



Datum 17 oktober 2024
Kenmerk Z2024-001669
DSO 2024020200655

Het college van burgemeester en wethouders

besluit

de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van twee grondgebonden woningen ten noordwesten van de Osdorperweg 532, perceel I 2143, Sloten Noord-Holland te Amsterdam, binnenkort bekend als Osdorperweg 534 en 536.

- **toe te wijzen en de omgevingsvergunning te verlenen voor:**
 - een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het oprichten van twee grondgebonden woningen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Bevoegd gezag

Volgens de artikelen 5.8 tot en met 5.16 van de Omgevingswet en 4.6 tot en met 4.16 van het Omgevingsbesluit, is het college bevoegd om over de aanvraag te beslissen.

Lijst met bijlagen

- B001 Samenvatting.pdf
- B002 Tekeningen.pdf
- B003 Principedetails.pdf
- B004 Impressie woning 1 en 2.pdf
- Niet openbare Bibob-bijlage.pdf
- Huisnummerbeschikking.pdf

Voorschriften

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

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.29

1. Ten behoeve van de Hemelwaterverordening een waterbergingsberekening aan te leveren.
2. Tenminste een week voordat de voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Nieuw-West daarover zijn geïnformeerd.

De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht

worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

Omgevingsplan, artikel 22.12, lid 4

3. De perceelsaansluitleidingen waarop de afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater worden aangesloten, moeten, volgens dit artikel worden aangelegd zoals is aangegeven in de 'Aansluitvoorschriften van Waternet'. U kunt ze vinden op www.waternet.nl/aansluitvoorschrift. De aldaar voorgeschreven voorzieningen in de afvoervoorzieningen en/of in de terreinleidingen moeten worden aangebracht.

Omgevingsplan, artikel 22.34

4. De activiteit leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. U moet een archeologisch Bureau- en Inventariserend Veldonderzoek (BO en IVO) verrichten voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden. Het onderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) of in het geval van een booronderzoek – een Plan van Aanpak (PvA) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt. Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit Bureauonderzoek, het PvE/PvA en voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage.

Opgravingen moeten in de zin van artikel 1.1, van de Erfgoedwet worden verricht.

Een deskundige van het gemeentelijk Bureau voor Monumenten en Archeologie moet de werkzaamheden begeleiden.

Het bureau is gevestigd in gebouw 'De Bazel', Herengracht 482, 1017 CB Amsterdam of te bereiken via telefoon: 020 251 4900, of e-mail: erfgoed@amsterdam.nl.

Omgevingswet artikel 5.31 en Wet Bibob, artikel 3, lid 7,

5. Tenminste 8 weken voor de start van de uitvoering moeten voldaan worden aan de voorschriften opgenomen in de 'Niet openbare Bibob-bijlage'.

Opmerkingen

- 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 zal gaan gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.
De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informereren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'
- 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
- De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (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*'
- Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Proces

- op 2 februari 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 26 maart 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 14 oktober 2024.
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht

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. **Participatie**

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

U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) is geweest over uw initiatief.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is verzonden.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar 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
- 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

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.26

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te plaatsen, geheel of gedeeltelijk op te richten, te vernieuwen, te veranderen of te vergroten en dat bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Deze activiteit heeft betrekking op het oprichten van twee grondgebonden woningen.

Vergunningsvrij?

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 22.23, 22.27 en 22.28

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig omdat deze bepalingen niet op deze aanvraag van toepassing zijn.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, artikelen 22.1 en 22.29

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Omgevingsplan

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder a

Ruimtelijke plannen

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

- Osdorperweg e.o. Geconsolideerde versie
- Drijvende bouwwerken
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Hemelwaterverordening Amsterdam
- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1), zoals gewijzigd door:
 - TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam
 - TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam
 - Voorbereidingsbesluit Omgevingsverordening NH2022

Ruimtelijke plan Osdorperweg e.o. Geconsolideerde versie

De gronden zijn in het ruimtelijke plan 'Osdorperweg e.o. Geconsolideerde versie' aangewezen als 'Recreatie' (artikel 10 van de planvoorschriften). De gronden zijn mede bestemd voor 'Waarde archeologie' (artikel 19 van de planvoorschriften) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 20 van de planvoorschriften).

