



Datum 16 december 2025  
Kenmerk Z2024-025300  
DSO 2024082701518

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het realiseren van 176 woningen (inclusief een parkeergarage en commerciële voorzieningen op de begane grond) op het perceel Vlaardingenlaan 13A1 t/m 13A90 en 13B1 t/m 13B94 in Amsterdam

#### te verlenen voor:

- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de ruimtelijke regels van het Omgevingsplan voor het realiseren van 176 woningen (inclusief een parkeergarage en commerciële voorzieningen op de begane grond)
- een Bouwactiviteit (technisch) voor het realiseren van 176 woningen (inclusief een parkeergarage en commerciële voorzieningen op de begane grond)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

### Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- A. Binnen 1 jaar na de oplevering van de woningen dient op de binnenmuur die zichtbaar is vanaf de entree de beplanting te worden aangebracht en in stand te worden gehouden, zodat de muur een groen aangezicht heeft en blijft behouden;
- B. Binnen 3 maanden na oplevering van de woningen wordt een beheerplan van het binnenterrein aangeleverd waarin wordt ingegaan op:
  - de kwaliteitsborging, de beschrijving van werkzaamheden,
  - de frequentie en de monitoring,
  - beheerorganisatie,
  - verantwoordelijkheden en taken, het een en ander conform in de meest recente versie van het puntensysteem natuurinclusief bouwen uit januari 2024  
<https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteem-natuurinclusief-bouwen>;
- C. Binnen 3 maanden na de oplevering van de woningen worden 2 vleermuiskasten gerealiseerd en in stand worden gehouden op een locatie met een vrije valruimte van twee meter onder de kasten en dus ten minste twee meter boven de daken van de 5e verdieping van het bouwplan. De 2 vleermuiskasten dienen op de gevels van het bouwplan te worden gerealiseerd binnen de rode kaders zoals aangegeven op onderstaande overzichtstekening aangeduid met 'Afbeelding 1';
- D. Alle adressen in de nieuwbouw worden uitgesloten van parkeervergunningen;
- E. Bij de uitvoering van het bouwplan wordt het '*Ecologische werkprotocol VDL 11, Overschiestraat 172a te Amsterdam*' d.d. 11 november 2025 (project 25022) in acht genomen;

- F. Met het oog op de uit te voeren saneringswerkzaamheden, het gebouw of deel daarvan pas in gebruik wordt genomen als:
- een sanerende maatregel is genomen; en
  - het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen van het gebouw of deel daarvan, wordt geïnformeerd over de manier waarop de sanerende maatregel is genomen;
- G. Het gebruiken van het gebouw (of een deel daarvan) voor "zeer kwetsbare functies" in de zin van bijlage V van het Besluit kwaliteit leefomgeving is uitdrukkelijk uitgesloten;
- H. De woningen slechts in gebruik worden genomen indien wordt voorzien in voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het woongebouw met betrekking tot de handelingsperspectieven bij een giftige wolk of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) als gevolg van een incident op de transportroute de rijksweg A10.



Afbeelding 1

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de werkzaamheden.  
Dit doet u met een bouwboard 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 DSO-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 bouwboard gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of de posten downloaden via [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Nieuw-West met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.
- Op grond van artikel 4.239 (Voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw) van het Besluit bouwwerken leefomgeving in samenhang met artikel 4.238 van het Besluit bouwwerken leefomgeving heeft een toegang van een woongebouw een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend en een hoofdtoegang van een woongebouw:
  - a. heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
  - b. heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend; en
  - c. kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

▪ Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van afdeling 4.7 (bouwwerkinstallaties) van het BBL dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72 (blok C);
- Droge blusleiding volgens NEN 1594 (blok B en C);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838 (parkeergarage);
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
  - volledige bewaking (als gelijkwaardigheid wordt de automatische blussing gebruikt in de parkeergarage).
  - niet-automatische bewaking.

Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 3.115 van het BBL een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV-inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;

Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 3.119 van het BBL een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging";

- Rookmelders in de woningen volgens NEN 2555;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010 (parkeergarage).

Verder dienen de volgende installaties te worden aangebracht. Deze installaties worden toegepast op basis van de gelijkwaardige maatregel van de Omgevingswet:

- Een vast opgesteld brandbeheersing- en brandblussysteem (VBB-systeem: watermistinstallatie) met een directe doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC). De indeling van (on)gesprinklerde gebieden moet voldoen aan Technisch Bulletin 65A.

### Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 6.36 van het BBL een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV-inspectieschema brandbeveiliging".

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage II behorende bij artikel 1.4 van de "Omgevingsregeling". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

### **Aanleveren gegevens ten behoeve van de omgevingsvergunning**

Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:

- Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
- Het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie;
- Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
- Het rapport van oplevering van de ontruimingsalarminstallatie;
- Het uitgangspuntendocument voor het VBB systeem;
- Het inspectierapport van het VBB systeem;
- Het inspectiecertificaat van het VBB systeem;
- De tekeningen van de droge of natte blusleidingen;
- Het afpersrapport droge of natte blusleidingen;
- Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift;
- Het certificaat van de brandweerlift.

### **BENG-gebouw:**

- In de BENG-berekening wordt uitgegaan van een infiltratie ( $Q_{v10}$ ) meetwaarde van  $0,30 \text{ dm}^3/\text{s}$  per  $\text{m}^2$  gebruiksoppervlak. Dit houdt in dat t.b.v. het definitieve label kort voor oplevering d.m.v. een luchtdichtheidsmeting (een zg. Blowerdoortest) zal moeten worden aangetoond dat deze waarde in de praktijk gehaald gaat worden. Wordt deze controle niet uitgevoerd of wordt luchtdichtheidswaarde in de praktijk niet gehaald, is de kans reëel dat het mogelijk niet meer zal voldoen aan de Energiebehoefte eis.

### **Constructie:**

- Beschouwing van de invloed van de bouwkuip, in- en uittrekken damwanden en bemaling op de afrit van de S106 waarbij rekening wordt gehouden met de randvoorwaarden van de wegbeheerder.
- voor controle van de definitieve gewichtsberekeningen ontvangen wij nog graag een bouwkundige set met tekeningen

## Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informeren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Intrekken vergunning vanwege Bibob**

Deze vergunning kan worden ingetrokken als uit het onderzoek in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat er sprake is van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

Deze vergunning kan ook worden ingetrokken als de vergunning, met toepassing van Omgevingswet 5.37, lid 2 wordt gebruikt door een ander dan de aanvrager of vergunninghouder en er alsdan sprake blijkt te zijn van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)'.

- **Geluid- of trillinghinder**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.

Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'
- Constructie

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 ook:
- Uitwerking robuustheidsvoorzieningen en tweede draagwegconstructies
- Er wordt gebruik gemaakt van een Scia 3D rekenmodel, wij ontvangen graag ter beoordeling de controlerende handberekeningen van de maatgevende en kritische onderdelen in (tijdelijke en) uiteindelijke fase.
- Definitieve sonderingen, funderingsadvies incl. horizontale belasting op de funderingspalen van de stalen gevel en paalberekeningen, paal inmetingen en – akoestische doormetingen.
- Uitwerking stalen stempelraam damwand
- voor controle van de definitieve gewichtsberekeningen ontvangen wij nog graag een bouwkundige set met tekeningen

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

## Lijst met bijlagen

- Boo1.Aanvraagformulier.pdf
- Boo2.2024.08.26 - Documentenlijst Totaal
- Boo3.Documentenlijst WRK Architecten.pdf

### *Documenten*

- Boo4.VLA-OV-000.pdf t/m B193.Huisnummerbesluit.pdf

### *Adviezen*

- advies Brandweer Amsterdam-Amstelland Z2024-025300 d.d. 18 december 2024 (DSO2024082701518).pdf ;
- advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. constructie d.d. 28 februari 2025 (DSO2024082701518).pdf;
- advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG d.d. 16 september 2025 (DSO2024082701518).pdf.

## Vorbereiding van het besluit

Het besluit is, op uw verzoek, voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 27 augustus 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 25 februari 2025 is de beslistermijn volgens Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:18, lid 2 met zes weken verlengd.

## Motivering van het besluit

*Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3*

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

## Terinzagelegging en zienswijzen

Een ontwerp van het besluit heeft vanaf 29 september 2025 gedurende zes weken (+6 weken extra i.v.m. het ontbreken van een bijlage ontwerpbesluit bij de eerste publicatie) ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen, zodat het definitieve besluit niet afwijkt van het ontwerp.

## Inwerkingtreding

*Omgevingswet, artikel 16.79*

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder b in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

## 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](http://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 het tabblad 'Procedure' om het beroep in te dienen (stap 1), of aan de rechterzijde op 'Kosten' om de hoogte van de griffierechten te vinden

## Voorlopige voorziening

Indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het beroepschrift is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://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**

**Postbus 75850**

**1070 AW Amsterdam**

## **Beoordeling van de aanvraag**

### **Algemeen**

#### **Participatie**

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens het inspraakverslag/de door u verstrekte informatie zijn er geen reacties ontvangen.

#### **Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur**

*Omgevingswet, artikel 5.31*

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. Het onderzoek is nog niet afgerond omdat de benodigde informatie nog niet leverbaar is. Teneinde dit onderzoek te kunnen afronden wordt aan deze vergunning een voorwaarde verbonden volgens *Omgevingswet artikel 5.31 en Wet Bibob, artikel 3, lid 7*.

