



Datum 14 oktober 2025
Kenmerk Z2022-O002694
Olo 7033535

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een wooncomplex met 35 woningen, een inpandige fietsenstalling en een commerciële ruimte op de begane grond op de locatie Zeeburgerdijk 265, 1095AC in Amsterdam.

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 'Indische Buurt en Flevopark'.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.
- bewoners van de nieuwbouw zijn uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te verkrijgen (m.u.v. een gehandicaptenparkeervergunning).

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 Aanvraagformulier
- B002 Ruimtelijke onderbouwing v5.1
- B003 t/m B011 Tekeningen
- B012 Bijlage 2 Vormvrij MER
- B013 Bijlage 3 Bodemonderzoek

- B014 Bijlage 4 Akoestisch onderzoek
- B015 Bijlage 5 Stikstofonderzoek
- B016 Bijlage 5.1 Overzicht brandstof verbruik nieuwbouw
- B017 Bijlage 5.2 AERIUS Sloop- en bouwfase
- B018 Bijlage 5.3 AERIUS Gebruikfase
- B019 Bijlage 6 Bezonningsstudie
- B020 Bijlage 7 Quicksan Flora en Fauna
- B021 Bijlage 8 Nader onderzoek Flora en Fauna
- B022 Nota van beantwoording zienswijzen

Rechtsbescherming

Beroep instellen 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 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 8 juni 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 4 juli 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 16 juni 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 7 juli 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 15 juli 2025 tot en met 26 augustus 2025 ter inzage. Op 15 juli 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen.

Zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij één zienswijze. Een samenvatting en beoordeling van de zienswijze is opgenomen in de bijlage B022 'Nota van beantwoording zienswijze'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het project.

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.

Initiatief

Onderhavige aanvraag van de Alliantie is ingediend op 8 juni 2022 en betreft het oprichten van een woongebouw met 35 sociale huurwoningen, een fietsenstalling en een commerciële ruimte op het adres Zeeburgerdijk 265. De Alliantie is erfpachter van het perceel, kadastraal bekend onder gemeente Amsterdam sectie W, nr. 7276. Het perceel heeft een oppervlakte van 600 m².

Het woongebouw wordt ca. 19,6 meter hoog bestaande uit 6 bouwlagen, waarbij de bovenste twee bouwlagen voor ca. 50% van het bouwvlak worden ingevuld. Op de 4^e verdieping worden daarbij dakterrassen gerealiseerd en op de 5^e verdieping balkons. Aan de waterzijde worden er balkons boven het water gerealiseerd ten behoeve van de woningen en de commerciële ruimte met oriëntatie aan de waterzijde. Op de begane grond zijn 2 woningen (waarvan één rolstoeltoegankelijk), een inpandige fietsenstalling (met 139 fietsparkeerplekken incl. ruimte voor 3 bakfietsen), een ruimte voor (5) scootmobielen, en een commerciële ruimte van ca. 115 m² opgenomen. Enkele woningen aan de straatzijde op de 1^e t/m 3^e verdieping zijn voorzien van inpandige buitenruimten (loggia's). In totaal beschikken 7 woningen niet over een zelfstandige buitenruimte. Op de 4^e verdieping is aan de westzijde een gemeenschappelijke buitenruimte opgenomen. De woning op de begane grond aan de straatzijde heeft een inpandig geveltuintje (geen buitenruimte). De kavel wordt volledig bebouwd en er wordt niet voorzien in parkeervoorzieningen ten behoeve van auto's.

De aanvraag ziet uitsluitend op de activiteit 'afwijken planologisch regime' (strijd met het bestemmingsplan) en wordt nog beoordeeld met toepassing van de wetgeving zoals van kracht op het moment van het indienen van de aanvraag. Ingevolge artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht van toepassing, waaronder hier relevant: artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De aanvraag is onder andere voorzien van een Ruimtelijke Onderbouwing 214461 V5.1 van Milieu & Ruimte (d.d. 18 juni 2025).

