Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 17 juli 2023
Kenmerk Z2023-Z000701
Olo 7566129

Omgevingsvergunning
gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- aan Zuider Vastgoed B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk vergroten, verduurzamen en veranderen van het bouwensemble aan de Van Eeghenstraat 94-96-98 in Amsterdam met bestemming van kantoor tot vijf zelfstandige woningen met parkeerkelder.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Het (gedeeltelijk) slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid, onder h, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Ter bescherming van de Hoofdgroenstructuur mogen groenstructuren en watergangen op de locatie niet aangelicht of op enige andere wijze verstoord worden tijdens en na voltooiing van bedoelde werkzaamheden;
- Ter bescherming van de vleermuizen in de omgeving dienen de werkzaamheden buiten de actieve periode van vleermuizen uitgevoerd te worden. Dit betekent zoveel mogelijk tussen zonsopgang en zonsondergang;
- Ter bescherming van de vogels dient er een week voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd te worden om verstoring van eventueel bezette nesten te voorkomen en de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten;
- Voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) geldt de zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden;
- De parkeerkelder dient conform maatregel D (damwandgaten met grondverbetering) grondwaterneutraal uitgevoerd te worden conform de in hieronder goedgekeurde bijlage B_054R en 055X is beschreven;
- De volgende brandbeveiligingsinstallaties dienen te worden aangebracht (hoofdstuk 6 van het BB 2012):
  - Draagbare blustoestellen in P-garage (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
  - Noodverlichting volgens NEN-EN 1838 in P-garage;
  - Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010 in P-garage;
  - Rookmelders volgens NEN 2555 in woningen;

- Vrijloopdrangers woningtoegangsdeuren (aan te brengen aan gangzijde);
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de relevante voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en bijgevoegde uitvoeringsvoorschriften;
- Bij het gebruik van het gebouw dient, de in dit besluit genoemde aangetoonde gelijkwaardige oplossing ten alle tijden in stand gehouden te worden (ex artikel 1.3, lid 2 van het Bouwbesluit 2012).

Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:
- Aanvraagformulieren, gemerkt B_001A t/m 003A;
- Bouwtekeningen, bestaand en nieuw, gemerkt B_004T t/m 019T;
- Projecttoelichting en foto's, gemerkt B_020R en B_021X;
- Bouwbesluit gegevens (bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid), gemerkt B_022R t/m B_035X;
- Constructieve gegevens, gemerkt B_036C t/m 049C;
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt B_050R;
- Bodemonderzoeksrapportages, gemerkt B_051R t/m 053R;
- Geohydrologische rapportage en toelichting, gemerkt B_054R en 055X;
- Ecologische onderzoek, gemerkt B_056R;
- Bomeneffecten-rapportage, gemerkt B_057R;
- Tuinontwerp, gemerkt B_058T;
- Bouwveiligheidsplan _concept, gemerkt B_059R;
- BLVC-plan, gemerkt B_060R;
- Contact buurtbewoners, gemerkt B_061R.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden
U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Met deze werkzaamheden mag niet gestart worden voordat de hieronder nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd, gewaarmerkt, retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde.
- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
  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 en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, als aangegeven in de beoordeling constructieve veiligheid;
- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie;
- De gegevens Brandveiligheid (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden waaruit blijkt, dat:
  - de constructies van de meterkasten gelegen in een extra beschermde vluchtroute (de entreehal van de beletage) aantoonbaar voldoen aan brandklasse B en rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
  - de tijdsduur van de brandwerendheid m.b.t. bezwijken (in minuten) is van de vluchtroute en de bestaande bouw-/hoofddraagconstructie;
  - het voorgestelde gelijkwaardige oplossing deugdelijk wordt/is uitgevoerd, overeenkomstig het advies van de Brandweer AA d.d. 29 juni 2023.
- EPC-gegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden en een toelichting van de opbouw van de vloer en het isolatiemateriaal.

- Definitieve Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

Voorzitter van de Bestuurscommissie stadsdeel Zuid

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Aanhangsel
Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

Rechtsbescherming

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 pagina)

Voorlopige voorziening
Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw 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
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje '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

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Inwerkingtreding bodembescherming

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 3 februari 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 16 februari 2023 is de aanvraag op basis van artikel 3.8 van de Wabo, als volgt gepubliceerd: *'het gedeeltelijk vergroten, verduurzamen en veranderen van het gebouw van kantoor tot 5 zelfstandige woningen'*.
- Op 21 februari 2023 is bovengenoemde publicatie (op verzoek van de buren) als volgt gerectificeerd *'het gedeeltelijk vergroten, verduurzamen en veranderen van het gebouw van kantoor tot 5 zelfstandige woningen met parkeerkelder'*.
- Op 16 februari 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens voor 30 maart 2023 in te dienen.
- Op 23 maart 2023 heeft u verzocht om aanvullende gegevens 3 weken later te mogen indienen.
- Op 23 maart 2023 is dit verzoek gehonoreerd en bevestigd dat de aanvullende gegevens uiterlijk op 20 april 2023 ingediend moeten worden.
- Op 18 april 2023 zijn de gevraagde aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 9 mei 2023 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo met 6 weken verlengd.
- Op 2 en 26 mei 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen (naar aanleiding van desbetreffende adviseurs) inzake brandveiligheid, bouwfysica en BLVC-plan (BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie).
- Op 30 mei 2023 heeft u ingestemd met opschorting beslistermijn op deze aanvraag van zes weken;
- Op 9 juni 2023 is de brief inzake de opschorting van de beslistermijn van de aanvraag met zes weken (ex artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht) naar de aanvrager verstuurd.
- Op 26 juni 2023 is het aangepaste project ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)
Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012
Het aangepaste project is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 (verbouwingsniveau) en omvat een woonfunctie met bijbehorende nevenruimten.
Het is aannemelijk dat het aangepaste project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met de toepassing van hieronder genoemde gelijkwaardige oplossing, de inachtneming van de voorschriften/-voorwaarden en de uitvoeringsvoorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gelijkwaardigheid
Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan, anders dan door toepassing van de desbetreffende voorschriften, ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu bieden, als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.
Er is een gelijkwaardige oplossing voorgesteld om strijd met artikel 2.104 (extra beschermde vluchtroute), lid 2, 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012 op te lossen.
In het advies van 29 juni 2023 heeft de Brandweer Amsterdam Amstelland beoordeeld dat in het aangepaste project is aangetoond, dat de voorgestelde oplossing in de bijlagen, gemerkt B_025R en B_026R gelijkwaardig is aan de functionele eis uit het artikel 2.104 (extra beschermde vluchtroute), lid 2, 3 en 4 van het Bouwbesluit 2012.

Gelet op voorgaande, gaan we akkoord met de bedoelde gelijkwaardige oplossing, met het voorschrift, dat:
- bij het gebruik van het gebouw de aangetoonde gelijkwaardige oplossingen te allen tijde (ex artikel 1.3, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) in stand worden gehouden.
- Voorafgaand aan de uitvoering en voor ingebruikname ter beoordeling aan Brandweer AA voor te leggen:
  - Een inspectierapport van de rookbeheersingsinstallatie; voorzien van een inspectiecertificaat, conform 'CCV-inspectieschema brandbeveiliging' van rookbeheersingsinstallatie (RBI: overdrukinstallatie in trappenhuis);
  - Een door alle partijen voor akkoord ondertekende versie van het Programma van Eisen Overdrukinstallatie (getekend door PvE-opsteller, Eigenaar/ gebruiker, bevoegd gezag);
  - Het verzoek tot oplevering van de overdrukinstallatie (voor ingebruikname).

Brandveiligheid
Het project is om een brandveiligheidsadvies aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland (BAA) voorgelegd.
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft dit project getoetst en beoordeeld op basis van:
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau nieuwbouw;
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.
- NEN-EN 12101-6:2005;
- NPR 6095-2:2012.

Eerste brandveiligheidsadvies van 3 maart 2023
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld, dat het oorspronkelijk ingediende project niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving en verzocht om de hieronder geconstateerde afwijkingen conform aangegeven kaders voor mogelijke oplossingen in het project aan te passen.