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutstuinen met de daarbij behorende bebouwing, paden en watergangen;

met dien verstande dat:

- b. in de eerste plaats het bepaalde in artikel 19 van toepassing is voor zover de gronden mede zijn bestemd voor Waarde-Archeologie;
- c. in de eerste plaats het bepaalde in artikel 20 van toepassing is voor zover deze gronden mede zijn bestemd voor 'Waterstaat-Waterkering'.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is in strijd met artikel 10.1 onder a, artikel 19.2 en artikel 20.2 van de voorschriften in dit ruimtelijke plan.

Op 16 juni 2021 is onder kenmerk Z2020-NW006776 / OLO5599095 een omgevingsvergunning verleend voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening ten behoeve van het bouwen van twee woningen.

Hemelwaterverordening

Aan de voorschriften in de Hemelwaterverordening Amsterdam wordt, onder het stellen van voorschriften, voldaan.

Voor de berekening van de waterberging dient een berekening te worden aangeleverd. U kunt hiervoor gebruik maken van de rekentool op de website van weerproof.nl

Artikelen 22.8 tot en met 22.15

Het bouwwerk wordt, voor zover verplicht, aangesloten op de distributienetten voor elektriciteit, warmte en drinkwater.

Voor zover van toepassing, wordt aan de eisen over bluswatervoorzieningen, bereikbaarheid voor hulpdiensten en opstelplaatsen voor brandweervoertuigen voldaan.

Redelijke eisen van welstand

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder b en lid 2

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 3 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) op basis van de criteria in de laatste versie van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseerde op 1 mei 2024:

Akkoord

De twee vergelijkbare maar niet identieke woningen van één bouwlaag met een forse kap passen bij het dorps karakter van de Osdorperweg. De commissie geeft collegiaal in overweging om het kleurcontrast tussen het metselwerk en de zwarte vlakken met kozijnen en houten invullingen te verzachten door een meer ton-sur-ton palet te kiezen.

Dit is een deugdelijk gemotiveerd advies dat wij overnemen.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk is, beoordeeld volgens de criteria in de welstandsnota, niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder c, artikel 22.30 en TAM voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam, artikel 1.2

De verontreiniging van de bodem is niet zodanig dat schade te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw. Een sanerende of andere beschermende maatregel is niet noodzakelijk. Voor wat betreft de voorschriften ten aanzien van de bodem verwijzen wij u naar het besluit omgevingsvergunning van 16 juni 2022 met kenmerk Z2020-NW006776 / OLO5599095.

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit.

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.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken

- kan, onder het stellen voor voorschriften, worden toegewezen voor het oprichten van twee grondgebonden woningen.

(Maatwerk)voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden (maatwerk)voorschriften verbonden, volgens het Omgevingsplan:

- artikel 22.29, aanhef en onder a over planologische regels met betrekking tot de hemelwaterverordening dient u een berekening aan te leveren inzake de waterberging voor de twee grondgebonden woningen.
- artikel 22.34 over archeologie als beschreven in het ruimtelijke plan.
- Volgens Omgevingswet artikel 5.31 en Wet Bibob, artikel 3, lid 7, worden voorschriften aan de vergunning verbonden met betrekking tot de beoordeling volgens de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur. Zie hiervoor de niet openbare Bibob bijlage.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

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

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 kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen gelden.

Het gaat in dit geval mogelijk om:

- een omgevingsvergunning voor een:
 - Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid (artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, art. 22.284)
 - Bouwactiviteit (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a*); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)
 - Wateronttrekkingsactiviteit (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder d*)

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

- vergunningen en/of toestemmingen met betrekking tot
 - Werken in de openbare ruimte (WIOR)
Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl
 - Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)
 - Als u bij uw werkzaamheden 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; 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, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

Er kunnen meldingen noodzakelijk zijn voor:

- het uitvoeren van een bouwactiviteit (*Bouwmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.18*)

In een aantal gevallen mag de gemeente niet meer het ontwerp beoordelen en het gerealiseerde bouwwerk controleren. In die gevallen moet een daartoe gerechtigde kwaliteitsborger van uw keuze die werkzaamheden uitvoeren.

De Toelatingsorganisatie Kwaliteitsborging Bouw heeft een overzicht van de erkende bedrijven die u voor deze werkzaamheden kunt inschakelen (<https://register.tlokb.nl/kb/>)

Een melding doet u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Andere verplichtingen

- Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of 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 bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw burens', kies 'Verbouwen? Vertel het uw burens')

- 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 tenminste 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