Achtergrond

Het initiatief maakte eerder deel uit van een groter project tezamen met Zeeburgerdijk 209-211 (VORM) en Zeeburgerdijk 215 (Leger Des Heils), maar gaat in navolging van Zeeburgerdijk 209-211 zelfstandig verder. Voorafgaand aan deze aanvraag is een voortraject doorlopen in 2021/2022 voor een vergelijkbaar plan (OLO 6617313). Dat plan is op hoofdlijnen positief ontvangen bij de gemeente. Wel stelde de gemeente als voorwaarde dat minimaal 25% van het programma in de plint van het gebouw aan bedrijfsmatige functies (niet zijnde detailhandel, darkstores en hotels) moest worden toebedeeld. Hier werd bij het indienen van onderhavige aanvraag in 2022 aan voldaan. Het bouwplan en het aantal woningen is echter na de ingediende aanvraag gedurende de procedure inhoudelijk gewijzigd van 29 naar 35 woningen, blijkens de laatste gewijzigde plattegronden van 26 juli 2024 (aanpassingen regio 12 september 2024). Bij de doorgevoerde wijzigingen is ook een mindervalide (rolstoeltoegankelijke) woning op de begane grond ingepast. Ten gevolge hiervan omvat de commerciële ruimte

nog slechts 21% van het bvo van het programma in de plint. Met deze programmatische wijziging in 2024 werd niet langer volledig voldaan aan de eerder gestelde voorwaarde dat minimaal 25% van het plint met een bedrijfsmatige functie word ingevuld.

Planologisch regime

Voor de locatie van het project geldt bestemmingsplan '*Indische buurt en Flevopark*' (vastgesteld op 8 juni 2010). Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemmingen '*Gemengd*' (GD) en '*Water*' (WA) met deels de functieaanduidingen '*specifieke vorm van water – overige woonboot*' (swa-owb) en '*woonschepenligplaats*' (wl). Ter plaatse van deze aanduidingen geldt ook de gebiedsaanduiding '*wro-zone – wijzigingsgebied 2*'. Tevens ligt de dubbelbestemming '*Waterstaat-Waterkering*' (WS-WK) over het projectgebied.

Daarnaast gelden (paraplu)bestemmingsplannen '*Drijvende bouwwerken*' (vastgesteld 18 september 2019), '*Grondwaterneutrale kelders*' (vastgesteld 7 oktober 2021) en '*Darkstores*' (vastgesteld 10 mei 2023). Omdat de planvorming niet voorziet in drijvende bouwwerken, een vorm van kelderbouw of een zogeheten flitsbezorgingsdienst/darkstore, worden deze bestemmingsplannen verder buiten beschouwing gelaten.

Strijdigheden

Op de volgende onderdelen is het project in strijd met het bestemmingsplan:

1. De woonfunctie is niet toegestaan binnen de bestemming '*Gemengd*' (artikel 6.1).
2. Overschrijding van de maximale bouwhoogte van 7 m met circa 13 m voor het hoofdgebouw (artikel 6.2.1).
3. De dakterrassen zijn in strijd met de bouwregels (artikel 6.2.3).
4. De balkons aan de waterzijde overschrijden het bouwvlak met ca. 1,85 m (artikel 6.2.1), en worden geprojecteerd op de bestemming '*Water*'. De balkons passen niet binnen die bestemmingsomschrijving (artikel 14.1) dan wel de specifieke aanduidingen ten behoeve van een woonboot/woonschepenligplaats.

Procedure

Het gaat hier om het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Omdat een (nieuw te bouwen) woongebouw, als hoofdgebouw niet is toegestaan op deze locatie is toepassing van de kruimelgevallenregeling op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) niet mogelijk. Bovendien is met de nieuwbouw zowel sprake van een toename van het aantal woningen als van een volumevergroting, ten gevolge waarvan artikel 5 van Bijlage II van het Bor een belemmering vormt voor een combinatie van onderdelen van de kruimelgevallenregeling. De omgevingsvergunning zal derhalve op basis van de oude regelgeving de uitgebreide voorbereidingsprocedure moeten doorlopen, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo.

Op basis van het oude recht geldt er nog een aanhaakverplichting met de Wet natuurbescherming voor zover het bevoegd gezag redelijkerwijs ervan uit moet gaan dat er nog een vergunning of ontheffing benodigd is op grond van die wet.

Ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder i, van de Wabo geldt er een verbod voor:

het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.