Mor, hoofdstuk 2, Indieningvereisten vanwege bouwactiviteiten
Afwijking: In de doorsnedetekeningen is geen weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) en weerstand tegen rookdoorgang (WRD) aangeduid.
De WBDBO en WRD in de doorsnedetekeningen aanduiden.

BB 2012, artikel 2.10
Afwijking: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende wat de tijdsduur van de brandwerendheid m.b.t. bezwijken in minuten is van de vluchtroute en de bouwconstructie.
De tijdsduur m.b.t. bezwijken nader toelichten.

BB 2012, artikel 2.82
Afwijking: De liftschacht ligt buiten de brandcompartimenten. Echter blijkt onvoldoende of de liftschacht aan de binnenzijde voldoet aan brandklasse B en rookklasse s2.
Nader toelichten of de liftschacht voldoet aan de vereiste brand- en rookklasse.

BB 2012, artikel 2.84
Afwijking 1: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende of er brandoverslag tussen de woningen (van beneden naar boven via de gevel) kan plaatsvinden.
D.m.v. brandoverslagberekeningen aantonen of er brandoverslag kan plaatsvinden.

Afwijking 2: Overeenkomstig de rapportage brandveiligheid wordt als richtlijn het nieuwbouwniveau nageleefd volgens het Bouwbesluit 2012 en is ervoor gekozen om de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) tussen woningen op 60 minuten te leggen. Volgens de plattegrondtekeningen brandveiligheid is op verdieping 2 en 3 de WBDBO tussen de woningen (scheidingswanden) 30 minuten.
De plattegrondtekeningen brandveiligheid aanpassen zodat deze overeenkomen met het rapport brandveiligheid.

BB 2012, artikel 2.94b (vierde lid) en artikel 2.95
Afwijking: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende dat de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) tussen de woningen en de extra beschermde vluchtroute wordt gerealiseerd.
Nader toelichten of de desbetreffende scheidingsconstructies met de vereiste WRD worden uitgevoerd.

BB 2012, artikel 6.3, 6.21, 6.24 en 6.31
Afwijking: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende dat de volgende voorzieningen binnen het bouwwerk worden gerealiseerd:
- Noodverlichting in de parkeergarage;
- Rookmelders in de woningen;
- Vluchtrouteaanduiding in de parkeergarage;
- Blustoestellen in de parkeergarage.

De bovenstaande voorzieningen aanduiden in de plattegrondtekeningen en toelichten in het rapport brandveiligheid.

BB 2012, artikel 7.12
Uit de plattegrondtekeningen brandveiligheid blijkt onvoldoende dat de vluchtdeur, die naar buiten leidt, aan de binnenzijde is voorzien van een slot waarbij er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een sleutel en/of andere hulpmiddelen.
De desbetreffende deur voorzien van een geschikt deurbeslag, zodat de deur als vluchtdeur kan worden gebruikt.

BB 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling
Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan het artikel 2.104, lid 2, 3 en 4 voldaan.

In de bestaande situatie hadden de drie panden elk afzonderlijk een trappenhuis. Binnen de huidige aanvraag heeft enkel nog het centraal gelegen pand een trappenhuis (EBV). Vanuit het rechtens verkregen niveau kan er in deze verbouw situatie niet volstaan worden met één trappenhuis. De twee vluchtroutes mogen worden opgeheven indien de enkele vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie (bovengrens rechtens verkregen niveau).
Er is sprake van een portiekontsluiting. De portieksituatie voldoet niet aan de nieuwbouweisen i.v.m. het overschrijden van de totale gebruiksoppervlakte van woonfuncties (>800 m2) en het overschrijden van de gebruiksoppervlakte van 150 m2 van één van de woonfuncties. De aanvrager wilt het nieuwbouwniveau nastreven en een gelijkwaardige oplossing aandragen.
Als gelijkwaardige oplossing wil de aanvrager het trappenhuis voorzien van een overdrukinstallatie, zodat het trappenhuis rookvrij gehouden wordt.

De Brandweer AA is, tevens, niet akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.

- Binnen de rapportage brandveiligheid wordt verwezen naar de rapportages van Colt. Deze rapportages ontbreken binnen de huidige aanvraag, waardoor er geen volledige beoordeling kan worden gedaan.

De rapportages van Colt overleggen.

- Een deur die toegang geeft tot een overdruktrappenhuis moet voorzien zijn van een aanduiding waaruit blijkt dat hard duwen noodzakelijk is. De deuren moeten dus meedraaien met de vluchtrichting. De toegangsdeuren van de woningen draaien momenteel tegen de vluchtrichting in.

De draairichting van de deuren aanpassen.
Hieronder willen wij nog de volgende punten onder de aandacht brengen.

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010;
- Rookmelders volgens NEN 2555.

De bestaande installaties dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.
De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". 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.

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen heeft de aanvrager een aangepast project ingediend

Tweede brandveiligheidsadvies van 22 mei 2023
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld dat het aangepaste project niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving, maar is van mening dat de aanvraag wel kan voldoen aan genoemde regelgeving, als een aantal maatregelen worden genomen en in de stukken verwerkt.

Onder verwijzing naar voorgaande advies heeft de Brandweer AA de geconstateerde afwijkingen en mogelijke oplossingen als volgt gemotiveerd:

BB 2012, artikel 2.10
Afwijking: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende wat de tijdsduur van de brandwerendheid m.b.t. bezwijken in minuten is van de vluchtroute en de bouwconstructie.
In de plattegrondtekening met brandveiligheidsvoorzieningen wordt toegelicht dat de sterkte bij brand wordt toegelicht in een rapport van De Ingenieursgroep. Echter ontbreekt deze rapportage binnen de aanvraag.

BB 2012, artikel 2.94b (vierde lid) en artikel 2.95
Afwijking: Uit de aanvraag blijkt onvoldoende dat de vereiste weerstand tegen rookdoorgang (WRD) tussen de woningen en de extra beschermde vluchtroute wordt gerealiseerd.
In de rapportage brandveiligheid wordt gesproken over dat enkel woning toegangsdeuren en doorvoeren 30 minuten rookwerend moeten worden uitgevoerd. Overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 moeten scheidingsconstructies tussen de woningen en de extra beschermde vluchtroute R200 worden uitgevoerd, bepaald volgens NEN 6075. Wij verzoeken de aanvrager om de rapportage brandveiligheid hierop aan te passen.

Programma van eisen overdrukinstallatie
- Onder paragraaf 4.0 wordt bij 'Ontwerp' de NEN-EN 12101-6:2005 benoemd. Dit dient de NEN-EN 12101-6:2022 te zijn;
- Onder paragraaf 4.0 ontbreekt bij 'Uitvoering en installatie' NEN-EN 12101-13:2022. De overdrukinstallatie dient ook overeenkomstig NEN-EN 12101-13:2022 uitgevoerd en aangebracht te worden;
- De handtekening van de eigenaar/gebruiker ontbreekt.

Rapportage overdrukinstallatie
- Onder paragraaf 1 wordt niet verwezen naar de juiste normen (zie opmerking bij programma van eisen);
- Onder paragraaf 4.0 wordt het aantal 2 weergeven bij de maatgevende verdieping (verdieping met het meest aantal deuren). Echter heeft de beletage 3 deuren, waarvan 1 dubbele deur;
- Wij verzoeken Colt om nader toe te lichten of de onder paragraaf 4.0 toegelichte oppervlakte van 2,07 m2 één deur of het totaal aantal deuren betreft;
- Onder paragraaf 5.0 wordt bij 'Luchttoevoerpunt' toegelicht dat verwacht wordt dat er met één inblaaspunt volstaan kan worden. Een alinea eerder wordt toegelicht dat in basis elke 3 verdiepingen een luchttoevoerpunt dient te hebben en wanneer hiervan afgeweken wordt dit in praktijk bewezen zal moeten worden. Wij verzoeken Colt om nader aan te tonen op basis waarvan verwacht wordt dat er met één inblaaspunt voldaan kan worden;
- Er zijn deuren die niet met de vluchtrichting meedraaien en dus naar de woning toe worden gedrukt. Onder paragraaf 5.0 wordt bij 'Deurdrangers' toegelicht dat deuren worden voorzien van deurdrangers en deze dranger de deur, ondanks de kracht van de overdrukinstallatie, moet kunnen sluiten. Wij verzoeken Colt om nader te onderbouwen of het mogelijk is dat deuren in deze situaties daadwerkelijk kunnen sluiten. Indien dit niet mogelijk is, verzoeken wij de aanvrager om de draairichting van de deuren aan te passen;
- Onder paragraaf 5.0 wordt bij 'Afvoervoorziening' in de laatste alinea toegelicht dat over de betreffende dubbele deur geen prestatie geldt. Wij verzoeken Colt om nader toe te lichten waarom er over de desbetreffende dubbele deur geen prestatie geldt.

