



Datum
Kenmerk
Olo

Z2023-Z008937
8298971

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het optoppen van het gebouw met één bouwlaag ten behoeve van 8 nieuwe woningen op de locatie;
 - Beeckenstein 6;
 - Beeckenstein 8;
 - Beeckenstein 10;
 - Beeckenstein 12;
 - Beeckenstein 14;
 - Beeckenstein 14;
 - Beeckenstein 16;
 - Beeckenstein 18;
 - Beeckenstein 20;
 - Noordhollandstraat 59;
 - Noordhollandstraat 61 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder C, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012 m.b.t. geluid:
 1. Dakopbouw: voeg een extra gipsplaat toe aan het plafond en voeg 50 mm dikke minerale wol toe aan de spouw verdeeld over 50% van de constructie (en niet over het gehele plafond om inwendige condensatie te voorkomen). Zoals weergegeven in Bijlage E van het geluidrapport.
 2. Ventilatie: pas een rooster toe met een betere demping (minimaal $D_{neAtr} = 25$ dB) in alle verblijfsruimten. Zoals blijkt uit de berekeningen in Bijlage D van het geluidrapport.

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:

Gegevens volgens artikel 2.5 Regeling omgevingsrecht (Mor):

- de bemonstering van de nieuwe bakstenen, zodanig dat deze goed vergeleken kunnen worden met de bestaande bakstenen.

Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:

- Werktekeningen en (detail-)berekeningen dakopbouw en koppeling aan bestaande constructie.

U stuurt de documentatie per e-mail naar VTH.administratie.sdz@amsterdam.nl. Vermeld hierbij het OLO-nummer, het referentienummer en uw contactpersoon van de verleende vergunning.

Of;

U dient de documentatie in via het nieuwe Omgevingsloket. Na het starten van de aanvraag kunt u via de activiteit "Wabo aanvraag of besluit aanvullen – Informatie" het document uploaden.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 8298971_1703169942189_publiceerbareaanvraag;
- B002 Tekeningenset WIJZ-C-2025-03-13 - A0 ;
- B003 Tekeningenset WIJZ-C-2025-03-13 - A3 ;
- B004 Foto A3;
- B005 23407 detail 29 april 2025;
- B006 BEREKENING_01;
- B007 UITGANGSPUNTEN_01;
- B008 Bijlage I. Akoestisch onderzoek;
- B009 Bijlage II Memo stikstofdepositie;
- B010 GRO versie 24 okt. 2024;
- B011 AERIUS projectberekening.

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met de heer [REDACTED], via [REDACTED]

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

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 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 6 mei 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 7 februari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 20 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 11 maart 2025 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 17 maart 2025 is het aangepaste project ontvangen.
- De beschikking wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013". Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Gemengd 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Op deze gronden geldt tevens de functieaanduiding 'detailhandel uitgesloten', de functieaanduiding 'kantoor' en de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – luchthaveninddelingsbesluit. Het gebouw ligt binnen een bouwvlak, hier geldt een maximum bouwhoogte van 13 meter.

De maximale toegestane bouwhoogte wordt niet overschreden, bouwvlakken of bestemmingsgrenzen worden niet overschreden.

De voor 'Gemengd - 3 (buurtvoorzieningen)' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor (zorg)woningen, short stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger

De voor 'Waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;

Strijdigheid

Op grond van artikel 28.1.2 zijn binnen de gebiedsaanduiding "8.1 Luchtvaartverkeerszone - luchthavenindelingbesluit" geen nieuwe woningen toegestaan.

Het verbod als bedoeld in 28.1.2 geldt niet voor nieuwe woningen waarvoor een verklaring van geen bezwaar (VVGB) is afgegeven als bedoeld in artikel 8.9 lid 3 van de Wet luchtvaart.

De wet luchtvaart is vervallen. Hierdoor kan er geen VVGB worden afgegeven,

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het bestemmingsplan biedt geen toereikende afwijkmogelijkheden.