In artikel 2.2aa, onder b Bor is onder dit verbod tevens aangewezen *het verrichten van een handeling als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet natuurbescherming voor zover die handeling bestaat uit een activiteit waarop het verbod, bedoeld in o.a. artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c van de Wabo van toepassing is en voor zover voor die handeling geen ontheffing is aangevraagd of verleend.*

Beoordeling strijdige onderdelen

Ten aanzien van de vraag of medewerking kan worden verleend aan de toepassing van de hierboven benoemde buitenplanse afwijkingsbevoegdheid, wordt het volgende overwogen.

Alle geruime tijd is deze locatie in beeld voor herontwikkeling. In de toelichting van het bestemmingsplan uit 2010 staat hierover het volgende.

Zeeburgerdijk noord (Zeeburgerdijk 209 t/m 269)

In de panden Zeeburgerdijk 209 t/m 269 zijn momenteel enkele bedrijven en maatschappelijke instellingen gevestigd. Voor deze zone is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat uitgaat van sloop-nieuwbouw. In de nieuwbouw is ruimte voor bedrijven, kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening en kantoren met baliefunctie in de plint, zorgvoorzieningen en zorgwoningen in de tweede bouwlaag en woningen in de overige lagen. De nieuwbouw kan 4 tot 6 lagen worden. Onder de nieuwe bebouwing zou een parkeerkelder moeten komen.

Geconstateerd wordt dat het voorliggende woonprogramma hier niet op aansluit. Evenmin is sprake van een parkeerkelder. Wel is de hoogte van de nieuwbouw met maximaal zes bouwlagen vergelijkbaar.

Ad. 1. De woonfunctie is niet toegestaan

De gronden zijn primair voorzien van de bestemming *Gemengd*. Op deze locatie zijn *bedrijven, kantoren, maatschappelijke dienstverlening*, en aan de hoofdfunctie *ondergeschikte horeca en voorzieningen*, toegestaan. De woonfunctie is op deze locatie ondanks de voorziene herontwikkeling niet mogelijk gemaakt door de planwetgever. De planvorming was destijds niet concreet genoeg voor rechtstreekse inpassing in het bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan *Indische buurt en Flevopark* (2010) is overwegend conserverend van aard geweest. De gemengde bestemming is, gelet op de locatie en bebouwingstypologie een logische keuze geweest van de planwetgever. Het bedrijfspand is ook jarenlang conform de bestemming gebruikt. Omdat de huidige staat van de bebouwing aan vervanging toe is, en de actuele behoefte aan woningen groot is, is woningbouw op deze binnenstedelijke locatie goed voorstelbaar. Bovendien werd daar al rekening mee gehouden in het stedenbouwkundig plan uit 2010.

Het voorgestelde programma is beoordeeld aan de hand van het huidige gemeentelijke beleid. Geconstateerd wordt dat het planinitiatief in lijn is met een van de belangrijkste strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050:

Groeien binnen grenzen

Transformatie van bedrijventerreinen en verdichting van naoorlogse wijken wendde we aan voor het versterken van het sociale fundament en het verduurzamen van de hele stad. We zorgen overal voor voldoende ruimte voor ontmoeting en draagvlak voor voorzieningen en ondernemerschap. Een mix van wonen, werken en voorzieningen is het uitgangspunt.

Het initiatief betreft nieuwbouw dat voornemens is om aan de huidige duurzaamheidseisen te voldoen, waarbij het programma is gericht op huisvesting voor ouderen in de buurt en met de invulling van de plint een mix van wonen en werken betreft. Het project draagt daarmee ook bij aan een complete stad en een vitale buurt conform de

uitgangspunten van de Ontwikkelstrategie 2035. Hoewel met het gewijzigde programma niet langer aan de eerder gestelde eis van de gemeente wordt voldaan om minimaal 25% van de plint met een economische functie in te richten, hebben de portefeuillehouders EZ en Ruimtelijke Ordening van het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost op 12 mei 2025 aangegeven akkoord te zijn met het programma van de Alliantie. Redenen hiervoor zijn in dit specifieke geval: het belang van realisatie van een rolstoeltoegankelijke woning, de aangedragen motivering van de Alliantie dat dit ten koste moest gaan van de oppervlakte van de bedrijfsruimte, de geringe procentuele tekortkoming ten opzichte van de eerdere eis van 25% en de lange duur van het proces om tot herontwikkeling van deze kavel te komen.