Volledigheidshalve benadrukt Brandweer AA, dat de rookmelders aan de NEN 2555 moeten voldoen.

BB 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling
Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan het artikel 2.104 (extra beschermde vluchtroute), lid 2, 3 en 4 voldaan.

In de bestaande situatie hadden de drie panden elk afzonderlijk een trappenhuis. Binnen de huidige aanvraag heeft enkel nog het centraal gelegen pand een trappenhuis (EBV). Vanuit het rechtens verkregen niveau kan er in deze verbouw situatie niet volstaan worden met één trappenhuis. De twee vluchtroutes mogen worden opgeheven indien de enkele vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie (bovengrens rechtens verkregen niveau).
Er is sprake van een portiekontsluiting. De portieksituatie voldoet niet aan de nieuwbouweisen i.v.m. het overschrijden van de totale gebruiksoppervlakte van woonfuncties (>800 m2) en het overschrijden van de gebruiksoppervlakte van 150 m2 van één van de woonfuncties. De aanvrager wilt het nieuwbouwniveau nastreven en een gelijkwaardige oplossing aandragen.
Als gelijkwaardige oplossing is wilt de aanvrager het trappenhuis voorzien van een overdrukinstallatie, zodat het trappenhuis rookvrij gehouden wordt.

De Brandweer AA gaat akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing, mits de bovenstaande afwijkingen in het rapport en het programma van eisen van de overdrukinstallatie worden verholpen.
Hieronder willen wij nog de volgende punten onder de aandacht brengen.

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010;
- Rookmelders volgens NEN 2555.

De bestaande installaties dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.
De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". 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.

Naar aanleiding van de bovenstaande opmerkingen heeft de aanvrager een aangepast project ingediend.

Derde brandveiligheidsadvies van 29 juni 2023
Het aangepaste project van 5 en 26 juni 2023 voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving, waarbij rekening moet worden gehouden met onderstaande opmerkingen en voorschriften.

Naast onderstaande opmerkingen heeft de Brandweer AA ook een aantal risicogerichte adviezen in aanvulling op de wettelijk voorgeschreven maatregelen, die hieronder worden genoemd:

Opmerkingen: nader in te dienen
Naar aanleiding van de ingediende documenten hebben wij de volgende opmerkingen:
- Uit de aanvraag blijkt niet wat de tijdsduur van de brandwerendheid m.b.t. bezwijken (in minuten) is van de vluchtroute en de bestaande bouw-/hoofddraagconstructie. In de plattegrondtekening met brandveiligheidsvoorzieningen wordt toegelicht dat de sterkte bij brand wordt toegelicht in het rapport van "De

Ingenieursgroep". Echter ontbreekt deze rapportage binnen de aanvraag. Wij verzoeken de aanvrager om deze gegevens alsnog aan het bevoegd gezag kenbaar te maken.
- De meterkasten in de entreehal van de beletage zijn gelegen in een extra beschermde vluchtroute. De constructies van deze meterkasten dienen (aantoonbaar) te voldoen aan brandklasse B en rookklasse s2, beide bepaald volgens NEN-EN 13501-1.

BB 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling
Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan artikel 2.104 lid 2, 3 en 4 voldaan.

In de bestaande situatie hadden de drie panden elk afzonderlijk een trappenhuis. Binnen de huidige aanvraag heeft enkel nog het centraal gelegen pand een trappenhuis (uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute). Vanuit het rechtens verkregen niveau kan er in deze verbouw situatie niet volstaan worden met één trappenhuis. De twee vluchtroutes mogen worden opgeheven indien de enkele vluchtroute voldoet aan het nieuwbouwniveau voor een woonfunctie (bovengrens rechtens verkregen niveau).

Er is sprake van een portiekontsluiting. De portieksituatie voldoet niet aan de nieuwbouweisen i.v.m. het overschrijden van de totale gebruiksoppervlakte van de 5 woonfuncties (>800 m²) en het overschrijden van de gebruiksoppervlakte van 150 m² van één van de woonfuncties. De aanvrager wilt het nieuwbouwniveau nastreven en een gelijkwaardige oplossing aandragen.

Als gelijkwaardige oplossing wil de aanvrager het centrale trappenhuis voorzien van een gecertificeerde klasse A overdrukinstallatie, zodat dit trappenhuis rookvrij gehouden wordt.

In ons eerdere advies met referentie 259/Bta-2023 van 22-05-2023 stonden tevens een aantal opmerkingen op het ingediende 'PvE Overdrukinstallatie' en 'Rapportage Overdrukinstallatie' vermeld. De heer [redacted] van fa. Colt International (opsteller van voorgenoemde documenten) heeft per mail d.d. 08-06-2023 een reactie gegeven op elk van onze opmerkingen. Hier hebben wij vervolgens, na intern overleg, per mail d.d. 15-06-2023 op gereageerd.

Uitkomst was dat er m.b.t. het aanvullend onderbouwen van de gelijkwaardigheidsoplossing nog een CFD-simulatie zal worden opgesteld, waarmee wordt aangetoond dat de voorgestelde klasse A overdrukinstallatie met één strategisch geplaatst luchttoevoerpunt op alle bouwlagen toch de benodigde prestaties kan/ zal leveren. Het aantonen van deze prestatie volgt uit het feit dat volgens de NPR 6095-2 in basis binnen elke 3 verdiepingen in een luchttoevoerpunt moet worden voorzien. Hiervan kan, mits gemotiveerd, worden afgeweken (bijv. met CFD-simulatie).

De Rapportage Overdrukinstallatie incl. CFD-simulatie/ studie is door ons beoordeeld. De Brandweer AA is akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing in de vorm van een gecertificeerde klasse A-overdrukinstallatie.

Hieronder volgen nog een aantal aandachtpunten:

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Draagbare blustoestellen in P-garage (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838 in P-garage;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010 in P-garage;

- Rookmelders volgens NEN 2555 in woningen;
- Vrijloopdrangers woningtoegangsdeuren (aan te brengen aan gangzijde).

Verder dient de volgende installatie te worden aangebracht. Deze installatie wordt toegepast op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012 (artikel 1.3 lid 1):

- Een rookbeheersingsinstallatie (RBI: overdrukinstallatie in trappenhuis).

Opmerking
Deze installatie moet volgens artikel 6.32 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV-inspectieschema brandbeveiliging".

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". 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 inspectierapport van de rookbeheersingsinstallatie;
- Het CCV-inspectiecertificaat van de rookbeheersingsinstallatie (jaarlijkse certificering).

Aanleveren gegevens (i.h.k.v. Brandweerzorg)
Wij verzoeken u als bevoegd gezag en/of de aanvrager om de volgende gegevens in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de uitvoering en voor ingebruikname ter beoordeling aan Brandweer Amsterdam-Amstelland voor te leggen:

- Een door alle partijen voor akkoord ondertekende versie van het Programma van Eisen Overdrukinstallatie (getekend door PvE-opsteller, Eigenaar / gebruiker, bevoegd gezag);
- Het verzoek tot oplevering van de overdrukinstallatie (voor ingebruikname).

Brandweer AA suggereert om bij de uitvoering en gebruik van dit project de volgende adviezen op te volgen:
Niet verplicht, maar wel verstandig.

Koppelen rookmelders
Ten behoeve van een tijdige alarmering bij een brand in één van de woningen adviseren wij om de rookmelders in de vijf woningen met elkaar te koppelen.

Dakisolatie
Het dak wordt voorzien van zonnepanelen. Zonnepanelen zijn met regelmaat betrokken bij (dak)branden en vormen hiermee een reëel brandrisico. Gezien de aanwezigheid van zonnepanelen (en overige installaties) op het dak, en eventueel op de dakopbouw, wordt dringend geadviseerd om dakisolatie in de vorm van minerale wol toe te passen. Volledigheidshalve wordt geadviseerd om dit ook met de verzekeraar af te laten stemmen.