### **De aangevraagde activiteiten**

#### **Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit – omgevingsplan)**

##### **Grondslag**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

##### **Vergunningplicht**

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30*

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

## **Beoordelingsregels**

*Omgevingswet, artikel 5.18*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1*

*Omgevingsplan, § 4.2.4*

## ***Omgevingsplan***

### Ruimtelijke regels

*Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

### Ruimtelijke plannen

Op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1), zoals gewijzigd door:
  - TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam
- Darkstores
- Datacenters
- Grondwaterneutrale kelders
- Nieuwe Meer eo

### *Ruimtelijk plan "Nieuwe Meer eo"*

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Nieuwe Meer eo" (26-06-2013) geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Groen - 2 ', artikel 11.

De voor 'Groen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. fietsparkeervoorzieningen;
- d. kunstobjecten;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. bruggen en viaducten;
- h. steigers;
- i. water;
- j. oevers;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor:

- l. ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemmingen 'Groen - 1' en 'Groen - 2';
- m. reclamemast, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding- reclamemast'.

### *Strijdigheden*

De voorgenomen ontwikkeling is op de volgende onderdelen in strijd met artikel 11.1 en 11.2 van het bestemmingsplan Nieuwe meer e.o.:

- het realiseren van een gebouw op de gronden;
- het wonen op de gronden;
- het hebben van commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen op de gronden;
- het realiseren van een (ondergrondse) parkeerbak;
- het parkeren van voertuigen op de gronden en
- het overschrijden van de maximale toegestane bouwhoogte van 6 meter voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het beoogde initiatief past niet binnen het huidige planologische regime. Het kan niet middels binnenplanse afwijkmogelijkheden worden vergund. Het doorlopen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit procedure, ook wel BOPA-procedure, is noodzakelijk. Op verzoek van de initiatiefnemer is de uitgebreide procedure als bedoeld in afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht toegepast.

Ruimtelijk plan "Grondwaterneutrale Kelders".

Het ruimtelijk plan bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" (07-10-2021) is tevens van toepassing op de projectlocatie. De projectlocatie kent hierin de aanduiding "overige zone – 2". Op grond van artikel 5.1 a zijn deze gronden zijn door de aanduiding mede bedoeld voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Op grond van artikel 5.2 a en b is het verboden om op deze gronden een nieuwe kelder te bouwen.

### Hemelwaterverordening

Aan de voorschriften in de Hemelwaterverordening Amsterdam wordt voldaan.

### Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag.

De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

### Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

*Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27*

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 18 december 2024.

Advies: **Niet Akkoord, tenzij**

### *Onderbouwing*

*De aanvraag omgevingsvergunning voor het woonblok in het Schinkelkwartier is uitgewerkt in overeenstemming met de onder nummer Z2023-NW002328 besproken conceptaanvraag. In reactie op dat*

*advies zijn de installaties op het dak nu voorzien van een ombouw en is er een mogelijkheid voor het aanbrengen van zonwering getekend. Op de opmerking over de spuiventilatiroosters in de noord- en oostgevel is echter niet gereageerd. Hierover was in het advies gesteld: "de grote roosters voor spuiventilatie in geluidbelaste gevels zijn te grof en doen mede door hun prominente zichtbaarheid afbreuk aan het gevelbeeld. Deze roosters zullen beter in het gevelbeeld moeten worden opgenomen, bijvoorbeeld door plaatsing achter een geperforeerd paneel. De roosters in de zijkanten van de erkers zijn minder storend voor het beeld". De roosters op de hoek van blok C (de toren) zijn op zichzelf al te utilitaire en laagwaardige onderdelen van de gevel, en vormen bovendien door hun prominente zichtbaarheid een vlak in het gevelbeeld dat afbreuk doet aan de compositie. Dat geldt nog sterker voor de roosters in blok D, waar zij meer naar voren zijn geschoven tot in het vlak van het metselwerk grid. Daardoor gaan zij onbedoeld meedoen als onderdeel van dat grid, wat een verstoring van de hiërarchie in het gevelbeeld oplevert. Door deze opzet heeft overigens de achter de roosters gelegen loggia een zodanig klein kozijn gekregen dat de gebruikswaarde van deze buitenruimte nihil is. Dit heeft een negatief effect op de woonkwaliteit van deze woningen.*

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 9 april 2025.

Advies: **Akkoord**

#### *Onderbouwing*

*In reactie op het vorige advies zijn de uitvoering en de locaties van de spuiventilatiroosters in de gevels herzien. De roosters zijn verfijnd in het aanzicht en beter in het gevelbeeld opgenomen, zowel qua detaillering als in de gevelcompositie. Daarmee is overtuigend tegemoetgekomen aan de opmerkingen.*

Dit advies nemen wij over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

#### **Conclusie**

Een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van de ruimtelijke regels van het Omgevingsplan is nodig.

#### **Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit**

##### **Grondslag**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c*

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

##### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0b*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5*

*Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6*

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

### Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid

Meewerken, met toepassing van de procedure voor de buitenplanse omgevingsplan activiteit, met dien verstande dat op verzoek van de initiatiefnemer en conform artikel 16.65, lid 1, onder a, Omgevingswet de uitgebreide procedure wordt toegepast.

Besluit dat met voorliggend project aan het spelregelkader van het OER Schinkelkwartier wordt voldaan en dat het project past binnen de scope van het MER Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier, waardoor het project niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Aan de omgevingsvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:

### **Voorschriften omgevingsvergunning**

- A. Binnen 1 jaar na de oplevering van de woningen dient op de binnenmuur die zichtbaar is vanaf de entree de beplanting te worden aangebracht en in stand te worden gehouden, zodat de muur een groen aangezicht heeft en blijft houden;
- B. Binnen 3 maanden na oplevering van de woningen wordt een beheerplan van het binnenterrein aangeleverd waarin wordt ingegaan op:
  - de kwaliteitsborging, de beschrijving van werkzaamheden,
  - de frequentie en de monitoring,
  - beheerorganisatie,
  - verantwoordelijkheden en taken, het een en ander conform in de meest recente versie van het puntensysteem natuurinclusief bouwen uit januari 2024 <https://openresearch.amsterdam/nl/page/49666/puntensysteem-natuurinclusief-bouwen>;
- C. Binnen 3 maanden na de oplevering van de woningen worden 2 vleermuiskasten gerealiseerd en in stand worden gehouden op een locatie met een vrije valruimte van twee meter onder de kasten en dus ten minste twee meter boven de daken van de 5e verdieping van het bouwplan; De 2 vleermuiskasten dienen op de gevels van het bouwplan te worden gerealiseerd binnen de rode kaders zoals aangegeven op onderstaande overzichtstekening aangeduid met 'Afbeelding 1';
- D. Alle adressen in de nieuwbouw worden uitgesloten van parkeervergunningen;
- E. Bij de uitvoering van het bouwplan wordt het '*Ecologisch werkprotocol VDL 11, Overschiestraat 172 a te Amsterdam*', d.d. 11 november 2025 (project 25022) in acht genomen;
- F. Met het oog op de uit te voeren saneringswerkzaamheden, het gebouw of deel daarvan pas in gebruik wordt genomen als:
  - c. een sanerende maatregel is genomen; en
  - d. het bevoegd gezag ten minste een week voor het in gebruik nemen van het gebouw of deel daarvan, wordt geïnformeerd over de manier waarop de sanerende maatregel is genomen.
- G. Het gebruiken van het gebouw (of een deel daarvan) voor "zeer kwetsbare functies" in de zin van bijlage V van het Besluit kwaliteit leefomgeving is uitdrukkelijk uitgesloten;

- H. De woningen slechts in gebruik worden genomen indien wordt voorzien in voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het woongebouw met betrekking tot de handelingsperspectieven bij een giftige wolk of een BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) als gevolg van een incident op de transportroute de rijksweg A10.



Afbeelding 1

### Motivatie

Het initiatief betreft een nieuw te realiseren gebouw voor maximaal 176 woningen en 465 m<sup>2</sup> voorzieningen in de plint. Voorliggend aanvraag betreft zowel het strijdig gebruik als het bouwen.

Het initiatief past in de projectnota Schinkelkwartier die het college 14 december 2021 heeft vastgesteld. In die projectnota zijn de ambities van het gemeentebestuur geformuleerd om Schinkelkwartier te transformeren van een geïsoleerd werkgebied tot een inclusieve, levendige en groene stadswijk die goed verbonden is met de omgeving. In het gebied is ruimte voor 11.000 woningen, 1.020.000 m<sup>2</sup> werkruimte (ten opzichte van circa 700.000 m<sup>2</sup> in de huidige situatie) en 450.000 m<sup>2</sup> maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De projectlocatie ligt binnen deelgebied Slotersstrip, een 1,3 kilometer lang deelgebied tussen de Henk Sneevlietweg en de Vlaardingenlaan/Aletta Jacobslaan, beginnend bij het Aalsmeerplein en eindigend bij de Johan Huizingalaan. In de Slotersstrip is ruimte voor 230.000 m<sup>2</sup> bvo 2 aan woningen, ca. 200.000 m<sup>2</sup> bvo aan bedrijven en kantoren en ca. 50.000 m<sup>2</sup> bvo aan voorzieningen. De aanvraag past binnen deze programmering.

### Woningprogramma

De realisatie van het gewenste woningaantal (176), de gemiddelde woninggrootte is geborgd in het bouwplan. De differentiatie van de woning typologieën is geborgd via privaatrechtelijke afspraken met de erfpachter. Het programma voor de woningbouw is gebaseerd op gemeentelijk beleid. Het kent een verdeling van 40% sociale huur, 40% middelduur (huur/koop) en 20% duur (huur/koop).