Het project valt niet in de categorieën gevallen waarin voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet kan worden verleend omdat het aantal woningen toeneemt (Besluit omgevingsrecht bijlage II artikel 5 lid 1).

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de wet.

Ingevolge artikel 3.10 is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een omgevingsvergunning, indien de aanvraag geheel of gedeeltelijk betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, voor zover er strijd is met het bestemmingsplan of een beheersverordening en slechts vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°;

Afweging

Voor dergelijke afwijkingen dient er een ruimtelijke onderbouwing te worden aangeleverd. De aanvrager heeft voldaan aan deze eis, van de ruimtelijke onderbouwing is kennis genomen en deze is akkoord bevonden.

De aanvraag is op 21 december 2023 ingediend, dus voor de invoering van de Omgevingswet. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht van toepassing.

Het bouwplan bestaat uit het toevoegen van een laag met 8 woningen op een bestaand gebouw. In het bestaande gebouw zijn op de begane grond kantoren en op de verdieping woningen. Het gebouw heeft een hoogte van ruim 6.00 m. Met de optopping met een bouwlaag wordt de maximale bouwhoogte bijna 10 m. Dit past binnen de maximale bouwhoogte van 12 m op grond van het bestemmingsplan Buitenveldert.

Het bouwplan is vanuit stedenbouwkundig / ruimtelijk oogpunt akkoord. Het bouwplan sluit aan bij de 'Quickscan verdichting Buitenveldert'. De quickscan omvat een verkenning van de verdichtingsmogelijkheden in Buitenveldert voor het realiseren van nieuwe woningen en is vastgesteld door het DB van het Stadsdeel Zuid in 2023. De quickscan is opgenomen in de door de gemeenteraad op 27 juni 2024 vastgestelde Ontwikkelstrategie. Het gebouw en de locatie lenen zich goed voor optoppen en de toegevoegde bouwlaag is in principe goed geïntegreerd in het bestaande gebouw.

De bestaande bouwlaag met woningen wordt min of meer gekopieerd in de nieuwe bouwlaag. Vanwege constructie technische redenen hebben de balkons bij de nieuwe verdieping niet dezelfde diepte hebben dan die van de bestaande bouwlaag. Dit is akkoord.

Luchthavenindelingsbesluit

De locatie ligt binnen contour 4 van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). Artikel 28.1 van het bestemmingsplan bevat een verbod op woningbouw binnen deze contour zonder dat een verklaring van geen bezwaar als bedoeld in de Wet luchtvaart is afgegeven. Deze bepaling vindt zijn oorsprong in het LIB zoals dat gold ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inmiddels is het LIB per 2018 gewijzigd. Het LIB bevat nu de bepaling dat op de gronden die op de kaart met nummer 4 zijn aangewezen met het oog op geluidbelasting geen geluidgevoelige gebouwen zijn toegestaan, behoudens toevoeging binnen bestaand stedelijk gebied van niet meer dan 25 woningen per bouwplan. Deze regeling voor het beperkingengebied is erop gericht om gemeenten meer flexibiliteit te bieden om lokale leefbaarheidsproblemen aan te pakken. Gemeenten hebben binnen de gestelde beperkende regels meer eigen verantwoordelijkheid gekregen voor de afweging van de belangen ten aanzien van kleinschalige projecten die noodzakelijk worden geacht voor de lokale leefbaarheid.

Op dit punt is het bestemmingsplan dus door hogere wetgeving achterhaald: voor een verbod waarvan kan worden afgeweken met een verklaring van geen bezwaar is de flexibiliteitsbepaling van het LIB in de plaats gekomen. Nadrukkelijk is hier geen sprake van een recht, maar integendeel van een "Nee, tenzij" -situatie. Dit betekent ook niet dat artikel 28.1 heeft opgehouden te gelden, maar dat het college kan bepalen of hier sprake is van een zodanige situatie, dat aanleiding kan worden gevonden toepassing te geven aan de bevoegdheid om een uitzondering te maken op het verbod. Hierbij is het uitgangspunt dat een aanvraag wel aanleiding moet geven om het toestaan van een dergelijke uitzondering in overweging te nemen.