Ondergrondse parkeergarage
Het (automatische) parkeersysteem in de parkeerkelder (< 1.000 m²) voldoet in basis aan de wet- en regelgeving. Dit onderdeel van de aanvraag is dan ook geen belemmering voor de vergunningaanvraag. Desondanks willen wij u hierbij wijzen op ons onderstaande advies.

Gezien de lokale concentratie van ondergronds gestalde auto's middels het parkeersysteem zal een eenmaal ontstane brand zich in korte tijd kunnen verspreiden naar andere auto's. In geval het hier dan ook nog eens zou gaan om elektrische auto's en een niet, of slecht, geventileerde ruimte, is er in feite sprake van een soort

"buurtbatterij" en is er in potentie ook sprake van explosiegevaar (van accu's/ batterijen). Een dergelijke brand met meerdere (elektrische) auto's zal dan ook zeer fel zijn waarbij veel toxische rook vrijkomt. Hierdoor is er ook een reële kans op constructieve schade aan het gebouw aanwezig. Bij het herstellen van schade aan de bouwconstructie zal het gebouw mogelijk voor langere tijd niet in gebruik kunnen zijn.

Gezien de complexiteit van het blussen van een brand in een dergelijke ondergrondse parkeergarage met parkeersysteem geeft dit mogelijk problemen bij een brandweerinzet (binnenaanval). Een brandweerinzet zal hierbij dan ook zeer vermoedelijk niet, of slechts zeer beperkt, mogelijk zijn. Uiteraard geldt er een inzetverplichting, maar geen resultaatverplichting. Hierdoor is er wel een verhoogde kans op brandschade aan het gebouw.

Om voorgenoemde redenen wordt door ons geadviseerd om de parkeerkelder te voorzien van een vast opgesteld automatisch blussysteem, zoals een sprinkler- of watermistinstallatie. Hiermee wordt een (beginnende) brand onder controle gehouden en mogelijk zelfs geblust.

Energietransitie breed
Uit de aanvraag blijkt dat men voornemens is om een bijdrage te leveren aan de verduurzaming van de energievoorziening. Wij willen de aanvrager erop wijzen dat energie(deel)projecten ten behoeve van het opwekken, opslaan en transporteren van energie veiligheidsrisico's voor de fysieke leefomgeving met zich mee brengen. Deze risico's worden niet zondermeer ondervangen door maatregelen die voorgeschreven staan in wet- en regelgeving. Daarnaast kan het brandweeroptreden worden bemoeilijkt.
Wij willen de aanvrager daarom wijzen op de handreiking van Brandweer Nederland, te raadplegen via link: https://nipv.nl/wp-content/uploads/2022/03/20201201-BRWNL-Handreiking-risicobeheersing-Advies-veilige-PV-systemen.pdf

Naast de maatregelen die genoemd worden in de handreiking adviseren wij u het volgende:
- Het aanbrengen van een mogelijkheid tot afschakeling van de stroomtoevoer van de zonnepanelen nabij de brandweeringang.
- Het aanbrengen van een dak-toegang middels een vaste trap (met leuning) om bij brand in de zonnepanelen doeltreffend te kunnen optreden.

Constructieve veiligheid
De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (afdeling Constructieve veiligheid) heeft beoordeeld dat de aangepaste aanvraag voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met het voorschrift dat, de nog aan te leveren constructiegegevens en -bescheiden, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, worden ingediend en het niet de bedoeling is dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht. Te weten:
- Nadere uitwerking Grond-mechanisch (funderings)advies, conform NEN-EN 1997.
- Adviezen van de paalleverancier, Conform NEN-EN 1997.
- Adviezen van de damwand leverancier, Conform NEN-EN 1997 en CUR 166.

Geluid
De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (afdeling Geluid) heeft beoordeeld dat in de bijlage B_020R voldoende is aangetoond dat de aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012 en dat het onderdeel geluid geen belemmering vormt voor het verlenen van de omgevingsvergunning. Het advies is als volgt onderbouwd:
- 3.1 Bescherming tegen geluid van buiten.
  Dit onderwerp wordt behandeld in paragraaf 3.7.1 van het rapport. Er worden geen opmerkingen gemaakt over dit onderwerp.

- 3.2 Bescherming tegen geluid van installaties
  Dit onderwerp wordt behandeld in paragraaf 3.7.4 van het rapport. Er dient in het rapport te worden getoetst aan artikels 3.8 lid 2 en 3.9 lid 3. Zie hieronder de toelichting van artikel 3.10 'Verbouw', van het BB 2012
  Bij het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen en vergroten zijn de artikelen 3.8 en 3.9 van overeenkomstige toepassing. Het niveau van eisen is daarbij 10 dB lager, dit betekent dat maximaal toegestane installatiegeluidsniveau in een verblijfsgebied 10 dB hoger is, ofwel de installatie mag meer geluid produceren. Dit betekent dat bij het vervangen van een installatie de nieuwe installatie ook aan de voorschriften van deze afdeling moet voldoen, maar dat de geluidsproductie 10 dB hoger mag zijn. Meer concreet: het installatie-geluidsniveau als bedoeld in de artikel 3.8 en 3.9, eerste lid, mag ten hoogste (30 dB + 10 dB =) 40 dB zijn. Bij toepassing van artikel 3.9, tweede lid, moet bij de in de tabel opgenomen waarde ook telkens 10 worden opgeteld. Afhankelijk van de gebruiksfunctie komt dit neer op een waarde van ten hoogste 40 dB of ten hoogste 45 dB.
  Bij Stb. 2020, 189, ingevoerd per 01.04.2021, is dit artikel 3.10 aangepast. In (verbouw)artikel 3.10 is de bestaande tekst aangepast op de nieuwe leden van artikel 3.8 en 3.9. Dit verbouwartikel is niet van toepassing op artikel 3.8, tweede lid, en artikel 3.9, derde lid. Voor deze leden geldt het algemene verbouwartikel 1.12 en daarmee gelden de betreffende nieuwbouweisen ook voor verbouw. Dit betekent dat als men bijvoorbeeld een warmtepomp plaatst bij een bestaande woning (in het kader van de energietransitie), men ook zal moeten voldoen aan de eis van 40 dB. Voor bestaande installaties worden in het Bouwbesluit 2012 geen geluidseisen gesteld, rekening houdend met de rechten en positie van de eigenaren van bestaande installaties. Dit laat onverlet dat een gemeente op basis van artikel 13 van de Woningwet gemotiveerd ook bij bestaande situaties een hogere eis kan opleggen.
- 3.3 Beperking van galm
  Dit onderwerp wordt behandeld in paragraaf 3.7.3 van het rapport. Er worden geen opmerkingen gemaakt over dit onderwerp.
- 3.4. Geluidwering tussen ruimten
  Dit onderwerp wordt behandeld in paragraaf 3.7.2 van het rapport. Er worden geen opmerkingen gemaakt over dit onderwerp.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (afdeling Geluid) heeft, tevens, aangegeven, dat in het bijlage B_020R (Ruimtelijke onderbouwing) voldoende is aangetoond dat het geluidaspect geen belemmeringen voor planologische aspecten vormt.