Vanuit de Alliantie werd, voorafgaand aan de bestuurlijke behandeling van het dossier op 12 mei 2025, het volgende hierover (per e-mail) aangegeven:

“Een rolstoelwoning vraagt om meer vierkante meters dan een standaard eenheid. De ruimte die hiervoor noodzakelijk was, kon niet worden onttrokken aan de naastgelegen studiowoning (39 m²), die op minimale oppervlakte is ontworpen. De enige reële optie was het beperken van de BOG-oppervlakte.”

Bij nadere beschouwing van de gewijzigde plattegrondtekening kan de aanvrager hierin worden gevolgd.

Ad 2 - 4. Overschrijding bouwhoogte, dakterrassen/balkons

Stedenbouwkundig advies

In navolging van het eerdere advies op de conceptaanvraag (OLO 6617313) is vanuit stedenbouw op 22 november 2024 positief geadviseerd op het ontwerp en de ruimtelijke strijdigheden.

De omgeving

De Zeeburgerdijk vormt een rafelrandje in de stad. De bebouwing varieert sterk in architectonische uitstraling. Er bevinden zich fragmenten 19e eeuwse ring en gordel 20-40, pragmatische bedrijfshuisvesting en recente moderne toevoegingen in de vorm van appartementenblokken. Ruimtelijk varieert de bebouwing in hoogte van 1 tot 8 lagen. Dit gebrek aan samenhang is stedenbouwkundig op deze plek geen probleem. Dit komt omdat de lintvormige bebouwing is ingeklemd tussen het Lozingskanaal en de Zeeburgerdijk en zich daardoor vrij autonoom kan ontwikkelen ten opzichte van de naastgelegen ruimtelijke systemen. Veel van de huidige laagwaardige en weinig intensieve bebouwing wordt nu vervangen. WRK-architecten heeft een ontwerp gemaakt voor de kavel van de Alliantie en van VORM. Het gaat om heldere baksteenarchitectuur met een grid in de gevel. Voor het tussenliggende kavel van het Leger des Heils zijn nog geen nieuwe plannen bekend.

Beschrijving ontwerp

Het ontwerp van het gebouw van de Alliantie bestaat uit een kloek gemetseld volume van vierlagen hoog met daarop teruglegend een volume van twee lagen.

1 Bouwhoogte

De bestemde bouwhoogte is gebaseerd op de bestaande bedrijfsbebouwing. De toegestane maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan van 7 meter wordt door de nieuwbouw flink overschreden. Het gebouw sluit echter met een hoogte van ca. 20 meter goed aan op de omgeving. Doordat het gebouw een setback heeft, op de bovenste twee lagen, wordt vooral vanuit de straat de (goot) hoogte van de eerste 13 meter ervaren. Een hoogte van 5 lagen (ca. 15 meter) is de grondtoon van de stad en ook van deze straat. Doordat dezelfde architect WRK ook het ontwerp heeft gemaakt van Zeeburgerdijk 209-201 (VORM) ontstaat zowel ruimtelijk als architectonisch een eenheid en daarmee een evenwichtig beeld.

Vanwege de noord/ zuid oriëntatie van het plan zijn er geen grote negatieve gevolgen te verwachten voor de bezonning van de omgeving. Door de terug liggende bovenste twee bouwlagen ontstaat zowel een interessant plastisch dak landschap als een ruimer profiel op straat. Ook ontstaat hierdoor minder schaduw naar de omgeving.

2 Dakterrassen

De dakterrassen sluiten ruimtelijk goed aan. De dakterrassen zijn mooi geïntegreerd in het ontwerp van het gebouw. Doordat de gemetselde dakrand omhoog is getrokken hoeft geen extra balustrade gemaakt worden

waardoor de terrassen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De terrassen hebben nauwelijks gevolgen voor de privacy of bezonning van de omgeving.