### Ruimtelijk beleid

In de Goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving (GoFlo) bij de aanvraag is op goede gronden gemotiveerd dat de aanvraag in het landelijke, provinciale en gemeentelijke ruimtelijke beleid past. Voorts voldoet de aanvraag aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

**Adviezen**Stedenbouwkundig:**Akkoord onder voorwaarde**

Voor voorliggend project is een bouwenveloppe opgesteld dat o.a. betrekking heeft op de stedenbouwkundige uitgangspunten waar het bouwplan aan wordt getoetst. De bouwregels voor dit specifieke kavel komen overeen met de samengestelde bouwblokken van de Sloterstrip.

In de bouwenveloppe zijn o.a. stedenbouwkundige randvoorwaarden opgenomen. Dit stedenbouwkundig kader is opgesteld op basis van de projectnota Schinkelkwartier, vastgesteld door het college van B en W in december 2021. De stedenbouwkundige visie uit de projectnota is beschreven als 'van werkgebied naar stadswijk' waarmee een transformatie wordt beschreven van een monofunctioneel werkgebied met een lage dichtheid naar een stedelijk gebied met hoge dichtheid en een mix aan functies, met wonen als belangrijkste functie. De bouwstenen van deze nieuwe stadswijk zijn gesloten bouwblokken met stevige straatwanden en groene informele, geluidluwe binnenterreinen.

Het voorliggend bouwplan past geheel in de stedenbouwkundige visie zoals vastgelegd in de Projectnota. Het bouwblok wordt gevormd door diverse panden, waardoor de bebouwing niet te monotoon of massaal wordt. De gebouwen liggen naadloos aan de straat, waardoor de straatruimte helder wordt. Hierdoor komt het bouwblok aan het stedelijk netwerk te liggen. De toren geeft extra oriëntatie doordat zij gelegen is aan de kruising van een belangrijke radiaal en een belangrijke verbindingsweg. De gebouwen hebben een levendige plint met publieksfuncties (café en maatschappelijke functie), met eigen entrees naar de openbare ruimte. De gevels zijn transparant waardoor de uitstraling op de openbare ruimte optimaal is.

De bebouwing heeft een hoge dichtheid waardoor het past bij de wens om een hoogstedelijk gebied te maken. Ondanks de hoge dichtheid en bouwhoogte, veroorzaakt de bebouwing weinig hinder door wind, schaduw en privacy. Het gebouw sluit daarmee goed aan bij de vooroorlogse stad, maar ook bij de nieuwbouw aan de overzijde van de straat die deel is van de ontwikkeling 'Delflandplein'.

Voorwaarde muurtje binnenterrein

In de bouwtekening bij de aanvraag is een muurtje ingetekend boven de inrit van de parkeergarage. Dit is acceptabel onder de voorwaarde dat deze wordt begroeid met groenblijvende hangplanten zodat de betonnen blinde muur niet in het zicht komt vanaf de openbare ruimte.

- Gezien het belang van de realisatie een behoud van een groen aanzicht van het muurtje, zal hiervoor een voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

Economie**Akkoord**

Het bruto vloeroppervlak van het gebouw bedraagt circa 15.050 m<sup>2</sup> exclusief kelder. In de plint is er in de noordoostelijke hoek en oost-westelijke hoek ruimte gereserveerd voor circa 465 m<sup>2</sup> b.v.o. aan commerciële en/of maatschappelijke voorzieningen. De commerciële voorziening kan tevens ingevuld worden door een horecafunctie, zoals een lunchroom of een brasserie. Dat is niet conform de bouwenveloppe maar is wél akkoord bevonden. Hier zijn voldoende gesprekken met de ontwikkelaar over gevoerd en de aanpassingen gedaan die nodig waren voor de optimalisatie van de plint.

Duurzaamheid en natuurinclusief bouwen**Akkoord onder voorwaarden**

Het betreft een mooi plan met groene daken en binnentuin met bomen, struiken, water en klimplanten. Er worden diverse daken gerealiseerd in combinatie met wateropvang dan wel pv-panelen, een extensief sedumdak met kratten, een natuurdak met kratten, een waterdak, een grinddak met kratten en een

dakterras met intensief groen. Het binnenterrein en de groene inrichting daarvan (met bomen in de volle grond) draagt bij aan verkoeling.

#### Voorwaarde natuur inclusief bouwen)

Er worden 2 kraamkasten en een zomerkast voor vleermuizen opgehangen aan de zuidgevel. Omdat de juist inpassing kritiek voor het functioneren van de kasten, is de exacte locatie van belang voor het toekennen van de punten voor natuurinclusief bouwen. Initiatiefnemer stelt ten aanzien van de kasten het volgende: "Kraamkasten voor vleermuizen worden ingebouwd aan de zuidgevel van het gebouw, net boven de daken van de 5e verdieping, buiten de lichtval vanuit de ramen". Deze locaties lijken geschikt, echter de kasten mogen dan niet te dicht boven de 5<sup>e</sup> verdieping gerealiseerd worden, omdat een vrije valruimte van minstens twee meter nodig is. Dit betekent dat de exacte locaties van de vleermuiskasten binnen de rode kaders moeten vallen:

- Gezien het belang van de juiste positie voor de 2 kraamkasten en het belang van de instandhouding daarvan, zal een voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

#### Voorwaarde beheerplan binnenterrein

Er is geen beheerplan voor de groene binnentuin. Bij het ontbreken van een beheerplan neemt de kwaliteit van de groenvoorzieningen na realisatie snel af. Op grond van de oude versie van het puntensysteem bij het handboek Natuur inclusief bouwen, gold een beheerplan niet als harde vereiste. In de nieuwste versie is dit wel zo.

- Gezien het belang van het duurzame behoud van de binnentuin dient een voorwaarde aan de omgevingsvergunning te worden verbonden te weten dat de initiatiefnemer voor de duurzame instandhouding van de binnentuin een beheerplan overlegt waarin de volgende onderdelen worden omschreven:
  - kwaliteitsborging,
  - beschrijving van werkzaamheden,
  - frequentie en monitoring,
  - beheerorganisatie, verantwoordelijkheden en taken.

#### Wonen

##### **Akkoord**

Het programma voor de woningbouw is gebaseerd op gemeentelijk beleid. Het kent een verdeling van 40% sociale huur, 40% middelduur (huur/ koop) en 20% duur (huur/koop).

In de 'Memo Herziening SO Vlaardingenlaan 11' wordt beschreven hoe op zoek is gegaan naar de reductie van het aantal enkelzijdig georiënteerde woningen op het noorden. Met het samenvoegen van de oostelijke appartementen worden 6 woningen noordelijk en oostelijk georiënteerd, waardoor er 6 woningen overblijven die enkelzijdig georiënteerd zijn op het noorden. Dit is circa 3% van het totaal. Dit wordt geacht als een beperking van het minimum.

Verder is door optimalisatie van de plint één noord georiënteerde woning erbij gekomen. Het totaal aantal noord georiënteerde woningen neemt daarmee toe van 6 naar 7. Dit is akkoord, omdat de optimalisatie van het geheel dermate toeneemt dat dat opweegt tegen het verlies aan woonkwaliteit van deze ene woning.

#### Expertiseteam Openbare Ruimte en Mobiliteit (Extro ORM)

##### **Positief**

Het Extro ORM heeft op 3 maart 2025 advies uitgebracht over de aansluiting van de toegangsweg op de openbare ruimte.

*"We zijn het ermee eens dat de locatie van de parkeergarage en de aansluiting op het gemeentelijk wegennet prima zijn. Het betreft een relatief klein aantal auto's en er is voldoende afstand tot de rotonde. Vormgeving als inritconstructie is prima. Dat wil zeggen: het trottoir op deze plek met 15-30 tegels ipv 30-30."*



*Dat is een eis als er met auto's overheen gereden wordt en het heeft als bijkomend voordeel dat het enige attentiewaarde heeft voor de voetganger dat hier een afwijkende situatie is."*

## Onderzoeken

Onderzoeken tonen voldoende aan dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Er zijn potentiële omgevingseffecten t.a.v. geluid, bezonning en windhinder maar dat deze worden beperkt door treffen van maatregelen die in het bouwplan.

## Water en waterbelang

Op grond van artikel 5.37 lid 1 gelezen in samenhang met paragraaf 8.1.1.2 van het Bkl dient rekening te worden gehouden met de relevante waterbelangen en worden de opvattingen van de waterbeheerder betrokken in de besluitvorming. Vanwege de watertoets, specifiek door de geplande ondergrondse bebouwing en het dempen van oppervlaktewater, is uitvoerig overleg gevoerd met Waternet.

## Verharding, waterberging en compensatie

Op basis van artikel 2.4 van de Waterschapsverordening van het Waterschap Amstel, Gooi en Vecht (hierna "Waternet") is het verboden om zonder omgevingsvergunning verhard oppervlak uit te breiden in stedelijk gebied met meer dan 1.000 m<sup>2</sup>. De projectlocatie is grotendeels onverhard en er vindt door de ontwikkeling een uitbreiding van de verharding plaats van 2.535 m<sup>2</sup>. Hierdoor is een omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op grond van artikel 4.112 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam is het verboden om vanaf een gebouw hemelwater in het openbaar riool of de openbare ruimte, anders dan het oppervlaktewater, te lozen, tenzij een hemelwaterberging is aangebracht en in stand wordt gehouden.

De waterbergingsbehoefte is vastgesteld aan de hand van de door Waternet goedgekeurde berekeningen. Uitgangspunt is dat het project zowel aan de eisen uit de Waterschapsverordening als uit de Hemelwaterverordening (inmiddels overgegaan in het Omgevingsplan Amsterdam) moet voldoen.

Op 16 december 2024 heeft de initiatiefnemer een aanvraag (verzoeknummer 20241216 00769 000) ingediend voor de wateractiviteit. Deze omgevingsvergunning is op 7 maart 2025 verleend en is inmiddels onherroepelijk geworden.