In aanvulling op het hiervoor gestelde over het LIB 4 gebied, geldt dat het perceel tevens ligt binnen het ruimere LIB 5 zone. In artikel 6.34 van de Provinciale Omgevingsverordening is bepaald dat nieuwe woningen in deze zone alleen zijn toegestaan als in de motivering van het omgevingsplan rekenschap wordt gegeven van het feit dat op de betreffende locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en de redenen worden vermeld die er toe hebben geleid om op de betreffende locatie nieuwe woningen toe te staan.

Deze regel is uitgewerkt in de "Beleidsregels wonen-vliegen", vastgesteld door B&W en de gemeenteraad op respectievelijk 22 mei en 28 juni 2017. In deze beleidsregels is neergelegd de wijze waarop bij het al dan niet toepassen van deze bevoegdheid wordt omgaan met de vraag of in de onderbouwing van een omgevingsvergunning die woningbouw mogelijk maakt binnen de 20 Ke-contour (LIB 5 zone) rekenschap wordt gegeven van de geluidsbelasting ter plaatse. Tevens geldt de plicht om via de ontwikkelaar nieuwe bewoners te informeren over de geluidsbelasting. De gemeente sluit daarvoor een overeenkomst met de ontwikkelaar. Daarmee wordt op voorhand duidelijkheid gecreëerd voor alle partijen die betrokken zijn bij woningbouw binnen de 20 Ke-contour.

Op grond van de beleidsregels dient gemotiveerd te worden dat de woningbouw met het oog op de lokale leefbaarheid wordt gerealiseerd. Behalve aan geluid stelt het LIB ook eisen aan de veiligheidsaspecten van woningbouw onder vliegroutes.

Ruimtelijke Onderbouwing

Er is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld waarin onder meer wordt ingegaan op de ligging in het beperkingengebied op grond van het Luchthavenindelingsbesluit voor wat betreft de aspecten externe veiligheid en geluid.

Er wordt aangegeven dat de locatie goed bereikbaar is voor nood- en hulpdiensten en dat de woningen niet bedoeld zijn voor minder redzame personen.

Terecht wordt geconcludeerd dat de bouw van de woningen vanuit de externe veiligheid aanvaardbaar is.

Bij de ruimtelijke onderbouwing is een akoestisch onderzoek aangeleverd waarin wordt ingegaan op het verkeerslawaaï van de weg en de tram en het vliegtuig lawaaï. Ook is de geluidswering van de gevel onderzocht. Geconcludeerd wordt dat het wegverkeerslawaaï en het geluid van de tram voldoen aan de standaardwaarden. Het geluidsniveau vanwege het vliegtuiglawaaï is bepaald op 52 dB.

Omdat wordt voldaan aan de standaardwaarden is de cumulatie van geluid niet aan de orde.

Om aan de wettelijke geluidseis met betrekking tot de geluidswering te voldoen moeten er twee veranderingen plaatsvinden:

- Dakopbouw: toevoegen van een extra gipsplaat aan het plafond en 50 mm dikke minerale wol aan de spouw verdeeld over 50% van de constructie (en niet over het gehele plafond om inwendige condensatie te voorkomen). In Bijlage E van het akoestisch onderzoek is dit weergegeven
- Ventilatie: toepassen van een rooster met een betere demping (minimaal $D_{neAtr} = 25$ dB) in alle verblijfsruimten. In Bijlage D van het akoestisch onderzoek is dit weergegeven

In de Ruimtelijke Onderbouwing is aangegeven dat deze 2 maatregelen nodig zijn. Wij gaan ervan uit dat deze toegepast zullen worden.