3 Balkons

De balkons bevinden zich aan de achtergevel in de bestemming water. De balkons sluiten ruimtelijk goed aan en zijn juist in verhouding met het gebouw en de omgeving. De balkons zijn met een oppervlak van 4 m² bescheiden vormgegeven en vormen een ondergeschikt element op de achtergevel. De balkons zullen zorgen voor een levendig plastisch beeld en dienen tevens voor de sociale controle aan deze kant van het gebouw. De balkons sluiten verder goed aan op het vergunde nieuw te bouwen gebouw van VORM waardoor zowel ruimtelijk als architectonisch een evenwichtig beeld ontstaat.

Dit alles samen maakt de afwijkingen stedenbouwkundig gezien akkoord.

Aanvulling Ruimtelijke Ordening

Vanuit de ruimtelijke ordening beschouwd zijn er geen onevenredige negatieve effecten op de belangen van de omwonenden. Gelet op de breedte van de Zeeburgerdijk, de positionering van de nieuwbouw en de aansluiting op de omliggende bebouwing wordt de overschrijding van de bouwhoogte ruimtelijk acceptabel geacht. Hierbij worden de resultaten uit de *Bezonningstudie d.d. 1 april 2022 van BK bouw- en milieuvadvis* meegewogen.

De dakterrassen op de 4^e verdieping betreffen noodzakelijke buitenruimten bij de woningen en staan ten dienste van het woongenot. Stedenbouwkundig zijn deze akkoord bevonden. Omdat de dakterrassen en ook de balkons zijn geïntegreerd in de architectuur van de nieuwbouw wordt niet vastgehouden aan de algemene criteria in de *Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (2017)* van stadsdeel Oost. De beleidsregels zijn overigens ook niet opgesteld als een beoordelingskader van nieuwbouwontwikkelingen als onderhavige, gelet op het beschreven doel in onderdeel 1.3:

Het doel van deze beleidsregels is om een helder kader te scheppen waaraan aanvragen omgevingsvergunning met een beperkte, ruimtelijke impact worden getoetst. Door middel van kleine aanpassingen aan hun woning kunnen mensen op eenvoudige wijze hun woongenot vergroten. Ook kunnen dergelijke aanpassingen er voor zorgen dat mensen langer in hun wijk kunnen blijven wonen, ook als hun woonbehoefte verandert.

Stedenbouwkundig zijn ook de balkons akkoord bevonden. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarbij verder ook het volgende van belang.

De balkons overschrijden het bouwvlak met 1,85 meter en worden deels geprojecteerd op de nadere aanduiding ten behoeve van de ligplaats voor een woonschip. De balkons op de begane grond aan de kade komen op een hoogte van ca. 2 tot 2,5 meter boven het waterpeil te hangen. Dit betekent dat van de planologische aanduiding, waarbij een woonschip met een lengte van 25 meter en hoogte van 5 meter ter plaatse mogelijk wordt gemaakt, geen reëel gebruik meer kan worden gemaakt na realisatie van onderhavig initiatief. Omdat in de feitelijke situatie daar geen woonboot ligt, de gemeente Amsterdam eigenaar is van de betreffende gronden én de locatie van de ligplaats ruimtelijk als onwenselijk wordt beschouwd, vormt deze belemmering van de planologische mogelijkheden geen beletsel voor onderhavig initiatief. Aan de gemeenteraad zal bij de eerstvolgende planherziening worden voorgesteld om de aanduiding ten behoeve van de ligplaats te schrappen.

Gelet op de afstand van ca. 30 meter ten opzichte van de positionering van de woonboten aan de overzijde van het Lozingskanaal worden geen bezwaren gezien ten aanzien van de overschrijding van het bouwvlak en de strijd met de bestemming 'Water'. Dit is als volgt beoordeeld.

Van belang is dat de balkons niet een veilige doorvaart belemmeren. Voor het Lozingskanaal geldt een vastgesteld doorvaartprofielbreedte van 24 meter en hoogte van 2,75 meter - NAP. Ook na realisatie van de balkons – en met

inachtneming van de (onwenselijke) planologische mogelijkheden voor een ligplaats – blijft de minimale doorvaartprofielbreedte intact.

De balkons beschaduen het wateroppervlak in enige mate. Dit kan tot verslechtering van de waterkwaliteit leiden. Echter, gelet op de noordelijke positionering en de relatief geringe impact van de balkons op het totale open wateroppervlak, is het niet aannemelijk dat de waterkwaliteit noemenswaardig op nadelige wijze wordt beïnvloed.