Het overgrote deel van de waterbergingsopgave wordt binnen de eigen ontwikkeling opgevangen. De capaciteit van de daken en de tuin samen bedraagt circa 168 m<sup>3</sup>. De totale behoefte is circa 177 m<sup>3</sup>, wat ertoe leidt dat een tekort van 9,6 m<sup>3</sup> ontstaat ten opzichte van de eis van de Waterschapsverordening. Dit is een restopgave van 14 m<sup>2</sup> dat wordt door de gemeente afgegraven binnen de openbare ruimte van het peilgebied waarin de ontwikkeling is gelegen. Het gaat om een locatie ter hoogte van Brug 690 onder de Vlaardingenvlaan. Op 8 juli 2025 is hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd (Vlaardingenvlaan 11 Amsterdam - AGV - WN2025-003059).

*Advies Waternet: Voor de vergunningaanvraag is het belangrijk dat er duidelijk wordt aangegeven waar het water wordt gebufferd. De combinatie van de Excellijst en de tekeningen in de 'Visie op Klimaatadaptatie' is daarvoor voldoende. De berekening van de waterbergingscapaciteit is nu goed te volgen en lijkt te kloppen. Bij deze mijn akkoord.*

Uit het voorgaande volgt dat zowel aan de bergingseisen uit het Omgevingsplan als de Waterschapsverordening wordt voldaan.

## Geohydrologie

Onder het gebouw wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd van ca. 2000 m<sup>2</sup>. De onderkant van de kelder komt op circa -3,2 ten opzichte van NAP en 2,9 meter beneden maaiveld. Tauw heeft hiervoor een geohydrologisch onderzoek opgesteld dat als bijlage 12 bij de GoFlo is gevoegd. Uit het

onderzoek volgt dat het risico op grondwater onder- of overlast door de aanleg van de kelder minimaal is.

Waternet heeft het geohydrologisch rapport van Tauw, beoordeeld en akkoord bevonden.

#### *Advies Waternet*

*Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregel voldoet. Hieronder leest u meer over de specifieke maatregel. De modellering toont aan dat er vrijwel geen verandering van grondwaterstand en stromingsrichting ontstaat op of rondom de locatie van de beoogde kelder. Hiermee wordt geconcludeerd dat het risico op grondwater onder- of overlast door de aanleg van de kelder minimaal is. De toepassing van mitigerende maatregelen zijn daarom in deze situatie niet noodzakelijk."*

Waternet concludeert dat er vrijwel geen verandering van grondwaterstand en stromingsrichting ontstaat op of rondom de locatie van de beoogde de toepassing van mitigerende maatregelen in deze situatie niet noodzakelijk.

#### Omgevingslawaai/Geluid

Artikel 5.59 van het Bkl schrijft voor dat het geluid dat wordt veroorzaakt door een activiteit op een geluidsgevoelig gebouw (zoals woningen) aanvaardbaar is. De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op een geluidgevoelig gebouw of ruimte in het kader van het Bkl. In dit verband heeft Peutz onderzoek gedaan naar de verschillende geluidbronnen die van belang zijn voor de woningen zoals wegverkeerslawaai, luchtvaartgeluid en grondgeluid. Daarnaast is het aspect milieuzonering beoordeeld.

#### Wegverkeerslawaai

De projectlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Rijksweg A10, de Henk Sneevlietweg, Overschiestraat en de Vlaardingenlaan.

De standaardwaarde voor geluid vanaf gemeentewegen bedraagt 53 dB, de grenswaarde ligt op 70 dB. Uit het onderzoek blijkt dat het geluidniveau van gemeentewegen op de gevels van de beoogde woningen ten hoogste 66 dB bedraagt. Dit betekent dat de standaardwaarde met maximaal 13 dB wordt overschreden. De grenswaarde wordt nergens overschreden. De standaardwaarde van lawaai afkomstig van geluid van rijkswegen ligt op 50 dB en de grenswaarde ligt op 60 dB. Het geluid op de gevels van de beoogde woningen afkomstig van verkeer op de rijkswegen bedraagt ten hoogste 65 dB. Dit betekent dat de standaardwaarde met maximaal 15 dB overschreden wordt, de grenswaarde wordt met maximaal 5 dB overschreden.

Omdat het toepassen van (aanvullende) bron- en overdrachtsmaatregelen niet doeltreffend is, worden maatregelen toegepast op het gebouw.

Om een geluidluw binnenterrein te creëren is aan de zuidzijde van het plan een 16,5 meter hoog, volledig gesloten geluidscherm voorzien. Daarnaast worden afhankelijk van het woningtype en de berekende gevelbelastingen, geluidbeperkende maatregelen toegepast zoals (gesloten) loggia's, harbour fensters en galerijen met verhoogde, gesloten borstweringen. Door het toepassen van de maatregelen voorziet iedere woningen in een geluidluwe gevel.

Waar sprake is van overschrijding van de grenswaarde worden de gevels als niet geluidgevoelige gevel uitgevoerd. Daarnaast wordt iedere woning voorzien van een geluid luwe gevel door het toepassen van geluidbeperkende maatregelen zoals gesloten balkons of loggia's.

Uit het onderzoek volgt dat het project voldoet aan de voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam.

### Grondgeluid

Voor grondgeluid bestaan geen geluidnormen of een vastgestelde beoordelingsmethode van de aanvaardbaarheid van het geluid. In het kader van het Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier zijn de berekende geluidniveaus vergeleken met die in Vrijschot-Noord (Hoofddorp), waar enige ervaring is met hinder als gevolg van grondgeluid van de Polderbaan. In deze woonwijk, waar sinds de ingebruikname van de Polderbaan in 2003 hinder is ervaren als gevolg van grondgeluid, is geconcludeerd dat geluidniveaus tot 80 dB acceptabel zijn.

Voor het OER Schinkelkwartier heeft TNO-onderzoek gedaan naar de geluidniveaus vanwege grondgeluid van Schiphol (notitie TNO 2023 M11894, "Verkenkend onderzoek grondgeluid Schinkelkwartier", d.d. 9 oktober 2023). Door TNO zijn aanvullend onder andere geluidmetingen verricht in Schinkelkwartier bij de locatie Overschiestraat 182-188 (notitie TNO 2023 M12102, "Metingen grondgeluid bestemmingsplan Overschiestraat 182 en 188", d.d. 3 november 2023).

Peutz heeft in het akoestisch onderzoek de TNO-onderzoeken geïnterpreteerd en toegepast op de voorgenomen ontwikkeling. Hieruit volgt dat de geluidniveaus op de meethoogte van 1,5 meter in de onderzoeken van TNO hoger zijn dan de geluidniveaus op grotere beoordelingshoogten. De woningen in het bouwplan bevinden zich met name op grotere beoordelingshoogten en ondervinden dus een lager geluidniveaus vanwege grondgeluid. Peutz concludeert dat grondgeluid in het plangebied waarneembaar kan zijn, maar niet tot ernstige hinder of een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt. Het niveau van het grondgeluid ter plaatse van het projectgebied zal duidelijk lager liggen dan de referentiewaarde (Vrijschot-Noord) van 80 dB.

### Luchtvaartgeluid en geluid adaptieve maatregelen

Het woningbouwproject ligt binnen de LIB-5 contour van Schiphol. Op grond van artikel 6.34 van de Omgevingsverordening geldt een motiveringsplicht voor het toevoegen van woningen binnen de LIB-5 contour. In de GoFlo is rekenschap gegeven van het feit dat op de desbetreffende locatie sprake is van geluid afkomstig van luchtverkeer.

Hiertoe is een onderzoek Luchtvaartgeluid opgesteld door Soundscape Consulting dat als bijlage 4 aan de GoFlo is gehecht. Daarin is onderzocht of het ontwerp van het bouwplan voldoet aan de spelregels en richtlijnen van het OER en hoe maatregelen gericht op luchtvaartgeluid worden geborgd.

Uit het onderzoek volgt dat de geluidsniveaus alleen op de meest oostelijk georiënteerde rand van het projectgebied bij landend vliegverkeer van de Oostbaan de referentiewaarde overschrijden. Geluidshinder afkomstig van vluchten van de Polderbaan is beperkt, omdat de projectlocatie op ruime afstand van de vliegroutes voor vluchten vanaf de Polderbaan ligt. Omdat vanaf de andere vliegroutes, Zwanenburgerlaan en de Oostbaan, geen nachtvluchten zijn voorzien, is de kans op geluidhinder door nachtvluchten beperkt.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling voldoende aansluit op spelregels uit het OER en de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan, waardoor er rekenschap wordt gegeven ten aanzien van luchtvaartgeluid.

Daarnaast worden toekomstige bewoners tijdig geïnformeerd over de geluidbelasting door de ligging in het LIB 5 – gebied. Hierdoor kunnen zij een weloverwogen, bewuste keuze maken om te wonen in een door luchtvaartgeluid belast gebied. In de koop- en huurovereenkomsten wordt opgenomen dat er sprake kan zijn van geluidhinder vanwege luchtvaart.

### Milieuzonering

Peutz heeft in het akoestisch onderzoek omgevingslawaai het aspect milieuzonering beoordeeld. Er wordt voor alle activiteiten aan de richtafstanden voldaan uit de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 voor een gemengd gebied. Voor de volledigheid is onderzoek gedaan naar de

geluidbelasting als gevolg van dak installaties in de nabijheid van de projectlocatie. Voor de bronvermogens van de dakinstallaties wordt uitgegaan van een bronniveau van 80 dB(A), (zijnde worst-case) zonder bedrijfsduurcorrecties. Als gevolg hiervan wordt de etmaalwaarde van 50 dB(A) op slechts één toekomstige woning overschreden. Deze woning wordt echter reeds uitgevoerd met 'niet geluid gevoelige gevels' vanwege wegverkeerslawaaï.