Thermische gebouweigenschappen (Rc-gebouw)
De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (afdeling Bouwfysica) heeft op 27 februari 2023 over Rc-gebouw van de volgende opmerkingen gegeven:

1. Uit de detailtekeningen wordt niet duidelijk dat de aangegeven Rc waardes worden behaald. Aangetoond dient te worden dat de vereiste Rc-waardes worden behaald. Hiervoor dienen de dikte en het type isolatiemateriaal aangetoond te worden in de detailtekeningen.
2. De verbouweisen van het project zijn verbonden aan het rechtens verkregen niveau, artikel 5.6.1 Bouwbesluit 2012, aangezien dit niveau niet bekend is voor het project is het niet goed mogelijk te controleren of hier aan voldaan wordt. Ook is niet duidelijk of er per detail sprake is van een verbouwing als in Bouwbesluit 5.6.1 of 5.6.2. Graag zien wij een toelichting tegemoet.
3. De in de detailtekeningen aangegeven Rc-waardes lijken niet in overeenstemming te zijn met het Bouwbesluit, bijvoorbeeld het dak van de dakkapel. Graag zien wij een toelichting of aanpassing van de minimale Rc-waardes tegemoet. Ook is niet duidelijk of er per detail sprake is van een verbouwing als in Bouwbesluit 5.6.1 of 5.6.2

Naar aanleiding van deze opmerkingen is de aanvraag aangepast en aangevuld.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (afdeling Bouwfysica) heeft op 25 mei 2023 over Rc-gebouw van de volgende opmerkingen gegeven:
Ad 1. De details zijn aangepast en voldoen, alleen mist de toelichting van de begane grondvloer. Wanneer de vloer ongewijzigd is vervalt dit punt.
Ad 2. De details zijn aangepast en voldoen.
Ad 3. De details zijn aangepast en voldoen.

Op basis van de beschikbare gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het nieuwbouwplan voldoet aan hoofdstuk 5, afdeling 5.1: artikel 5.2 en 5.3 en afdeling 5.2: artikel 5.9 en van Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 3, artikel 3.10 van Regeling Bouwbesluit 2012
(https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwvoorschriften).
Mits de opbouw van de vloer en het isolatiemateriaal van deze worden toegelicht.

Bouwverordening 2013
Het project voldoet, voor zover van toepassing aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)
De bodemonderzoeksrapporten zijn getoetst aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2020 (ARVO). Op basis van ingediende rapporten en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied blijkt dat de grond sterk is verontreinigd met koper, lood en zink. Het grondwater is plaatselijk matig verontreinigd met minerale olie. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem waargenomen, analytisch is ook geen asbest in de grond aangetoond. Daarnaast is het onderzoek getoetst aan de Beleidsregel PFAS, gemeente Amsterdam (2020). De grond is niet verontreinigd met PFAS.

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:
a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is – de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet. Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen; of
b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming); of
c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

Daarnaast wijst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied u op het volgende:
- Ondergrondse tank: Gebleken is dat er mogelijk een niet gesaneerde ondergrondse tank aanwezig is. Ondergrondse tanks die niet eerder zijn gesaneerd (met certificaat) moeten verwijderd worden op grond van artikel 3.37 van de Activiteitenregeling milieubeheer. De werkzaamheden moeten plaatsvinden overeenkomstig het daartoe krachtens het Besluit bodemkwaliteit aangewezen normdocument door een bedrijf, dat daartoe beschikt over een erkenning op grond van dat besluit en moet ten minste tien dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gemeld. De tekst van de regeling is te vinden op http://wetten.overheid.nl

- Lood in de tuin: in de toplaag van de bodem in de tuin zijn loodgehalten hoger dan 100 mg/kg d.s. aangetoond. Volgens de GGD Amsterdam kunnen gehalten boven 100 mg/kg d.s. al schadelijk zijn voor de gezondheid. Naar verwachting overschrijdt in een bodemvolume van ten minste 25 m3 grond de gemiddelde concentratie van koper, lood en zink de interventiewaarde.

Gebruiksadviezen vanwege lood
Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Met name geldt dit voor jonge kinderen in de leeftijd tussen 0 en 6 jaar. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert daarom de gebruiksadviezen op te volgen:

- Aanbrengen van bodembedekking, zoals gras, verharding of een schone laag grond op plekken waar kinderen spelen;
- Kinderen laten spelen in een zandbak met schoon wit zand;
- Groente en fruit kweken in plantenbakken met schone teelaarde;
- Rekening houden met hygiëne: zelfgekweekte groente wassen, handen wassen;
- Inloop van gronddeeltjes tegengaan door schoenen uit te doen en regelmatig te stofzuigen.

Op de website van de GGD vindt u meer informatie over het omgaan met lood in de leefomgeving (https://www.ggd.amsterdam.nl/gezond-wonen/bodemverontreiniging/loodleefomgeving/).

In de 'loodkaart' op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kunnen de gemeten loodwaarden in de verschillende buurten van Amsterdam worden opgezocht (https://loket.odnzkg.nl/kaarten/lood/).

Beoordeling grondwaterstroming en eventuele belemmeringen
Het ingediende geohydrologisch rapport heeft betrekking op een kelder in een gebied waar maatregelen nodig zijn om de kelder grondwaterneutraal aan te brengen. De locatie bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als "standstill-gebied" (zogenaamde gele gebieden). In die gebieden moet hetzelfde doorlaatvermogen weer worden teruggebracht op de kavel waar de kelder wordt gebouwd. Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder, gelijk blijft. De maatregelen voldoen aan de gebiedsspecifieke eisen van het Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders. Het advies is positief. Hieronder leest u meer over de specifieke maatregelen.

Maatregelen
De aanvrager stelt onderstaande grondwaterneutrale maatregel voor. Hieronder leest u het advies op de individuele maatregel en worden eventueel nodige aanpassingen benoemd.

Maatregel D (damwandgaten met grondverbetering) voldoet.
Onder de keldervloer wordt een grondverbetering toegepast, de cannelures worden met grind opgevuld en de achterblijvende damwanden worden middels gaten waterdoorlatend gemaakt. De maatregel omvat de volgende deelaspecten:

- Grondverbetering: Toepassing van een grondverbetering van 30 cm dik met een doorlatendheid van k = 15 m/dag onder het volledige oppervlak van de keldervloer;
- Damwandgaten: Toepassing van één gat per 5 m damwand, à 15 cm diameter aan voor- en achtergevel. De aanlegdiepte is tussen NAP -2,3 m en -1,8 m. Als op deze diepte slecht doorlatend materiaal aanwezig is moeten de gaten aan de onderkant van de watervoerende zandlaag (ophooglaag) aangebracht worden. De gaten moeten na afronding van de bouwfase open zijn, maar kunnen tijdens de bouwfase m.b.v. luikjes o.i.d. worden afgedicht, of ze worden pas achteraf aangebracht.
- Cannelures: De damwandcannelures bij de damwandgaten worden opgevuld met goed doorlatend grind of zand. Dit voorkomt het uitspoelen van grond.

De werkvloer (of andere hulpmiddelen) mag de stroming van het grondwater niet belemmeren en moet ter plaatse van de opgevulde damwandcannelures waterdoorlatend worden uitgevoerd

Beoordeling ecologische component (flora & fauna)
De stadsecoloog heeft het ingediende ecologische onderzoek (bijlage B-056R) beoordeeld en geconstateerd dat het project uitgevoerd mag worden mits enkele hieronder genoemde voorschriften worden gerespecteerd:

- Hoofdgroenstructuur: De locatie van de ingreep ligt tegen de Hoofdgroenstructuur aan. Er dient geen verstoring te zijn die invloed heeft op de Hoofdgroenstructuur, aangezien de locaties binnen de Hoofdgroenstructuur een beschermde functie bekleden binnen Amsterdam met een hoge natuurwaarde die behouden dient te worden. De omliggende bomen, groenstructuren en watergangen mogen daarom niet aangelicht, of op enige andere wijze verstoord, worden tijdens de werkzaamheden om verstoring binnen de Hoofdgroenstructuur te voorkomen. Hiervoor is de vergunninghouder verantwoordelijk.
- Vleermuizen: Uit het nader onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat de werkzaamheden niet tot een overtreding van de Wet Natuurbescherming zullen leiden. Bij voorkeur de werkzaamheden uit voeren buiten de actieve periode van vleermuizen, grofweg tussen zonsopgang en zonsondergang. Mocht dit niet mogelijk zijn dienen de omliggende bomen en groenstructuren niet te worden aangelicht tijdens de werkzaamheden, aangezien deze mogelijk kunnen worden gebruikt door vleermuizen. Het verstoren van vleermuizen, ook buiten het plangebied, zal een overtreding zijn van de Wet Natuurbescherming.
- Vogels: Binnen het plangebied zijn geen bezette nesten van gierzwaluwen of huismussen gevonden tijdens het veldbezoek. Wel dient er een week voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uit te worden gevoerd om verstoring van bezette nesten te voorkomen. Binnen het plangebied kunnen soorten als de Turkse tortel jaarrond tot broeden komen. Elk nest dat is bezet is beschermd en mag niet worden verstoord op basis van de Wet Natuurbescherming.
  Met de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van algemene broedvogels in de begroeiing rondom het pand. Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor en tijdens de werkzaamheden. Geadviseerd wordt om de werkzaamheden buiten de broedperiode te starten.
- Overige soortgroepen: Er worden geen negatieve effecten verwacht op overige soortgroepen.
- Algemene Zorgplicht: Voor alle plant- en diersoorten (ook de onbeschermde) geldt een algemene zorgplicht uit artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Deze houdt in dat mogelijke nadelige gevolgen voor planten en dieren, voor zover redelijk, zoveel mogelijk vermeden moeten worden.

