



Datum	29 september 2025
Kenmerk	Z2023-N002897
Olo	8298771

Omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van 3 bouwblokken met een gevarieerd woningbouwprogramma met maximaal 300 woningen, waaronder seniorenwoningen; huurwoningen in het sociale en het middensegment en een deel koopwoningen, een buurtcultuurhuis; broedplaats en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Auto- en fiets parkeren geschiedt gedeeltelijk in een half verdiepte parkeergarage; fietsstalling en ongebouwde parkeervoorzieningen in de openbare ruimte.

Activiteiten

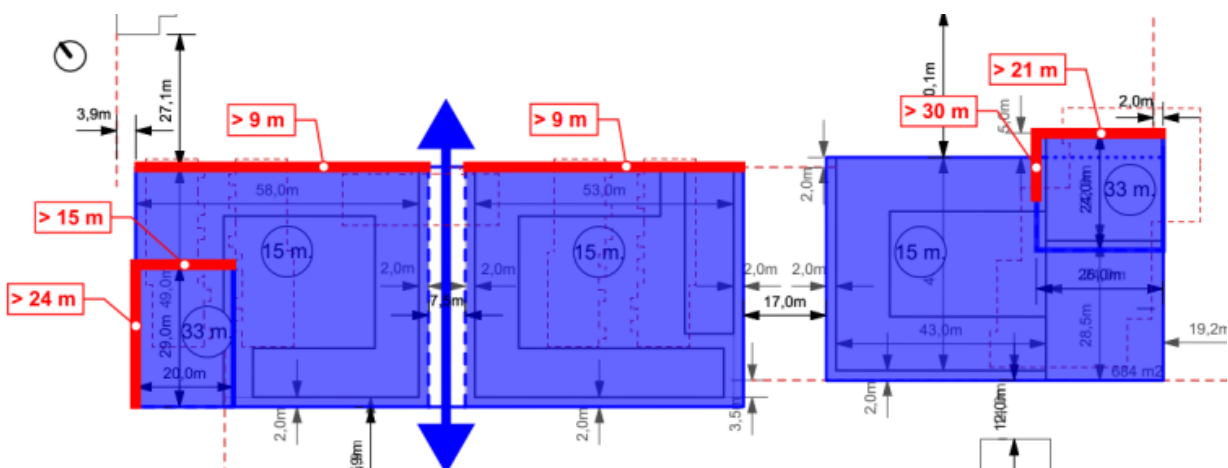
De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna: Wabo), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1 en 3 van de Wabo, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen Grondwaterneutrale kelders en Banne Buiksloot II.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- De woningen dienen te worden voorzien van minimaal één geluidluwe zijde (een gevel die voldoet aan de voorkeursgrenswaarde in de zin van de Wet geluidhinder).
- Er dienen dove gevels te worden gerealiseerd zoals aangegeven in onderstaande figuur ter plaatse van de rode arcering.



Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1.
- Tekeningen set, gemerkt Boo2.
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt Boo3.
- Bijlagen bij Boo3 ruimtelijke onderbouwing, gemerkt RO-01 t/m RO-13.
- Beantwoording zienswijze, gemerkt Boo4.

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.

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 treedt 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 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 17 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 23 juni 2025 tot en met 4 augustus 2025 ter inzage. Op 23 juni 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij 1 zienswijze.

De beantwoording van de zienswijze is als bijlage bij dit besluit gevoegd, gemerkt als bijlage Boo4. De zienswijze heeft geen invloed gehad op de uitkomst van ons besluit op de aanvraag.

Beoordeling van het project

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.

Projectomschrijving

De aanvraag betreft sloop en nieuwbouw met 3 bouwblokken met een gevarieerd woningbouwprogramma met maximaal 300 woningen, waaronder seniorenwoningen; huurwoningen in het sociale en het middensegment en een deel koopwoningen. Auto- en fiets parkeren geschiedt gedeeltelijk in een half verdiepte parkeergarage; fietsstalling en ongebouwde parkeervoorzieningen in de openbare ruimte. Blok 1 krijgt een buurtcultuurhuis; een broedplaats en ruimte voor maatschappelijke voorzieningen. Blok 1 en blok 3 krijgen een toren van 10 verdiepingen.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Banne Buiksloot II" (vastgesteld in 2013) en Grondwaterneutrale kelders (vastgesteld in 2021) gelden.

De gronden hebben de bestemmingen Wonen-7, Tuin-1, Maatschappelijk-1, Groen, Verkeer en Bedrijf-1 in bestemmingsplan "Banne Buiksloot II" en de gebiedsaanduiding Overige zone-2 in paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

Strijdigheden Banne Buiksloot

Op de volgende punten is het plan in strijd met het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II":

1. Het realiseren van woningen, maatschappelijke voorzieningen en parkeervoorzieningen binnen de bestemmingen Tuin-1, Groen, Verkeer en Maatschappelijk-1;
2. Het realiseren van verkeersareaal (verblijfsruimte / langzaam verkeer) binnen de bestemmingen Tuin-1, Groen en Maatschappelijk-1;
3. Het overschrijden van de maximum bouwhoogte binnen de bestemmingen Tuin-1, Groen, Wonen-7, Verkeer en Maatschappelijk.

Er is strijd met de artikelen 8, 9, 12, 17 en 25 van bestemmingsplan "Banne Buiksloot II".

Strijdigheden Grondwaterneutrale kelders

Het realiseren van een kelder is in strijd met artikel 5.2, onder a van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo

Het is mogelijk om volgens artikel 5.3 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" om, in afwijking van het bepaalde in 5.2, onder a, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die aantoonst dat het project grondwaterneutraal kan worden gerealiseerd (Bijlage Boo3 en RO-13). De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Projectafwijkingsbesluit

artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II" af te wijken.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert (Bijlage B003, RO-01 t/m RO-13). De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking. Wij besluiten af te wijken van de artikelen 8, 9, 12, 17 en 25 van de bepalingen van het bestemmingsplan "Banne Buiksloot II".

Hogere waarden verkeerslawaa

Op 29 september 2025 is een besluit hogere waarden verkeerslawaa genomen met kenmerk: 2023-N002897.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

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

Aanbevelingen

Flora Fauna

Vleermuizen

- Omliggende bomen, groenstructuren en watergangen dienen niet te worden aangelicht tijdens de werkzaamheden. Toegepaste verlichting dient alleen op het bouwterrein te worden geschenen.

Vogels

- Er dient een week voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te worden gevoerd om verstoring te voorkomen. Wellicht komen daar nog extra maatregelen uit ter bescherming van bezette nesten.
- Elk nest dat is bezet is beschermd en mag niet worden verstoord op basis van de Omgevingswet.
 - Op en in de directe omgeving van de planlocaties is er mogelijkheid voor algemeen voorkomende broedvogels om te nestelen in de bomen en struiken rond de bebouwing. Ook op de platte daken van de woningen is er mogelijkheid voor algemene broedvogels om te nestelen.

Zorgplicht

- Tenslotte geldt voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermden) de specifieke zorgplicht uit de Omgevingswet. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Kelders

- In hoofdstuk 3.2 (pagina 21) van het rapport (bijlage RO-13) wordt aanbevolen om ter plaatse een sondering uit te voeren en een peilbuis in de tussenzandlaag te plaatsen voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd.