Vergunningen stadsdeel zuidoost

H.J Eleveld

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

BIJLAGEN:

1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer voor het gebouw aan de Hessenbergweg in Amsterdam Zuidoost van DGMR 13 augustus 2021 (inclusief bijlagen)
2. Reactie verslag Tavga 18.8.2021
3. Reactie Tavga KDV 2.12.2021
4. Adviezen/verslagen van TAVGA :
 - i. Overleg van 18 maart 2021
 - ii. overleg van 17 juni 2021,
 - iii. e-mail van TAVGA van 13 december 2021.

Beroepsclausule

Ingevolge artikel 8:6 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb, in samenhang gelezen met artikel 2 van bijlage 2 bij de Awb) kan een belanghebbende bij de Afdeling beroep instellen tegen een besluit tot vaststelling van hogere waarden.

Beroepschriften dienen te worden gericht aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag

De termijn voor het indienen van een beroepschrift bedraagt zes weken en vangt aan op de dag van ter inzage legging van het besluit. Voor de behandeling van het beroepschrift moet griffierecht worden betaald aan de Raad van State.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Dit betekent onder andere dat het indienen van een zogenaamd "pro forma" beroepschrift niet mogelijk is. Geef in het beroepschrift aan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Spoed? Voorlopige voorziening

Degene die beroep heeft ingesteld kan een verzoek om voorlopige voorziening indienen bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dat kan ook via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit 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) voor het indienen van een beroepschrift.

Bij voorlopige voorziening

Een beroep schorst niet de werking van het besluit. Daarvoor moet naast het beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak een afzonderlijk verzoek om voorlopige voorziening worden gericht aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op bovenstaand adres.