Gelet op bovenstaande is aannemelijk gemaakt, dat het aspect 'schadelijke gevolgen voor beschermde flora- en faunasoorten' voldoende is gewaarborgd.

Beoordeling Bomeneffecten rapportage (BEEA)
In relatie met de uitvoering van dit project heeft de bomendeskundige van de afdeling Groen, Flora en Fauna van Stadswerken gemeente Amsterdam verklaard akkoord te zijn met Bomeneffecten-rapportage (bijlage B_057R) mits er genoemde randvoorwaarden als aangegeven op pagina 11 en 12 volledig worden gerespecteerd, te weten:

6.2 Randvoorwaarden duurzaam behoud
De adviezen in paragraven 6.1.1 gelden als randvoorwaarden ten behoeve van duurzaam boombehoud voorafgaand en tijdens de werkzaamheden. Voor alle te behouden bomen gelden in ieder geval de basis maatregelen. Wanneer niet aan de maatregelen kan worden voldaan, dienen de bomen wellicht verwijderd te worden.

6.2.1. Basis maatregelen
Deze maatregelen komen onder andere voort uit het protocol 'werken bij bomen'. Hierin staan 11 vuistregels die randvoorwaarden aangeven bij het uitvoeren van werkzaamheden in de nabijheid van bomen. Het protocol is in de bijlage verwerkt.

- Voorkom kroon-, stam en wortelschade door rondom (kroonprojectie) de bomen bouwhekken (beschermd boomgebied) aan te brengen. Indien dit niet mogelijk is dient er in ieder geval stambescherming te worden aangebracht.

- Stambescherming toepassen:
    - Gebruik hiervoor lokale afscherming voor de bomen: omwikkel de stam met ribbeldrain en bevestig verticaal geplaatste, en met spandraad bevestigde, houten planken.
- Eventueel benodigde snoei van (laaghangende) takken dient uitgevoerd te worden door en naar inzicht van een gediplomeerde boomverzorger (European Tree Worker):
    - Geen gesteltakken en maximaal 20% kroonvolume;
    - Symmetrische kroonvormen dienen in ogenschouw te worden genomen;
    - Combineer snoeiwerkzaamheden (zie paragraaf 5.1.).
- Reserveer buiten de kroonprojecties (opslag)locaties voor (bouw)materiaal, machines etc.
    - Houd tevens rekening met steigers, draaicirkels etc.
- Leg binnen het projectgebied en in ieder geval binnen de kroonprojectie voldoende rijplaten aan om verdichting te voorkomen.
- Bevestig plakkaat 'Beschermd boomgebied' op elk hekwerk rondom de bomen;
- Bij machinaal werken binnen de kroonprojectie dient te allen tijde schade aan de kroon of stamdelen voorkomen te worden.
- Kabels en leidingen binnen de kroonprojectie haaks op de bomen oriënteren.
    - Er dient een graafrichting gehanteerd te worden die altijd van de bomen af georiënteerd is;
- Opnemen van de verharding, binnen de kroonprojectie, dient handmatig of met klein materieel (minigraver) te gebeuren.
- Niet machinaal ontgraven binnen risicozone van de boom (10 x stamdiameter op 1,3 m+mv);
- Wortels >4 cm sparen;
- Wortels <4 cm glad doorzagen (haaks op groeirichting).

6.2.2. Uitvoering

De aannemer is verantwoordelijk voor het behoud van de kwaliteit van de bomen en de kwaliteit van de groeiplaats van de bomen gedurende de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De aannemer verzorgt de boombescherming zoals aangegeven in deze BEA. Overige punten zijn tevens van belang:

- Verzorg een bouwplaatstekening waarop de bouwinrit, de (opslag)locaties voor (bouw)materiaal, machines etc. wordt ingetekend. Houd hierbij rekening met kroonprojecties van de te behouden bomen.
- Wanneer bronbemaling wordt toegepast dient er een monitoring van het vochtgehalte van de groeiplaatsen te worden opgezet en zal een watergeefsysteem moeten worden aangelegd. Indien er geen watergeefsysteem wordt aangelegd mag er in principe geen bronbemaling tijdens de bladperiode (maartnovember) worden gebruikt. Om verdroging van de groeiplaatsen te voorkomen dient er een watergiftplan te worden opgesteld door een boomdeskundige (European Tree Technician).

Nb. Voor de bomen in het Vondelpark (boom 10 t/m 18) kan een Melding Openbare Ruimte worden gedaan. https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7BD5F9EF09-0F3A-4E59-8435-4873EB7CD609%7D

Welstand

Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

Welstandsadvies gerelateerd aan Zaak: Z2022-Z001841 (conceptaanvraag)

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 21 december 2022 haar advies, gerelateerd aan de vooroverleg fase uitgebracht en daarbij aangegeven 'akkoord op hoofdlijnen' te zijn met het project en als volgt gemotiveerd:

Akkoord op hoofdlijnen

Naar aanleiding van het advies van 28-09-2022 is het conceptplan aangepast. De commissie is positief over behoud van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke kozijnen. De details zijn zorgvuldig uitgewerkt. In het eerdere advies is aangegeven dat het van belang is om een goede afstemming te zoeken op de architectuurstijl. Dart geldt met name ten aanzien van de definitieve uitwerking van de buitentrappen in de zijgevels, die nu inmiddels onderdeel zijn van

beschermd stadsgezicht. Nu worden modern vormgegeven stalen trappen voorgesteld. Die sluiten onvoldoende aan op het historische gevelbeeld waar hoogstwaarschijnlijk houten trappen gebruikelijk waren. Dit blijft daarom een aandachtspunt voor de uitwerking van het plan in een omgevingsvergunning. De commissie ziet graag de definitieve aanvraag tegemoet.

Welstandsadvies van 8 maart 2023
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 8 maart 2023 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven 'akkoord, onder voorwaarden' te zijn met het project en motiveert dit als volgt:

In vervolg op de positief beoordeelde conceptaanvraag van 21 december-2022 ligt nu de aanvraag voor. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt en de toegangstrapjes in ondergeschikte ranke vormgeving aan beide zijgevels (oorspronkelijk aanwezig) zijn mogelijk en passend. Ervan uitgaande dat het nieuwe bijgebouw voldoet aan de ruimtelijke regels is er voldaan aan de opmerkingen van de commissie.

Wij nemen dit advies over.
Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019'
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019' van kracht is, waarbij de gebouwen zijn gelegen op gronden met de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14).
Voor deze gronden gelden, tevens, twee dubbelbestemmingen: 'Waarde - Landschap' (over een maaiveldstrook aan de linkerzijde) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (over bouwvlak hoofdgebouw) en enkele functieaanduidingen 'kantoor' (binnen bouwvlak hoofdgebouw), 'garage' (binnen bouwvlak bijgebouw) en 'parkeerterrein' (op maaiveld van de achtertuin en toegangsstrook aan de rechterzijde).

Binnen het bouwvlak van de hoofdbestemming geldt een maximum bouwhoogte van 19 meter en een goothoogte van 14 meter, terwijl de maximum bouwhoogte voor het bijgebouw (garage) 3 meter is.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019' voor wat betreft de volgende onderdelen:

1) Artikel 14.1 (Wonen, Bestemmingsomschrijving) onder f, vanwege het ontbreken van een bestaande kelder en een nadere aanduiding dat een parkeerkelder is toegestaan;
2) Artikel 14.2.1 (Wonen, Bouwregels-Algemeen), omdat de kelder, een koekoek en twee buitentrappen buiten het bouwvlak worden geprojecteerd;
3) Artikel 14.2.2 (Wonen, Bouwregels-Gebouwen) onder e, omdat uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan, terwijl de aanvraag in een nieuwe kelder voorziet;
4) Artikel 17 (Waarde – Cultuurhistorie), omdat het kapprofiel, door de aanleg van twee dakterrassen, gewijzigd wordt;
5) Artikel 19.2 (Waarde Landschap, Bouwregels), omdat er in een strook met deze bestemming een trap en een koekoek worden gebouwd.

Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'
Het project ligt in een gebied waar tevens het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' van kracht is.
Het project is in strijd met artikel 5, van het paraplubestemmingsplan, omdat er een kelder (427 m2) wordt gebouwd. Wanneer wordt aangetoond dat er een grondwaterneutrale kelder gebouwd zal worden, dan kan deze strijdigheid opgelost worden met de toepassing aan artikel 5.3 van het paraplubestemmingsplan.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Tunnelveiligheid
De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplantoets
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019' van kracht is, waarbij de gebouwen zijn gelegen op gronden met de enkelbestemming 'Wonen' (artikel 14).
Voor deze gronden gelden, tevens, twee dubbelbestemmingen: 'Waarde - Landschap' (over een maaiveldstrook aan de linkerzijde) en 'Waarde – Cultuurhistorie' (over bouwvlak hoofdgebouw) en enkele functieaanduidingen 'kantoor' (binnen bouwvlak hoofdgebouw), 'garage' (binnen bouwvlak bijgebouw) en 'parkeerterrein' (op maaiveld van de achtertuin en toegangsstrook aan de rechterzijde).

Binnen het bouwvlak van de hoofdbestemming geldt een maximum bouwhoogte van 19 meter en een goothoogte van 14 meter, terwijl de maximum bouwhoogte voor het bijgebouw (garage) 3 meter is.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019' voor wat betreft de volgende onderdelen:
1) Artikel 14.1 (Wonen, Bestemmingsomschrijving) onder f, vanwege het ontbreken van een bestaande kelder en een nadere aanduiding dat een parkeerkelder is toegestaan;
2) Artikel 14.2.1 (Wonen, Bouwregels-Algemeen), omdat de kelder, een koekoek en twee buitentrappen buiten het bouwvlak worden geprojecteerd;
3) Artikel 14.2.2 (Wonen, Bouwregels-Gebouwen) onder e, omdat uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan, terwijl de aanvraag in een nieuwe kelder voorziet;
4) Artikel 17 (Waarde – Cultuurhistorie), omdat het kapprofiel, door de aanleg van twee dakterrassen, gewijzigd wordt;
5) Artikel 19.2 (Waarde Landschap, Bouwregels), omdat er in een strook met deze bestemming een trap en een koekoek worden gebouwd.

<u>Paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'</u>
Het project ligt in een gebied waar tevens het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' van kracht is.
Het project is in strijd met artikel 5, van het paraplubestemmingsplan, omdat er een kelder (427 m2) wordt gebouwd. Wanneer wordt aangetoond dat er een grondwaterneutrale kelder gebouwd zal worden, dan kan deze strijdigheid opgelost worden met de toepassing aan artikel 5.3 van het paraplubestemmingsplan.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor het op basis van artikel 4, eerste en negende lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo).

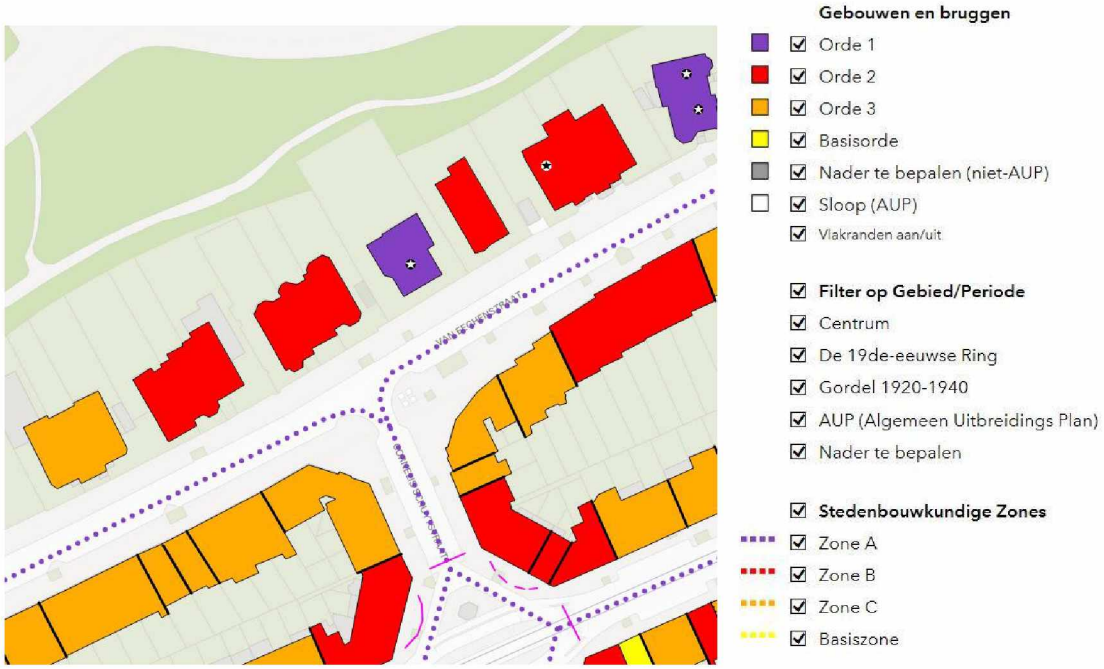
Wij geven hierbij toestemming om van de bovengenoemde artikelen van de regels van het bestemmingsplan 'Willemspark-Vondelpark 2019' en het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' af te wijken en motiveren dit als volgt:

Inleiding
Het bouwplan betreft een orde 2-pand in een zeer hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone (zone A). De achtertuin grenst direct aan het Vondelpark, dat een Rijksmonument is en daarmee ook een zeer hoog gewaardeerd openbaar gebied betreft.
Orde 2-panden in de 19de-eeuwse Ring zijn monumentwaardige bouwwerken met nadrukkelijke architectonische verbijzonderingen en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Voor de aanpak van gevels

en kap grenzend aan openbaar gebied geldt als uitgangspunt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur.

Stedenbouwkundige zones A in de 19de-eeuwse Ring zijn te beschouwen als de dragende structuur van een hooggewaardeerd stadsgezicht. De bebouwing en/of het groen en/of het water zijn van uitzonderlijke kwaliteit en/of gaafheid en het gebied is gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp of maakt deel uit van een bijzondere ruimtelijke structuur. Voor deze zone geldt een restauratieve aanpak van de ruimtelijke structuur en architectuur. Uitgangspunt is handhaving en indien nodig herstel van de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing.

Stedenbouwkundige ligging
Het pand ligt in Amsterdam Zuid in de Van Eeghenstraat die deel uitmaakt van een wijk in de 19de-eeuwse Ring. De noordzijde van de Van Eeghenstraat bevat vrijstaande, solitaire gebouwen die direct aan het Vondelpark grenzen. Kenmerkend is hier dus de stedenbouwkundige opzet met los staande volumen die links en rechts de doorkijk naar het park toelaten. Door de prominente ligging aan een stedenbouwkundige zone A aan de van Eeghenstraat én aan het Vondelpark bestaat bij deze gebouwen geen echte achterkant omdat ook de achtergevel vanuit de openbare ruimte zichtbaar is.



Het perceel ligt in het bestemmingsplan Willemspark- Vondelpark en heeft de bestemmingen 'Wonen', 'Waarde - Landschap' en 'Waarde – Cultuurhistorie'.
De functie wonen past binnen de bestemming. De bouw van een nieuwe kelder is in strijd met het geldende bestemmingsplan, waarbij overgrote gedeelte van de kelder binnen het bouwvlak en onder het bestaande ligt. Het deel van de nieuwe kelder aan de rechterzijde ligt buiten het bouwvlak.