Het onderzoek is gedaan volgens de nieuwe regels op grond van de Omgevingswet.

Omdat de aanvraag is ingediend voordat de Omgevingswet per 1 januari 2024 in werking is getreden, geldt hier de regelgeving van het moment van indienen.

Wij gaan ervan uit dat nu voldaan wordt aan de nieuwe regelgeving er ook wordt voldaan aan de regelgeving zoals die voor 1 januari 2024 gold.

Blijkens advies van de dienst V&OR van 7 november 2024 zal het toevoegen van 8 woningen (en hun bezoek) niet tot een substantiële stijging van de parkeerdruk leiden. De adressen hoeven niet te worden uitgesloten van parkeervergunningverlening.

In de ruimtelijke onderbouwing wordt niet verwezen naar de provinciale Omgevingsverordening en de Beleidsregels wonen-vliegen. In aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing dient het volgende over de Leefbaarheid toegevoegd te worden.

Leefbaarheid

Op grond van de "Beleidsregels wonen-vliegen" kan een omgevingsvergunning verleend worden als de woningbouw gerealiseerd wordt met het oog op de lokale leefbaarheid.

De locatie is voor wat betreft het wegverkeerslawaai geen geluidbelaste locatie, er wordt voldaan aan de standaardwaarden. Met het oog op het vliegtuiglawaai wordt voorgesteld isolatiemaatregelen te nemen. Hiermee zal het geluid binnen de woning voldoen aan de standaardwaarden.

Het aanbrengen van een lift in het gebouw is goed voor de leefbaarheid, in die zin dat het gebouw ook voor minder validen goed toegankelijk wordt.

De parkeerdruk in het gebied zal niet stijgen door de toevoeging van de 8 woningen, omdat er in het gebied voldoende parkeerruimte aanwezig is.

Belangrijk voor de leefbaarheid in de wijk is het behoud van het voorzieningenniveau. Het toevoegen van de woningen zal aan dat behoud meewerken.

Ook gelet op de grote behoefte aan woningen zal de realisering van het bouwplan de leefbaarheid ten goede komen.

Op grond van de "Beleidsregels wonen-vliegen" kan de omgevingsvergunning verleend worden.

Verklaring van geen bezwaar gemeenteraad (vvgb)

Ingevolge artikel 6.5 lid 1 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken niet verleend voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Ingevolge het derde lid, kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 8 september 2010 heeft de gemeenteraad een groot aantal gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Er is geen verklaring van geen bedenking nodig indien het gaat om aanvragen die;

- niet in strijd zijn met de in de structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;
- niet in strijd zijn met de kantorenstrategie van Amsterdam dan wel het locatiebeleid Amsterdam2009;
- geen betrekking hebben op een activiteit waarvoor een milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het ingediende bouwplan is niet in strijd met kernpunten van beleid uit de structuurvisie die momenteel nog geldend zijn, te weten het hoogbouwbeleid en hoofdgroenstructuur. De structuurvisie is overigens inmiddels vervangen door de omgevingsvisie, maar uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat het plan niet in strijd is met de in de omgevingsvisie genoemde strategische keuzes. Het plan heeft geen betrekking op de kantorenstrategie van Amsterdam en ook betreft het, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, geen activiteit waarvoor een MER dient te worden opgesteld. Er is derhalve geen specifieke verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Participatie

De ontwikkelaar heeft schriftelijk en telefonisch contact gehad met de huurders van de woningen in het gebouw. Er komt een informatie avond voor de bewoners.

Daarnaast zijn ook bewoners van omliggende gebouwen geïnformeerd of worden nog geïnformeerd.

Overeenkomst

Op grond van de "Beleidsregels wonen-vliegen" moeten toekomstige bewoners vroegtijdig en op een deugdelijke manier worden geïnformeerd over de aanwezigheid van het vliegtuiglawaai in het gebied. Om te verzekeren dat aanvrager deze verplichting uitvoert en doorlegt naar rechtsopvolgers, moet een overeenkomst worden gesloten. Dit zal opgenomen worden in de erfpachtsvoorwaarden.