Er is ook gekeken naar de geluidbelasting als gevolg van het 'Nationaal Lucht- en Ruimtevaartlaboratorium' (het NLR) op een hoogte van 40 meter. Hiervoor is gebruik gemaakt van het rapport 'Onderzoek industriegeluid; MER Schinkelkwartier' van 1 februari 2023. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het industrieterrein beperkt blijft tot waarden tussen de 45 en 50 dB(A).

Ook de geluidsbelasting als gevolg van het datacentrum Global Switch dat ten zuiden ligt van het projectgebied, is beoordeeld. Dit is gebeurd aan de hand van de 50 dB(A)-contour van Global Switch uit het hoofdrapport 'Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier'. Daaruit blijkt dat de projectlocatie ruim buiten die contouren ligt.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het project.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (ODNZKG) en akkoord bevonden.

#### *Advies ODNZKG*

*"Het geluidrapport is aangepast conform onze opmerkingen en is een aanvullende onderbouwing overlegd. De aangeleverde rapportage is hiermee akkoord bevonden. Wij bevelen aan de vergunning te verlenen ten aanzien van het aspect geluid."*

#### Luchtkwaliteit

Op grond van artikel 5.51 van het Bkl dient de gemeente rijksomgevingswaarden voor de luchtkwaliteit in acht te nemen binnen aangewezen aandachtsgebieden. Als een project of activiteit niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging, hoeft niet voldaan te worden aan de rijksomgevingswaarden (zie artikel 5.53 Bkl).

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek van Tauw (bijlage 15 bij de GoFlo) volgt dat de toename van het jaargemiddelde concentratieniveau van de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>, door de ontwikkeling als "Niet In Betekende Mate" wordt beoordeeld. De toename in concentratieniveaus is namelijk kleiner dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast liggen de huidige concentratieniveaus ruim onder rijksomgevingswaarden.

Het luchtkwaliteitsonderzoek is door de ODNZKG beoordeeld en akkoord bevonden.

#### *Advies ODNZKG*

*Akkoord: Het project draagt NIBM bij aan de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen overschrijding van de omgevingswaarden zal plaatsvinden.*

*Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit project.*

#### Bodem

Uit het bodemonderzoek (bijlage 1 bij de GoFlo) blijkt dat er sprake is van een sterke heterogene verontreiniging van de bodem door de stoffen lood, zink, koper, nikkel, OCB (DDT) en PVC en minerale olie, zodat de gronden gesaneerd moeten worden.

Het saneringsplan (bijlage 2 bij de GoFlo) is opgesteld door Terrascan (met kenmerk T.23.12881). De sanering betreft een functionele saneringsvariant waarbij verontreinigingen worden geïsoleerd middels het aanbrengen van een duurzame afdeklaag dan wel een leeflaag van schone grond.

Na beoordeling van het onderzoek heeft de ODNZK de volgende opmerkingen geplaatst:

- De ODNZKG wijst erop dat dat de sanering van de bodem moet worden uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald.
- De ODNZKG wijst verder naar de meldingsplichten die verband houden met de saneringswerkzaamheden zoals opgesomd in paragraaf 4.120, 4.121 en 4.124 van het Bal.
- Tot slot stelt de ODNZKG dat het gebouw pas in gebruik kan worden genomen nadat het bevoegd gezag over de uitvoering van de sanering is geïnformeerd.

Op grond van artikel 4.30 van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam dienen er voorschriften aan de omgevingsvergunning te worden verbonden.

#### Omgevingsveiligheid

Prevent Adviesgroep BV heeft een onderzoek (bijlage 11 bij de GoFlo) uitgevoerd ten aanzien van het aspect omgevingsveiligheid. Daaruit volgt dat het project is gelegen binnen de explosie- en (toekomstig aan te wijzen) gifwolkaandachtsgebied op grond van het Bkl. Het project ligt ook binnen het LIB-5 contour.

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De gemeente kan een explosieaandachtsgebied als voorschriftengebieden aanwijzen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen. Gaat het om het projecteren van zeer kwetsbare gebouwen dan is deze keuze er niet en moet de gemeente een voorschriftengebied aanwijzen.

Op grond van artikel 5.15 Bkl moet de gemeente in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied.

Uit het onderzoek volgt dat binnen het explosieaandachtsgebied ten gevolge van de optredende warmtestraling bij een optredende BLEVE (Boiling Liquid Expanding Vapor Explosion) in het gebouw personen kunnen komen te overlijden (ca. 2-3% van aanwezige personen). Vanwege de deels afschermende werking van de aanwezige gebouwen tussen het plangebied en de rijksweg A10 kan dit percentage lager zijn. In het gebouw zijn maximaal 435 personen aanwezig (nachtperiode is maatgevend). Dit komt overeen met 9-13 dodelijke slachtoffers. Slachtoffer zullen name vallen in de gebouwdelen die het dichtst bij de risicobron zijn gelegen en in ruimten waarvan de gevel gericht is naar de risicobron. De kans dat een BLEVE ontstaat met effecten in het plangebied is  $5,6 \cdot 10^{-8}$  per jaar.

In het onderzoek is de het groepsrisico berekend. Voor zowel de bestaande situatie als de nieuwe situatie is het groepsrisico 1.08 maal de oriëntatiewaarde bij gebruik van de telgegevens uit 2018. Uitgaande van de maximale gebruikruimte van het basisnet wordt zowel in de bestaande als nieuwe situatie een groepsrisico berekend van 7.6 maal de oriëntatiewaarde. De ontwikkeling in het plangebied heeft geen significant effect op het groepsrisico van de Rijksweg A10.

Bij het realiseren van nieuwe (kwetsbare) bebouwing binnen dit gebied dient er voldoende bescherming binnen het aandachtsgebied aanwezig te zijn. Hieraan wordt voldaan wanneer er maatregelen worden getroffen ter bescherming van personen in het gebouw. Als maatregel om letsel door scherven als gevolg van glas afkomstig van een ruitbreuk bij een BLEVE te voorkomen kan scherfvruglas worden toegepast in de buitengevel. Overwogen is dat dit leidt tot een kostenoverschrijding van 10% waardoor er een onhaalbaar plan ontstaat. In combinatie met het feit dat de ontwikkeling geen effect heeft op het groepsrisico langs de rijksweg A10 wordt het toepassen van scherfvruglas niet als redelijk beschouwd.

In het onderzoek is ook getoetst aan het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid' van de gemeente Amsterdam. De projectlocatie is gelegen op een afstand van 99 tot 164 meter vanaf de dichtstbijzijnde rijkstrook van de Rijksweg A10 en ligt dus in de 80-200 meter zone. In deze zone zijn beperkte ontwikkelingen vanuit risico oogpunt in beginsel altijd aanvaardbaar. Wel geldt dat er geen nieuwe overschrijding dan wel een toename van de bestaande overschrijding van de oriëntatiewaarden mag plaatsvinden als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Uit het onderzoek volgt dat in de huidige situatie de oriëntatiewaarde al wordt overschreden, maar dat de overschrijding als gevolg van het project leidt niet verder toeneemt. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in lijn met het Uitvoeringsbeleid externe veiligheid van de gemeente Amsterdam.

#### LIB-5 Luchtvaart

Omdat de projectlocatie is gelegen in het LIB-5beperkingengebied is in het onderzoek ook ingegaan op de manier waarop er rekening is gehouden met de mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval.

Als de locatie getroffen wordt door een neerstortend vliegtuig wordt de bebouwing geheel of gedeeltelijk verwoest. De aanwezige personen kunnen hierdoor (dodelijk) slachtoffer worden. De kans dat een vliegtuig neerstort op een bepaalde locatie rond de luchthaven Schiphol is klein. Hetzelfde geldt voor de kans om als persoon op een bepaalde locatie rond de luchthaven te overlijden door een neerstortend vliegtuig. Dichtbij Schiphol is de kans groter dan verder van de luchthaven af.

In het kader van de planontwikkeling zijn geen realistische maatregelen te treffen die de effecten van een vliegtuigongeval beperken. Dit betekent dat de aandacht vooral uitgaat naar een goede bereikbaarheid van de projectlocatie, vluchtroutes en een adequate hulpverlening. De eisen vanuit het Besluit Bouwwerken leefomgeving zijn wel van belang voor de mogelijkheden voor personen die zich in de directe nabijheid van de ramplocatie bevinden om te schuilen voor secundaire branden. Vanwege de nabijheid van luchthaven Schiphol is de veiligheidsregio voorbereid op een vliegtuigongeval. De veiligheidsregio beschikt over een "Calamiteitenplan Vliegtuigongevallen". Zodra zich een ongeluk voordoet treedt dit plan in werking.

De ODNZKG heeft het onderzoek van Prevent geaccordeerd en heeft geadviseerd om advies te vragen aan de Veiligheidsregio.

#### Advies ODNZKG

*Akkoord: Het onderzoek naar externe veiligheid is volledig en correct. Geadviseerd wordt de informatie uit dat onderzoek en het advies van de Veiligheidsregio te betrekken in de besluitvorming*

De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht over de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de ruimtelijke onderbouwing, het advies van de ODNZKG en de rapportage externe veiligheid van Prevent Adviesgroep BV betrokken. In het advies zijn de verschillende scenario's beschreven alsook de mogelijkheden van personen om te schuilen en vluchten. Tot slot heeft de Veiligheidsregio maatregelen geadviseerd.