Parkeren

Vanuit het Team Parkeernormen is als volgt geadviseerd op dit plan:

Conform de Nota Parkeernormen Auto geldt er geen minimumparkeernorm voor sociale woningbouw in een B-locatie.

De nieuwbouw wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening. Er worden geen bewonersvergunningen en geen bedrijfsvergunningen verstrekt. Gehandicaptenparkeervergunningen, mantelzorgvergunningen en bezoekersvergunningen kunnen wel worden uitgegeven.

Bezoekers moeten kunnen parkeren in de openbare ruimte. Daarvoor geldt de norm 0,1 bezoekers parkeerplek per woning. Dit mag worden afgewenteld in de OR als de parkeerdruk dit toestaat. Het gebied staat aardig onder druk met een parkeerdruk van 85,8% op een totaal van 895 parkeerplekken en aangrenzend gebied met een parkeerdruk van 61,5% op een totaal van 61 parkeerplekken. Er is ruimte om tot aan 90% parkeerdruk parkeerplekken 'toe te kennen' aan ontwikkelingen. Er is nog ruimte om het bezoekers parkeren van afgerond 4 parkeerplekken in de openbare ruimte af te wikkelen.

Conclusie: er is geen verplichting om auto parkeerplekken aan te leggen. Het bezoekers parkeren mag in de openbare ruimte worden afgewenteld, er hoeven geen extra parkeerplekken te worden aangelegd.

De ontwikkelaar dient aan toekomstige bewoners kenbaar te maken dat het adres wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening.

Gelet hierop wordt geconcludeerd dat er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid onder de voorwaarde dat er geen parkeervergunningen worden verstrekt aan de toekomstige bewoners van de nieuwbouw.

Voor het onderdeel van fiets parkeren wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Waterkering

De gehele Zeeburgerdijk is voorzien van de dubbelbestemming '*Waterstaat-Waterkering*'.

Er mag vanuit het bestemmingsplan op de waterkering ten behoeve van de geldende bestemmingen worden gebouwd. Echter, voor het bouwen in of op een waterkering is tevens een watervergunning noodzakelijk. De Watervergunning is separaat van de ruimtelijke procedure aangevraagd en inmiddels verkregen.

Geluid

In aanvulling op onderdeel 4.2.5 (Geluid) van de Ruimtelijke Onderbouwing wordt geconstateerd dat het akoestisch onderzoek van *BK bouw- & milieuvadvis* uitgevoerd voor de locatie aan Zeeburgerdijk 265 te Amsterdam, nog slechts relevant is voor de berekening van het geluid afkomstig van het railverkeer.

Gedurende de behandeling van deze aanvraag is ingevolge de door de gemeenteraad op 23 december 2021 vastgestelde *Beleidsnota 30 km/u in de stad*, de maximum snelheid op de Zeeburgerdijk afgewaardeerd naar 30 km/u. Hiermee heeft deze weg niet langer een zone als bedoeld in de Wet geluidhinder. Het geluidsonderzoek kan om deze reden op dit onderdeel inhoudelijk ter zijde worden geschoven. Er behoeft *geen* hogere waarde procedure Wet geluidhinder te worden doorlopen in verband met wegverkeer. Vanuit de goede ruimtelijke ordening is sprake

van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Uit de bij de aanvraag behorende blijkt dat de nieuw te bouwen woningen beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte.

Hierdoor is alleen het railverkeer nog relevant zoals onderzocht in het geluidsrapport. De berekende geluidbelasting ten gevolge van het railverkeer bedraagt ten hoogste 51 dB L_{den}. De geluidbelasting voldoet daarmee aan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB L_{den}.

Hiermee vormt het geluid aspect geen belemmering voor het planvoornemen

Overige ruimtelijke en milieukundige aspecten

Voor de aanvaardbaarheid van de overige ruimtelijke en milieukundige onderdelen van het planinitiatief wordt verder verwezen naar de bij deze aanvraag behorende *Ruimtelijke Onderbouwing d.d. 18 juni 2025 (V5)*, met uitzondering van onderdeel 4.4.4 (Soortbescherming). Hiervoor in de plaats wordt het volgende overwogen.