Op grond van de planschaderisicoanalyse die de aanvrager heeft geleverd, is er geen risico op planschade. Wij stemmen in met deze planschaderisicoanalyse. Een overeenkomst over kostenverhaal kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Op basis van de ingediende ruimtelijke onderbouwing in combinatie met de bovenstaande ruimtelijke overwegingen wordt geconcludeerd dat het bouwplan in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening kan worden geacht en dat het te nemen besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, waardoor de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo kan worden voortgezet.

In de erfpachtsovereenkomst dient de verplichting te worden opgenomen dat de bewoners worden geïnformeerd over het vliegtuiglawaai en de verplichting om dit door te leggen aan de rechtsopvolgers.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 19 februari 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

8937-002

Aanhouden

De stukken van de aanvraag zijn op het niveau van een voorlopig ontwerp (conceptaanvraag). Die zijn dus niet toereikend voor een beoordeling in het kader van een omgevingsvergunning. Het stadsdeel geeft aan dat een verzoek om aanvulling is gedaan. Die stukken worden afgewacht.

Wij nemen dit advies over. Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan geleverd.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 10 april 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

937-003

*Niet akkoord, tenzij**Aanleiding*

Een strook die bestaat uit geschakelde bedrijfsruimten met eenlaags bovenwoningen wordt verhoogd met een extra laag woningen. De centrale vraag is of de ingrepen voldoende kwaliteit hebben en passen bij het gebouw en in de omgeving.

Kader Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP, Oorspronkelijke stroken, haken en hoven (6A)

Gebied: Buitenveldert (o6o6)

Welstandsniveau: Bijzonder Waardering: Orde2-WA2

Conclusie

De extra laag met woningen is zorgvuldig vormgegeven en sluit goed aan op de architectuur van het bestaande gebouw, met uitzondering van de dakrand/gebouw-beëindiging. Onderbouwing Het plan als geheel past goed in de strategie om door middel van het toevoegen van een extra laag woningen toe te voegen, mits het bestaande metselwerk behouden blijft en dat het nieuwe metselwerk in kleur, formaat en voegwerk zo goed mogelijk aansluit op het bestaande werk. In het dakranddetail is, vanwege het isolatiepakket en de grotere verdiepingshoogte, in het aanzicht boven de dakrand een schuin, met EPDM afgewerkt vlak storend zichtbaar. Hiervoor zal een andere architectonische oplossing moeten worden gezocht.

Wij nemen dit advies over. Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan geleverd.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 22 mei 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseerde als volgt:

8937-004

Akkoord onder voorwaarden

Naar aanleiding van het advies van 22-04-2023 is het plan aangepast waardoor het dakranddetail architectonisch beter aansluit op het plan. Akkoord onder voorwaarde dat het bestaande metselwerk behouden blijft en dat het nieuwe metselwerk in kleur, formaat en voegwerk zo goed mogelijk aansluit op het bestaande werk. Gevraagd wordt voor uitvoering de bemonstering van de nieuwe bakstenen ter goedkeuring voor te leggen, zodanig dat deze goed vergeleken kunnen worden met de bestaande bakstenen.

Wij nemen dit advies over. Naar aanleiding van dit advies is er een aangepast plan geleverd.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 20 maart 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseerde als volgt:

8937-005

Akkoord onder voorwaarden

Vanwege de keuze voor een andere bouwmethodiek neemt de hoogte van het bouwwerk iets toe. Dit heeft zeer beperkte gevolgen voor het beeld. Het toepassen van een houten constructie in plaats van staal is positief. Dat past goed in de duurzaamheidsambities van de stad. De voorwaarde met betrekking tot bemonstering van het vorig advies blijft staan.