*De effecten van een BLEVE zijn warmtestraling, overdruk en scherfwerking. Een deel van de personen die zich buitenshuis bevinden komen te overlijden. Voor personen die zich binnenshuis bevinden geldt dat naar*

*verwachting een zeer klein deel zal komen te overlijden maar wel gewond raken, bijvoorbeeld door scherfwerking of instorting. Sommige materialen van het woongebouw zullen door de warmtestraling vervormen en er kunnen secundaire branden ontstaan. Daarnaast zal er ruitbreuk en schade aan deurposten kunnen optreden als gevolg van overdruk.*

*Voor het scenario BLEVE geldt voor personen die zich buitenshuis bevinden dat het handelingsperspectief vluchten is (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is voor personen dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Met name voor personen die zich aan de oostelijke zijde van het woongebouw bevinden geldt dat hier mogelijk brand of instorting kan plaatsvinden als gevolg van het incident. In dit geval is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten. Mocht dit niet plaatsvinden dan wordt geadviseerd binnen te blijven met gesloten gordijnen tegen scherfwerking en het wegblijven van ramen en buitendeuren. Dit geldt ook voor de personen die zich in de andere gedeelten van het woongebouw bevinden.*

De Veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te nemen door te voorzien in:

- voldoende vluchtrichtingen en (nood)uitgangen van het gebouw en
- in voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het woongebouw met betrekking tot de handelingsperspectieven bij incidenten (scenario BLEVE)

Deze voorgestelde maatregelen ten aanzien van voorlichting en risicocommunicatie worden als voorschriften aan de omgevingsvergunning verbonden.

Het bouwplan voorziet reeds in vluchtroutes, zodat van de risicobron (rijksweg A10) af kan worden gevlucht. Het betreffen de vluchtroutes aan de noordzijde en noordoostzijde die hiervoor kunnen worden gebruikt. Via de Vlaardingenlaan en vervolgens de Aletta Jacobslaan kan naar veilig gebied worden gevlucht. Deze maatregel is reeds geborgd in het bouwplan.

#### *Afzien aanwijzen explosie voorschriftengebied*

Het woningbouwproject is voorzien in een explosie aandachtsgebied en een toekomstige gifwolk aandachtsgebied. Het aantal personen in het plangebied neemt als gevolg van het project toe (overdag 224 en in de nacht 435).

Op grond van artikel 5.15 lid 1 van het Bkl wordt rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.

De gemeente kan een explosieaandachtsgebied als voorschriftengebieden aanwijzen, waardoor (bouwtechnische) maatregelen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) gaan gelden voor nieuwe gebouwen. Op grond de overgangsregeling in artikel 12.27c Bkl, kan middels een BOPA besloten worden om een voorschriftengebied aanwijzen of om van die aanwijzing af te zien.

Bij een zeer kwetsbaar gebouw, zoals een ziekenhuis of kinderdagverblijf is de gemeente verplicht om een explosieaandachtsgebied aan te wijzen. Voor het realiseren van kwetsbare gebouwen (zoals woningen) binnen een explosieaandachtsgebied heeft de gemeente beleidsvrijheid om wel of geen voorschriftengebied aan te wijzen. Hierbij kan de haalbaarheid en betaalbaarheid van de aanwijzing als voorschriftengebied worden betrokken. Het nut wordt mede bepaald door de kans op een ongewoon voorval.

In dit geval wordt afgezien van het aanwijzen van een voorschriftengebied. Hierbij is van belang dat het voorgenomen gebouw al bescherming geniet van de bestaande bebouwing in de omgeving.

Tussen de risicobron (rijksweg A10) en de projectlocatie zijn gebouwen aanwezig met een hoogte van ca. 19 – 29 meter. Bij een ongeval met gevaarlijke stoffen op de rijksweg (warme of koude BLEVE) zullen

deze gebouwen gedeeltelijk bescherming bieden tegen de optredende drukgolf en warmtestraling. Daarnaast is gebleken dat het uitvoeren van het project met scherfwerend glas leidt tot een dermate kostenoverschrijding van het project, dat het realiseren van het woongebouw financieel niet haalbaar is.

De bevoegdheid voor het maken van keuzes over externe veiligheid ligt grotendeels bij de gemeente. Uit de toelichting van het Bkl betreffende het groepsrisico blijkt tot slot dat gemeenten worden geacht de volgende opties achtereenvolgens af te wegen:

1. De te beschermen functies worden buiten een aandachtsgebied gerealiseerd.
2. Indien te beschermen functies binnen een aandachtsgebied worden gerealiseerd, dan maatregelen worden getroffen die de kans dat personen binnen een gebouw of op een locatie buiten een gebouw overlijden als gevolg van een explosie wordt beperkt.

Ad 1. Het is niet mogelijk om het gebouw te verplaatsen, zodanig dat het niet meer binnen de explosieaandachtsgebied ligt. Het project is voorzien op het in erfpacht uitgegeven perceel van initiatiefnemer en beslaat vrijwel de gehele kavel. De Metropool regio Amsterdam kent een urgente woningbouw- en versnellingsopgave. Er is reeds op het niveau van de projectnota Schinkelkwartier een kwalitatieve en kwantitatieve beoordeling gemaakt voor de invulling van de schaarse ruimte in de regio Amsterdam. De gemeente Amsterdam streeft in deze omgeving naar een transformatie naar een gemengd woon-werkgebied. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de stedelijke woningbouwopgave door het realiseren van woningen in zowel de sociale-, midden- als vrije sector. Het is ook niet mogelijk om het aantal personen in de gebouwen te beperken. Het gaat immers om een woongebouw dat dag en nacht wordt gebruikt.

Afgewogen wordt dat dit aanvaardbaar is omdat het een ontwikkeling betreft waar overwegend zelfredzame personen zich bevinden en het gebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten. Van belang hierbij is dat het groepsrisico niet toeneemt als gevolg van het project en dat het groepsrisico als gevolg van de ontwikkeling niet toeneemt.

De ODNZKG heeft een positief advies uitgebracht ten aanzien van het rapport van Prevent Adviesgroep BV en de afweging om géén explosievoorschriftgebied aan te wijzen.

De Veiligheidsregio heeft verder geadviseerd om aanvullende maatregelen te nemen ten aanzien van de vluchtmogelijkheid, voorlichting en risico communicatie, ter beperking van de kans dat personen binnen een gebouw of op een locatie buiten een gebouw overlijden als gevolg van een explosie.

#### Vluchtmogelijkheid

Het is van belang dat personen, bij een calamiteit, altijd van de bron af (in westelijke richting), kunnen vluchten. Via Vlaardingenlaan en vervolgens de Aletta Jacobslaan kan naar veilig gebied worden gevluht. Deze vluchtroutes aan zijn reeds geborgd in het bouwplan en hoeven om deze reden niet als voorwaarde aan de omgevingsvergunning te worden verbonden.

#### Voorlichting en risico-communicatie

Er moet worden voorzien goede voorlichting en risicocommunicatie voor aanwezigen in het gebouw met betrekking tot de handelingsperspectieven bij de verschillende scenario's. De maatregel wordt als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

#### Ecologie en natuur

Uit onderzoek (bijlage 8 bij de GoFlo) blijkt dat de projectlocatie niet is gelegen in de gemeentelijke hoofdgroenstructuur of in andere gemeentelijke ecologische structuren. Tevens is de projectlocatie niet gelegen in twee beoogde onderdelen, namelijk het talud van de Rijksweg A10 alsmede de overzijde van



de Vlaardingenlaan, van de nieuwe hoofdgroenstructuur. Door de nabije ligging van deze onderdelen dient de zorgplicht echter wel toegepast te worden, waardoor er conform gemeentelijk beleid een ecologisch werkprotocol moet worden opgesteld.

#### Soortenbescherming

Op de projectlocatie is een verscheidenheid aan planten aangetroffen, deze zijn geïnventariseerd tijdens het locatiebezoek. Er zijn geen beschermde plantensoorten gevonden. Ook zijn geen beschermde planten aangetroffen in het kader van de Amsterdamse Beleidssoorten behorende bij de Amsterdamse Gedragscode Flora en Fauna.

Er zijn ook geen beschermde diersoorten aangetroffen. De projectlocatie is gelegen tussen diverse brede wegen en verharde wegen. In combinatie met het bronnenonderzoek, de beschikbare verspreidingsgegevens en overige habitatkenmerken wordt de aanwezigheid van beschermde amfibieën-en reptielsoorten niet verwacht. Tevens is er geen aanwezigheid van soorten die voorkomen binnen de Amsterdamse Gedragscode Flora en Fauna geconstateerd. Wel zal overeenkomstig het beleid van de gemeente Amsterdam, in overleg met de ecooloog van de gemeente Amsterdam, een ecologisch werkprotocol voor de werkzaamheden opgesteld moeten worden.

#### Advies ecooloog

Het ecologisch onderzoek is beoordeeld door de ecooloog van de gemeente en na het verwerken van de opmerkingen akkoord bevonden onder voorwaarde dat een *“ecologisch werkprotocol opgesteld moet worden voor de werkzaamheden (bouwrijp maken en nieuwbouw). De in het rapport genoemde maatregelen in het kader van de zorgplicht en mitigatie moeten onderdeel worden van het ecologisch werkprotocol.”*

In navolging hiervan heeft aanvrager het 'Ecologisch werkprotocol VDL 11, Overschiestraat 172a Amsterdam' d.d. 11 november 2025 (project 25022) aangeleverd. Deze is beoordeeld en akkoord bevonden. Bij de uitvoering van het bouwplan dient het Ecologisch werkprotocol in acht te worden genomen. Deze verplichting wordt als voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

#### Gebiedsbescherming/Stikstof

Uit het door Tauw opgestelde stikstofdepositieberekening (bijlage 17 bij de GoFlo) volgt dat zowel in de aanlegfase als gebruiksfase de maximale stikstofdepositiebijdrage op omliggende Natura 2000-gebieden 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Er worden geen negatieve effecten op stikstofgevoelige natuur in de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden verwacht. Een vergunning in het kader van de natuurbescherming is daardoor niet noodzakelijk.