(4.4.4) Soortbescherming - aanhaakverplichting Wet natuurbescherming

Zoals in het R&D advies onder *Procedure* is opgenomen geldt er onder het oude recht een aanhaakverplichting met de Wet natuurbescherming voor zover aannemelijk is dat er nog een vergunning of ontheffing noodzakelijk is met betrekking tot beschermde soorten. Dit volgt uit artikel 2.1, eerste lid onder i, van de Wabo in samenhang met artikel 2.2aa Bor.

In onderhavige situatie is van belang dat uit de geactualiseerde QuickScan Flora en Fauna van 27 mei 2025 volgt dat er nog aanvullend vleermuisonderzoek noodzakelijk is. De verwijzing door de initiatiefnemer in dit verband naar een inmiddels verouderd vleermuisonderzoek gestart in 2021 en afgerond 23 juni 2022 kan niet worden gevolgd, omdat er in de afgelopen drie jaar redelijkerwijs (nieuwe) verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig kunnen zijn.

Ook de inhoud van de aanvullende memo die in dit verband is opgesteld door Equipe adviseurs d.d. 30 juni 2025 kan niet worden gevolgd, waarin o.a. het volgende wordt gesteld:

“Uit bovenstaande onderbouwing blijkt dat het nader onderzoek uit 2022 voldoende inzicht geeft op de afwezigheid van vleermuizen in het pand. En dat op basis van expert judgement een actualisatie niet noodzakelijk is.”

De juistheid van de inhoud van deze stelling kan niet door een ecologisch adviseur van de gemeente worden bevestigd. Nog daargelaten dat de overweging niet sluitend is, nu het niet enkel gaat om potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen *in het pand* maar juist om de kieren (dilataties) *tussen* de panden en bij het plaat- en metselwerk aan de buitenzijde, is van belang dat er eerder wel een verblijfplaats is aangetroffen.

Op 1 juli 2025 heeft een stadsecoloog van de gemeente, mede naar aanleiding van eigen bevindingen in 2018 waarbij een kraamverblijf van een gewone dwergvleermuis is waargenomen (*SAB, Nader onderzoek Wet natuurbescherming Zeeburgerdijk, 22-10-2018 projectnummer 170522*), geadviseerd dat de Alliantie een recenter (minder dan 3 jaar oud) onderzoek aanlevert waaruit blijkt dat er *geen* verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn of een ontheffing flora en fauna doet op basis van het onderzoek uit 2018.

De initiatiefnemer heeft vervolgens op 2 juli 2025 een aanvraag Flora- en fauna activiteit gedaan.

Aan de aanhaakverplichting is voldaan op 2 juli 2025 middels een aanvraag Flora- en fauna activiteit, aanvraagnummer: 2025070201497, zaaknummer OMG-060401 bij de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord (OD NHN), bevoegd gezag namens de Provincie Noord-Holland.

Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van de Gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven aan de Alliantie. Via een wijziging van de erfpachtovereenkomst kan het wettelijk verplicht kostenverhaal worden geregeld.

Gelet op de mate van strijdigheid met het bestemmingsplan en de voorgestelde bouwhoogten, valt een vorm van planschade (nadeelcompensatie) echter niet uit te sluiten. De kans dat er een schadeclaim wordt ingediend waarbij het schadebedrag boven het normaal maatschappelijk risico van 2% uitkomt, is realistisch. Gelet hierop is een *Verhaalovereenkomst planschadevergoeding* als bedoeld in artikel 6.4a *Wet ruimtelijke ordening* overeengekomen tussen de gemeente en de Alliantie.

Conclusie

Vanuit R&D wordt **positief** geadviseerd op de gevraagde afwijking op het bestemmingsplan **onder de volgende voorwaarde**:

- bewoners van de nieuwbouw zijn uitgesloten van de mogelijkheid om een parkeervergunning te verkrijgen (m.u.v. een gehandicaptenparkeervergunning).

De aanvrager wordt erop gewezen dat het pand niet gesloopt mag worden zonder dat er een zogeheten 'planologische sloopvergunning' wordt afgegeven, gelet op het bepaalde in artikel 25.2.1 van het bestemmingsplan Indische buurt en Flevopark.

Conclusie

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

Nadere aanwijzingen

Huurovereenkomst terrein

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

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.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

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

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.