



Datum 2 juli 2025
Kenmerk Z2023-NW003875
Olo 8274125

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het planologisch inpasbaar maken van 150 woningen verdeeld over vijf woonblokken na de sloop van 88 eengezinswoningen op de locatie ter hoogte van Hoeken 2-H in Amsterdam.
- Dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het anderszins verzekerd is.

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), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt'.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:
 - a. dat een aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd voor de Flora- en fauna activiteit.
 - b. De woningen waarvoor een hogere geluidwaarde van 54 dB vanwege de Osdorper Ban wordt vastgesteld, dienen te beschikken over een geluidluwe zijde. Verblijfsruimten dienen te grenzen aan de geluidluwe zijde.
 - c. Er dienen ten minste 15 autoparkeerplekken in de openbare ruimte ten behoeve van bezoekersparkeren gerealiseerd te worden. Op eigen terrein dienen ten minste 34 autoparkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
 - d. Er dienen, conform het Amsterdams fiets- en scooterparkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Fiets en scooter, ten minste 75 fietsparkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Voor bewoners worden ten minste 464 fietsparkeerplekken gerealiseerd.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 OLO 8274125 Aanvraagformulier.pdf
- B002 OLO 8274125 Ruimtelijke onderbouwing
- B003 OLO 8274125 Bezonningsstudie.pdf
- B004 OLO 8274125 Voorlopig ontwerp.pdf
- B005 OLO 8274125 Stikstof.pdf
- B006 OLO 8274125 Omgevingsgeluid.pdf
- B007 OLO 8274125 Verkennend bodemonderzoek.pdf
- B008 OLO 8274125 Quick Scan Ecologie.pdf

ONTWERP

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:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Nieuw-West
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA 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 M. Postma, via 06 3900 6030 of per mail menno.postma@amsterdam.nl.

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.

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

De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 15 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 20 december 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 9 februari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 10 februari 2025 zijn laatstelijk de aanvullende gegevens ontvangen.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt van 4 juli 2025 tot en met 14 augustus 2025 ter inzage. Op 4 juli 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'groen' (artikel 8 van de planvoorschriften), 'verkeer' (artikel 11 van de planvoorschriften) en 'wonen' (artikel 13 van de planvoorschriften) en heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. oevervoorzieningen;
- f. bruggen;
- g. kunstuitingen.

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en wegen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. ongebouwde parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende in- en uitritten;
- d. speelvoorzieningen;

alsmede voor:

- e. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- met de daarbij behorende
- f. verkeerskundige voorzieningen;
 - g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. ondergrondse infrastructuur;
 - i. nutsvoorzieningen;
 - j. kunstuitingen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met praktijkruimte of vrije beroepsuitoefening aan huis en ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
met daarbij behorende:
- b. bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- c. (dak)terrassen, (dak)tuinen en erven;

- d. groenvoorzieningen;
alsmede voor:
- e. gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de functieaanduiding 'garagebox';
- f. verkeer ter plaatse van de bouwaanduiding 'onderdoorgang'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 8 en 11 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Op de enkelbestemming 'groen' en 'verkeer' zijn geen woningen toegestaan.

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken met een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo.

Wij besluiten af te wijken van artikel 8 en 11 van het bestemmingsplan 'Wildeman- en Blomwijckerbuurt' met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° Wabo en aan de vergunning de volgende voorwaarden te verbinden:

- e. dat een aanvraag omgevingsvergunning is aangevraagd voor de Flora- en fauna activiteit.
- f. De woningen waarvoor een hogere geluidwaarde van 54 dB vanwege de Osdorper Ban wordt vastgesteld, dienen te beschikken over een geluidluwe zijde. Verblijfsruimten dienen te grenzen aan de geluidluwe zijde.
- g. Er dienen ten minste 15 autoparkeerplekken in de openbare ruimte ten behoeve van bezoekersparkeren gerealiseerd te worden. Op eigen terrein dienen ten minste 34 autoparkeerplaatsen gerealiseerd te worden.
- h. Er dienen, conform het Amsterdams fiets- en scooterparkeerbeleid uit de Nota parkeernormen Fiets en scooter, ten minste 75 fietsparkeerplekken in de openbare ruimte gerealiseerd te worden. Voor bewoners worden ten minste 464 fietsparkeerplekken gerealiseerd.

motivering

De aanvraag omgevingsvergunning is voor een bouwplan (sloop nieuwbouw).