Het stikstofonderzoek is door de ODNZKG beoordeeld en akkoord bevonden.

*Advies ODNZKG Akkoord: Met de nu voorliggende aanvraag is voldoende aangetoond dat de plannen geen negatieve effecten op beschermde natuur zullen veroorzaken. Op basis van deze voortoets vormt het onderdeel stikstofdepositie hiertoe geen belemmering en is Ow-vergunningplicht niet aan de orde is*

Het aspect natuur en ecologie (waaronder stikstof) vormt geen belemmering voor dit project.

#### Mobiliteit en Parkeren

Het auto-, scooter en fiets parkeren van de ontwikkeling vindt plaats in een ondergrondse parkeergarage. De fietsparkeerplaatsen voor bezoekers wordt gefaciliteerd in de openbare ruimte. Uit het verkeersonderzoek volgt dat de effecten als gevolg van het project klein zijn.

#### Verkeer

Door VO&R is een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkelingen van het voorliggend plan. Het project genereert per etmaal 300 autoritten, 200 OV-ritten en 500 fietsritten.

Zowel op de wegvakken als de kruispunten in het studiegebied is het effect van de ontwikkeling nauwelijks merkbaar. Alleen op de Overschiestraat is een lichte stijging van de verkeersintensiteit merkbaar: de meeste door het project gegenereerde autoritten gaan via de Overschiestraat richting de S107/A10. De effecten als gevolg van het project zijn echter klein. De aansluiting Sneevlietweg/ A10 is wel een aandachtspunt dat in de dynamische simulatie (in het kader van het Mobiliteitsplan Nieuw-West en de gebiedsontwikkeling Schinkelkwartier) nader wordt onderzocht.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor voorliggend project.

#### Parkeren

Op basis van de aangeleverde parkeeronderbouwing is het plausibel dat de beoogde parkeercapaciteit in de parkeergarage, voldoende kan voorzien in de normatieve parkeerbehoefte voor auto's.

Verder is het aannemelijk dat de fietsparkeercapaciteit (502) voor de woningen/bewoners ruim voldoende is om als gelijkwaardige oplossing voor het bergingsvoorschrift uit het Bouwbesluit 2012/Bbl geaccepteerd te worden. Het is aannemelijk dat er voldoende capaciteit is voor bakfietsen en fietsen met afwijkende maten. Ook dat er voldoende fietsparkeercapaciteit beschikbaar zal zijn voor de medewerkers van de niet-woonfuncties in het gebouw.

Wat betreft fietsparkeren voor bezoekers van de woningen mag worden uitgegaan van 0,25 fpp/woning. Dan zijn er resp. 44 + 35 fpp nodig voor bezoekers woningen en horeca. Dat betekent dat hiervoor ca. 80 m<sup>2</sup> beschikbaar moet zijn in de openbare ruimte.

De scooterparkeercapaciteit is iets groter dan de (minimum) norm en is akkoord.

Er worden in het projectgebied voorzien in voldoende parkeerplekken om aan de parkeerbehoefte te voldoen. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor dit project.

#### ➤ Voorwaarde bij de omgevingsvergunning

Alle adressen in de nieuwbouw worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen. Dit dient als voorschrift te worden opgenomen bij de omgevingsvergunning.

#### Effecten Hoogbouw/HER

Voor dit project is een Hoogbouweffect rapportage (HER) opgesteld (zie bijlage 18 bij de GoFlo). Hierin is gekeken naar de impact op het stadslandschap, de directe omgeving (aangrenzend maaiveld en belendende bebouwing), de impact op de beschermde stadsgezichten, windklimaat, schaduwval in de directe omgeving en bezonning en privacy van omliggende woningen.

Ofschoon de kaders voor het project ruim vóór de vaststelling (op 17 juli 2024) door het projectteam Slotersstrip zijn gesteld, is het bouwplan beoordeeld aan de hand van de vuistregels in het Hoogbouwbeleid. Het bouwplan voldoet alleen niet aan de vuistregel dat alle woningen (boven de 30 meter) een private buitenruimte of tenminste een Frans balkon moeten hebben. Wel zijn alle appartementen groter dan 50 m<sup>2</sup> voorzien van een eigen buitenruimte. En is voor appartementen kleiner dan 50 m<sup>2</sup> een gemeenschappelijke buitenruimte beschikbaar op het dak van gebouw. Ten slotte wordt een rustige, groene binnentuin gerealiseerd die rijk is aan planten, wat een aangename buitenruimte oplevert in een geluidsluwe omgeving voor de bewoners.

Verder is van belang dat het bouwplan ten tijde van de vaststelling van het Hoogbouwbeleid, tot het niveau van een definitief ontwerp (DO fase) was uitgewerkt en reeds aan R&D (stedenbouw) ter toetsing was voorgelegd. Aangezien het project al geruime tijd liep, hoeft het niet aan de vuistregels te voldoen. Dit is in lijn met de uitgangspunten van het Hoogbouwbeleid.

#### Windhinder

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in bebouwing van 41 meter hoogte. Peutz heeft op 17 juli 2024 een windklimaatonderzoek (kenmerk: H 8336-8-RA-002) uitgevoerd, zie bijlage 13 van de GoFlo. In het

gebied rondom de projectlocatie is de te verwachten windklimaat voor de activiteit 'doorlopen' overal goed. Voor de activiteit 'slenteren' is het windklimaat rondom het gebouw vrijwel overal goed. Binnen in het projectgebied is het windklimaat voor de activiteit 'langdurig zitten' ook goed. De aanwezige entree is aangepast zodat de onderdoorgang meer beschut ligt. Daardoor is het windklimaat bij de entree voor de activiteit 'slenteren' ook goed. Het windklimaat als gevolg van het project is overigens in lijn met het Hoogbouwbeleid nu voor alle categorieën/activiteiten wordt voldaan aan een minimaal 'matig' windklimaat.

Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor het voorliggend project.

#### Bezonning

Peutz heeft een bezonningsonderzoek (zie bijlage 5 bij de GoFlo) uitgevoerd naar de effecten van het project op de omgeving. Hierbij is getoetst aan de lichte TNO-norm. Uit het onderzoek blijkt dat er met name bij de woningen direct ten noorden van het plan een afname van de bezonning op de gevels te verwachten is dat op de meest kritische datum van de lichte TNO-norm (21 oktober) lokaal ca. 4 uur is. Deze afname wordt verklaard doordat op deze datum de schaduw van het lagere deel van de nieuwbouw de gevels aan de overzijde nog net raakt. De bezonningduur op die gevel blijft echter wel voldoen aan de lichte TNO-norm. Omdat de zon rond deze tijd van het jaar snel aan hoogte wint, zal de afname al snel beperkt blijven tot ca. anderhalf uur. Een groot deel van het jaar is er op deze gevels helemaal geen schaduw van de nieuwbouw.

Het bouwblok zorgt weliswaar voor een afname van de bezonning op de gevels van de bestaande woningen, maar nu de woningen blijven voldoen aan de lichte TNO-norm, is sprake van een aanvaardbare woon-en leefklimaat. Van belang is dat het bouwblok is ingericht om optimaal gebruik te maken van de aanwezig ruimte. De verdichting is noodzakelijk om de woningbouwopgave van de gemeente te behalen.

#### Privacy

Hoogbouw met een woonfunctie heeft in beginsel effect op uitzicht en privacy. Dit zal met name aan de orde zijn voor de bewoners van de woningen ten noorden van de Vlaardingenlaan. Maar gezien het hoogstedelijk karakter van de omgeving en de aanzienlijke afstand (ca. 50 meter) tussen de projectlocatie en de bestaande woningen is van ene onaanvaardbare beperking van de privacy geen sprake.

Geconcludeerd wordt dat de hoogbouwontwikkeling goed inpasbaar is en niet leidt tot een onaanvaardbare effecten op de omgeving. De HER is door R&D (stedenbouw) beoordeeld en akkoord bevonden.

#### LIB -5

De projectlocatie is gelegen in het LIB 5 beperkingengebied, het beperkingengebied voor het aantrekken van vogels, het gebied voor maatgevende toetshoogtes en de toetszone windturbines en laser. Een toetsingsrapport is als bijlage 2 bij de HER gevoegd. Voor het projectgebied geldt een maatgevende toetshoogte van 41 tot 42 meter NAP. Het voorliggend bouwplan doorsnijdt de maatgevende toetshoogtes niet, omdat de bouwhoogte van de ontwikkeling niet hoger is dan 41 meter (NAP). Dit is inclusief alle installaties, waaronder ook een glazenwasinstallatie.

De hoogtebeperkingen uit het LIB vormen geen belemmering voor het voorliggend bouwplan.

#### M.e.r. beoordeling

Deze ontwikkeling is aan te merken als stedelijk ontwikkelingsproject, categorie J.11. Om die reden is het doorlopen van de m.e.r.-beoordeling noodzakelijk. In dit kader dient een mededeling te worden gedaan van het aangewezen project bij het bevoegd gezag, waarin een beschrijving van het project, de locatie en de mogelijke milieueffecten zijn opgenomen.

Het stadsdeelkantoor Nieuw-West is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur.