Wij nemen dit advies over.

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfunctie

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft als gebruiksfunctie de Woonfunctie:

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid

In het kader van dit verzoek hebben wij documenten ter beoordeling gekregen.

Wij hebben het ontwerp van de bouwconstructie(s) waar de documenten betrekking op hebben beoordeeld op de hoofdlijnen van de constructie.

Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de

constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Wij adviseren u de volgende voorwaarde(n) op te nemen in de vergunning:

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

- Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:
- Werktekeningen en (detail-)berekeningen dakopbouw en koppeling aan bestaande constructie.

Wij nemen dit advies met voorwaarden over.

▪ Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot geluid

Het geluid op de gevel voor de gemeentewegen is berekend volgens de Omgevingsregeling.

Het geluid op de gevel bedraagt ten hoogste 50 Lden (weg) en voldoet hiermee aan de standaardwaarde.

Het geluid op de gevel bedraagt ten hoogste 49 Lden (spoor) en voldoet hiermee aan de standaardwaarde.

Het plan bevindt zich in de contour van 51 - 55 dB vanwege luchtvaartlawaaï (Lden).

Om aan de wettelijke geluidseis te voldoen moeten er twee veranderingen plaatsvinden:

1. Dakopbouw: voeg een extra gipsplaat toe aan het plafond en voeg 50 mm dikke minerale wol toe aan de spouw verdeeld over 50% van de constructie (en niet over het gehele plafond om inwendige condensatie te voorkomen). Zoals weergegeven in Bijlage E van het rapport.
2. Ventilatie: pas een rooster toe met een betere demping (minimaal $D_{neAtr} = 25$ dB) in alle verblijfsruimten. Zoals blijkt uit de berekeningen in Bijlage D van het rapport.

Afgezien van deze twee wijzigingen voldoet het huidige ontwerp aan de wettelijke eis voor de geluidswering

Wij nemen dit advies met voorwaarden over.

▪ Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot stikstofdepositie

Voor dit advies zijn de AERIUS-berekeningen beoordeeld op basis van de invoerinstructies van de AERIUS-calculator.

Wij hebben niet beoordeeld of met de genoemde type mobiele werktuigen, de opgegeven draaiuren en de opgegeven hoeveelheid werkverkeer de aangevraagde activiteiten kunnen worden uitgevoerd. Deze kennis is niet aanwezig binnen het cluster Lucht.

Constateringen

De conclusie van de uitgevoerde AERIUS-berekeningen is dat de beoogde plannen geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar veroorzaken op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden, en dat negatieve effecten daarmee zijn uitgesloten.

Voor zowel de realisatiefase als het beoogde gebruik zijn de emissiebronnen conform de invoerinstructies gemotiveerd en correct gemodelleerd. Het is aannemelijk dat hiermee een goed beeld is gegeven van alle

stikstofrelevante emissiebronnen en de effecten op de natuur. Met het onderzoek is, voor zover wij kunnen beoordelen, in deze voor-toets voldoende aangetoond dat het plan geen stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar zal veroorzaken op daarvoor gevoelige Natura 2000-gebieden, en dat negatieve effecten daarmee zijn uitgesloten. Om deze reden is voor de aangevraagde activiteiten geen vergunningplicht in het kader van de Omgevingswet, en vormt het onderdeel stikstofdepositie verder ook geen belemmering.

Conclusie

Met het nu voorliggend onderzoek is voldoende aangetoond dat de plannen geen negatieve effecten op beschermde natuur zullen veroorzaken. Het onderdeel stikstofdepositie vormt hiertoe geen belemmering en vergunningplicht is niet aan de orde.

Wij nemen dit advies over.

Bouwverordening 2013

Het project voldoet, voor zover van toepassing aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

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.

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:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- 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:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

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

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

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

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

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

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de 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 trillingsonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

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

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

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

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Zuid. 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.

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)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel

ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Voor het maken 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

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

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.