Met de ruimtelijke onderbouwing (versie definitief 5, na indiening d.d. 31 januari 2025) en bijbehorende onderzoeken wordt, met uitzondering van het aspect ecologie en wegverkeergeluid, aangetoond dat aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening voldaan wordt.

Gelet op de uitkomsten van de ecologische onderzoeken het noodzakelijk is om voordat er tot vergunningverlening wordt overgegaan initiatiefnemer aantoont dat een omgevingsvergunning Flora- en fauna activiteit onder de Omgevingswet is aangevraagd.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Hoekenes ten hoogste 54 dB bedraagt en de geluidbelasting vanwege de Osdorper Ban ten hoogste 52 dB. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de geluidsnormen gewijzigd. De standaardwaarde bedraagt voor gemeentewegen 53 dB (in plaats van 48 dB). Vanwege de invoering van de Omgevingswet voldoet het geluid door Osdorper Ban aan de standaardwaarde. Het geluid door Hoekenes voldoet (net) niet de standaardwaarde.

Gelet op de geringe overschrijding van de standaardwaarde van 1 dB, en de mogelijkheden om technische maatregelen te treffen, zijn wij bereid medewerking aan de overschrijding te verlenen. Aan de medewerking wordt de voorwaarde verbonden dat de woningen waarvoor deze hogere geluidwaarde wordt vastgesteld in principe

dienen te beschikken over een geluidluwe zijde en verblijfsruimten dienen te grenzen aan de geluidluwe zijde. Bij omgevingsvergunning voor de (technische bouwactiviteit) dient te worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.

Onderzoeken

De onderzoeken, met uitzondering van ecologie en geluid, tonen voldoende aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit geluid en vanwege ecologie worden zodoende voorwaarden aan de vergunning gesteld.

Hierbij wordt opgemerkt dat initiatiefnemer uiteindelijk zelf verantwoordelijk is voor het verkrijgen van de benodigde vergunning. Zonder deze vergunning is het project niet uitvoerbaar, maar is er ook geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Omdat de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend onder het regime van de Wabo en initiatiefnemer voor indiening van de aanvraag omgevingsvergunning geen aanvraag voor de ecologische vergunning heeft gedaan, geldt op basis van het regime onder de Wabo nog de aanhaakplicht. Op basis van de aanhaakplicht diende een VVGB aangevraagd te worden bij het bevoegd gezag, voordat er een omgevingsvergunning kon worden verleend. Omdat er onder de Omgevingswet geen VVGB meer kan worden aangevraagd, dient, voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend, door initiatiefnemer aangetoond te zijn dat een omgevingsvergunning Flora- en fauna activiteit is aangevraagd.

Parkeren

Voor de 52 vrije sector woningen groter dan 60 m² BVO geldt minimaal 0,6 parkeerplaatsen per woningen en voor de 8 vrije sector woningen kleiner dan 60 m² is dat 0,3 per woning. Voor alle geldt een norm van 0,1 parkeerplaatsen per woningen ten behoeve van bezoekers, wat resulteert in 40 parkeerplaatsen. Er dient rekening te worden gehouden met 9 parkeerplaatsen voor bezoekers (uitgaande van 90 middensegment huurwoningen). In totaal zijn 49 parkeerplaatsen voor de hele ontwikkeling nodig, waarvan 34 voor bewoners en 15 voor bezoekers. Voor de bewoners worden met circa 34 parkeerplaatsen verdeeld over twee parkeerterreinen tussen de blokken 4 en 5 en ten zuiden van blok 5 voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Voor bezoekers realiseert de Gemeente parkeerplaatsen in het nieuwe ontwerp van de openbare ruimte. Het fiets- en scooter parkeren wordt voor bewoners in pandig opgelost. Voor bezoekers zullen er in de openbare ruimte voldoende fiets- en scooterparkeerplekken komen.

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.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet vereist is.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningsprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. Van de Provincie hebben wij reactie mogen ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen het bouwplan.

Waternet

Waternet heeft aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro))

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels een anterieure overeenkomst met Stadsgenoot met daarin de afwenteling van eventuele planschade.

Conclusie

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