Een routebeschrijving vindt u op [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

Voor de gebiedstransformatie van het Schinkelkwartier is een omgevingseffectrapportage ("OER van Schinkelkwartier") opgesteld, waarin de mogelijke effecten van de transformatie ontwikkeling op het milieu in kaart gebracht. Het OER Schinkelkwartier heeft betrekking op de gehele gebiedstransformatie Schinkelkwartier en heeft een brede reikwijdte waarin alle gevolgen voor de hele fysieke leefomgeving zijn betrokken. Middels de notitie 'Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier in ruimtelijk besluit' wordt door de initiatiefnemer aangegeven welke milieueffecten de beoogde ontwikkeling heeft. Tevens wordt aangegeven hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het spelregelkader OER.

Deze doorwerkingsnotitie is als bijlage 6 bij de GoFlo aangehecht. Hierin is onderbouwd op welke wijze de uitkomsten van het OER Schinkelkwartier doorwerken in het ruimtelijk besluit voor deze ontwikkeling. Beoordeeld is in hoeverre sprake is van potentiële omgevingseffecten en op welke wijze de spelregels uit het OER zijn toegepast en geborgd in het ruimtelijk besluit.

Geconcludeerd wordt dat er potentiële omgevingseffecten optreden ten aanzien van bodem, geluid, omgevingsveiligheid, hemelwater, grondwater, ultrafijnstof, hittestress, bezonning en windhinder, maar dat met inachtneming van maatregelen deze effecten worden voorkomen of zodanig worden beperkt dat sprake is van een aanvaardbaar woon-, leef- en verblijfsklimaat. De betreffende maatregelen zijn geborgd bij de aanvraag omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit en is nader gemotiveerd in de goede onderbouwing van de fysieke leefomgeving. Het project wordt voor wat betreft de milieuaspecten uitvoerbaar geacht. Er kan worden ingestemd met de notitie Doorwerking uitkomsten Omgevingseffectrapport (OER) Schinkelkwartier waaruit blijkt dat het project past binnen de scope van het MER Omgevings- effectrapport (OER) Schinkelkwartier. Dit leidt tot de beoordeling dat de beoogde ontwikkeling niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

#### Kostenverhaal en nadeelcompensatie

De bepalingen inzake het kostenverhaal bij bouwprojecten zijn opgenomen in paragraaf 13.6 van de Omgevingswet. De Omgevingswet verplicht de gemeente om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Dit kan via privaot- en/of publiekrechtelijke weg. De wettelijke regeling voor kostenverhaal geldt niet voor gronden die de gemeente in eigendom heeft of in erfpacht uitgeeft. Omdat de voorliggende gronden in erfpacht zijn uitgegeven, is paragraaf 3.16 van de Omgevingswet niet van toepassing is. Daarnaast is voor het voorliggend project een overeenkomst gesloten tussen de Gemeente Amsterdam en de erfpachter, waarin o.a. overeengekomen is dat op het moment er sprake is van nadeel voortvloeiend uit de voorliggende planologische verandering, deze in zijn geheel ten laste komt van de initiatiefnemer.

#### Participatie

Het participatieproces voor dit project is verzorgd en begeleid door "De Wijde Blik" In dit kader is op 10 januari 2024 een informatiebijeenkomst gehouden. Meer dan 1.000 adressen in de omgeving van de projectlocatie<sup>1</sup> hebben hiervoor een uitnodiging ontvangen. Op de bijeenkomst was een team aanwezig bestaande uit de initiatiefnemer, het communicatiebureau, en het projectteam Slotersrip van de gemeente Amsterdam (waarmee het participatieproces en- plan was afgestemd), WRK Architecten en de landschapsonwerper om vragen te beantwoorden en belangstellende te informeren.

Ook was er de mogelijkheid voor belangstellenden om hun inbreng te geven over de binnentuin, de commerciële en/of maatschappelijke ruimten, of een eigen thema. Tussen 19:00 en 20:30 hebben drie geïnteresseerden deze bijeenkomst bezocht. Tijdens de bijeenkomst zijn er geen opmerkingen gekomen op de plannen. Door de geringe interesse en het feit dat er geen opmerkingen zijn gekomen is besloten geen tweede bijeenkomst te organiseren nu deze bedoeld was voor het terugkoppelen van verwerkte input. Een verslag van deze bijeenkomst is als bijlage 14 toegevoegd aan GoFlo. Dit verslag en de

informatie over het project (zoals deze tijdens de bijeenkomst is gepresenteerd) is te raadplegen op de website: [www.vlaardingenvlaan11.nl](http://www.vlaardingenvlaan11.nl).”

### **Afstemming vooroverleg Omgevingswet**

#### Provincie Noord-Holland

Het voorliggend project is in lijn met de instructieregels uit de Omgevingsverordening Noord-Holland. De belangen van de provincie zijn geborgd in het voorliggende project, waardoor afstemming met de Provincie Noord-Holland niet nodig is.

#### Waternet (namens Waterschap Amstel, Gooi en Vecht)

Voorafgaand aan de indiening van de aanvraag en in het kader van de toetsing van het bouwplan, is uitvoerig overleg gevoerd met Waternet over watercompensatie en Geohydrologie. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de berekening van de benodigde compensatie voor om aan de waterbergingseisen te voldoen. De aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de wateractiviteit (op 7 maart 2025 verleend) is van tevoren met Waternet afgestemd.

#### Veiligheidsregio Brandweer Amsterdam-Amstelland

De Veiligheidsregio (BAA) heeft advies uitgebracht over het aspect Omgevingsveiligheid. Geadviseerd is om te zorgen voor voldoende vluchtroutes vanaf de risicobron zijnde de Rijks snelweg A10. Daarnaast is geadviseerd om te voorzien in voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het woongebouw met betrekking tot de handelingsperspectieven bij de verschillende scenario's.

#### Liander

In het kader van het wenstracé procedure heeft afstemming plaatsgevonden met Liander.

#### Rijkswaterstaat

Het project is afgestemd met Rijkswaterstaat die verder geen opmerkingen hadden op het project.

#### *Belangenafweging*

Gelet op het vorenstaande en gezien het algemeen belang en het belang van de aanvrager bij de ontwikkeling van 176 woningen ter plaatse, is besloten medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning.

Dit advies nemen wij over.

### **Conclusie**

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

## **Bouwactiviteit (technisch)**

### **Grondslag**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin*

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26*

### **Beoordelingsregels**

*Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18*

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b*

*Besluit bouwwerken leefomgeving*

De aanvraag beoordeelde wij als volgt.

### ***Bouwtechnische eisen***

#### Algemeen

*Artikel 4.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving*

Voor het project zijn de regels voor nieuw te bouwen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### Gelijkwaardige maatregelen

*Omgevingswet, artikel 4.7*

Als een bouwwerk niet voldoet aan de regels in het Besluit bouwwerken leefomgeving, kan toestemming worden verleend om in plaats daarvan een maatregel toe te passen waarmee op gelijkwaardige wijze het doel van de regels wordt bereikt.

De aanvraag heeft ook betrekking op het gebruik van gelijkwaardige maatregelen:

- omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van een gelijkwaardige maatregel zoals aangegeven in artikel 4.7 van de Omgevingswet. Er wordt niet aan het artikel 4.51 (omvang BC), artikel 4.61 (weerstand tegen rookdoorgang), artikel 4.69 en 4.71 (vluchtroutes) voldaan en als gelijkwaardige maatregel is watermistinstallatie toegepast, een gelijkwaardigheid conform ATGB-advies 2401, rookmelders (NEN 2555) voor de vrijloop deurdrangerssturing zowel in de gezamenlijk vluchtroutes en de appartementen. Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardige maatregel

#### Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit:

- Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland met betrekking tot de brandveiligheid  
Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft op 18 december 2025 een positief advies uitgebracht op deze aanvraag na deze getoetst te hebben aan De Omgevingsregeling, hoofdstuk 7, gegevens en bescheiden en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), uitgaande van niveau: nieuwbouw.
- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid  
Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft op 25 februari 2025 een positief advies onder voorwaarden uitgebracht op deze aanvraag. Naar hun 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.
- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot energie

Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft op 1 augustus 2025 een positief advies uitgebracht op deze aanvraag. Op basis van de beschikbare gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het nieuwbouwplan voldoet aan de van toepassing zijnde eisen van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL).

Deze adviezen nemen wij over.

#### Toestemming gelijkwaardige maatregelen

Wij zijn van mening dat het aannemelijk is dat het doel van de maatregel(en) zoals vermeldt in de eerste leden van de aansturingsartikelen van de hierboven vermelde artikelen, ook met de voorgestelde maatregelen kan worden bereikt. Wij verlenen toestemming om die gelijkwaardige maatregelen te treffen.

#### Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen van voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

#### **Conclusie**

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend voor het realiseren van 176 woningen (inclusief een parkeergarage en commerciële voorzieningen op de begane grond).

## Aanwijzingen

### Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

#### Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- **de Verordening 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 eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan [wior@amsterdam.nl](mailto:wior@amsterdam.nl) een VICTOR-account aanvragen
- **de Wegenverkeerswet 1994 voor werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
  - Als u bij uw werkzaamheden 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 moet daarvoor toestemming zijn verleend.
  - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via [www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer](http://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer); daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
  - Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

[www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels), mail naar [bruggenkademuren@amsterdam.nl](mailto:bruggenkademuren@amsterdam.nl) of bel 14 020

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b*; zoekterm: 'Veiligheid' en kies 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden - Informatie'): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.



De informatie verstrekt u via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'). De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

#### **Privaatrechtelijke en andere verplichtingen**

- **Gebruik van grond van een ander**

Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig. Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op [www.kadaster.nl](http://www.kadaster.nl)

- **Erfpacht**

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op [www.amsterdam.nl/erfpacht](http://www.amsterdam.nl/erfpacht). Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@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 (<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 ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

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.