Nieuwe parkeergarage en sloop bovengrondse garage (daarvoor autolift)
De bovengrondse garage vervalt en in plaats daarvan wordt een autolift naar de parkeergarage gebouwd. Daardoor worden de zichtlijnen tussen de Van Eeghenstraat naar het groen (Vondelpark) weer mogelijk en de stedenbouwkundige opzet met vrijstaande hoofdvolumen versterkt. De achtertuin die op dit moment nog verhard is en als parkeerterrein fungeert, wordt straks tuin en levert een bijdrage aan vergroening, de rainproof opgave en maatregelen tegen klimaatproblemen (koele binnentuinen door groen werken hittestress tegen).

Het maken van een kelder is in strijd met de geldende bestemmingsplanen 'Willemspark-Vondelpark 2019' en "Grondwaterneutrale kelders'. Het bestemmingsplan bevat in artikel 24.a.7 een afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een kelder onder het hoofdgebouw.

'Willemspark-Vondelpark 2019'
Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor kelderbouw buiten het bouwvlak.
Het afwijkingenbeleid van Stadsdeel Zuid biedt alleen een mogelijkheid voor het uitbreiden van een bestaande of bouwen van een nieuwe kelder of souterrain onder de bestaande bebouwing tot 2,5 m diep de tuin in. Omdat de kelder ook rechts naast de bebouwing is geprojecteerd past het bouwplan niet binnen de mogelijkheid die het afwijkingenbeleid biedt.

Het bouwen van een parkeergarage onder het hoofdgebouw in combinatie met het vervallen van de parkeermogelijkheid in de tuin op maaiveld past wel in het ruimtelijk beleid. In het bestemmingsplan 'Willemspark- Vondelpark 2019' is voor de situatie dat maximaal 2,5 meter diep de tuin in wordt gebouwd, een afwijkings- en wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
Omdat in het bouwplan de kelder ook rechts naast de bestaande bebouwing is geprojecteerd kan geen gebruik worden gemaakt van de afwijking- en wijzigingsbevoegdheid.

Het landschap heeft veel baat bij het vervallen van de parkeermogelijkheid in de tuin. Daarom kan ingestemd worden met de kelder, ook buiten het bouwvlak aan de rechterzijde.
Er is een concept ontwerp bestemmingsplan is opgesteld waarbij de aanduiding parkeren in de tuin is verwijderd en de bestaande garage op maaiveld aan de rechterzijkant zal worden gesloopt.
Onder deze voorwaarden (dus parkeermogelijkheid in de tuin komt juridisch planologisch te vervallen en slopen van de bestaande garage) kan worden ingestemd met de bouw van de parkeerkelder.

Met toepassing van de kruimelregeling in artikel 4 lid 1 Bijlage II van het Bor kan afwijking worden verleend van het bestemmingsplan voor het bouwen van de kelder, ook buiten het bouwvlak. Op grond van lid 9 van artikel 4 Bijlage II van het Bor kan een parkeergarage mogelijk gemaakt worden.

Grondwaterneutrale kelders
Het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' bepaalt in artikel 3 dat de bouwregels in moederplannen ten aanzien van een kelder komen te vervallen, met uitzondering van een verbod.
Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen, geldt dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'.

De locatie heeft in het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' de gebiedsaanduiding 'overige zone -2'. Het bouwen van een nieuwe kelder is in deze zone verboden. Een kelder groter dan 300 m2, zoals in deze aanvraag, is mogelijk met een afwijking als op grond van een geohydrologisch onderzoek is aangetoond dat dit niet strijdig is met bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen. Daaronder wordt verstaan: het bouwen van een kelder waarbij de stand en stroming van het grondwater buiten het perceel waarop de kelder is geprojecteerd niet of nauwelijks veranderen, waar mogelijk zal verbeteren, en geen negatieve grondwatereffecten optreden. Tot negatieve effecten worden in ieder geval gerekend risico's op opbarsten van de deklaag, welvorming, grondwateroverlast en grondwateronderlast.

Het overlegde geohydrologisch rapport is beoordeeld door Waternet en akkoord bevonden. Onder de voorwaarden dat de maatregelen worden uitgevoerd als opgenomen in het geohydrologisch rapport (dat als

bijlage bij de Ruimtelijke onderbouwing is opgenomen), kan de afwijking zoals bedoeld in artikel 5.3 van het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders worden verleend.

Buitentrappen aan de zijgevel en koekoek
Het plaatsen van de buitentrappen is ruimtelijk duidelijk verbeterd in vergelijk met de eerdere plannen. In de eerste versie staken ze nog zonder samenhang in de onbebouwde ruimte (binnenterrein) in. Nu zijn ze conform de archieftekeningen (oprichtingstekeningen) langs de gevel geplaatst en zo duidelijk onopvallender. De architectonische opzet wordt hersteld en het straatbeeld wordt niet onevenredig aangetast. De buitentrappen zijn ruimtelijk nu aanvaardbaar.
De nieuwe koekoek aan de zijgevel is vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar en heeft dus geen invloed op het straatbeeld. Deze zijn dus ruimtelijk aanvaardbaar.

De koekoek aan de linker zijgevel valt buiten het bouwvlak. Het bestemmingsplan noch het Afwijkingenbeleid bieden hiervoor een afwijkingsmogelijkheid. Dit bouwdeel zal slechts via een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruimelregeling) kunnen worden vergund.

Gezien de beperkte afmetingen en de ligging beneden maaiveld bestaat tegen de koekoek ondanks de ligging binnen "Waarde Landschap" uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. De buitentrappen zijn aangepast en zijn ruimtelijk aanvaardbaar.
Hiervoor kan een afwijking op grond van artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Bor worden verleend.

Dakterras en zonnepanelen
Het realiseren van dakterrassen is strijdig met artikel 17 'Waarde – Cultuurhistorie', omdat het kapprofiel hierdoor wordt gewijzigd. Het Afwijkingenbeleid maakt dakterrassen op platte daken en op daken achter schijnkappen mogelijk, onder de voorwaarden dat de kap 2,4 meter hoog is en de oppervlakte van het dakterras niet meer is dan 40% van het platte dak.

Aan deze voorwaarden voldoet het bouwplan niet. De voorwaarden in het Afwijkingenbeleid zien met name op de reguliere daken van één (boven)woning. Met het maximale ruimtebeslag van een dakterras tot 40% van het platte deel blijft er ruimte over voor duurzaamheidsvoorzieningen, zoals zonnepanelen.
In het bouwplan worden op het platte dak aan weerszijden van het gebouw twee dakterrassen gerealiseerd. In het middenstuk komen zonnepanelen. Gelet op de vormgeving van het gebouw is dit een logische indeling van de beschikbare ruimte. De hekwerken en de pv panelen zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar omdat ze achter het schuine, redelijk hoge dak zitten.

De dakterrassen zijn gelet op de hoogte van de schijnkappen en het realiseren van pv panelen ruimtelijk aanvaardbaar. Op grond van artikel 4, lid 4 Bijlage II van het Bor kan afwijking worden verleend.

Ruimtelijke Onderbouwing
In de Ruimtelijke onderbouwing wordt ingegaan op de afwijkingen van het bestemmingsplan en de uitvoering- en milieuaspecten.

De Ruimtelijke Onderbouwing is akkoord met de kanttekening dat op blz. 9 staat dat de uitbouwen op de kelder gebouwd worden. Dit is onjuist. De kelder blijft aan de achterzijde binnen de huidige omvang van de bestaande bebouwing.

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

Slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht (artikel 2.1, eerste lid, onder h, Wabo)
Voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk bepaald in een beschermd stads- of dorpsgezicht' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.16 van de Wabo.

Het project ligt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- of dorpsgezicht.

Het project betreft een orde 2-pand in een zeer hooggewaardeerde stedenbouwkundige zone (zone A), tevens onderdeel van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht Oud Zuid. De achtertuin grenst direct aan het Vondelpark, dat een Rijksmonument is en daarmee ook een zeer hoog gewaardeerd openbaar gebied betreft.

In het bestemmingsplan zit een bepaling ten aanzien van sloop waarin geregeld is dat de omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk wordt geweigerd indien een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Om dit te kunnen beoordelen, wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder h Wabo, voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Het project is als volgt beoordeeld:
- **Voorgevel**: De voorgevel wordt niet gewijzigd.
- **Zijgevels**: De zijgevels worden gewijzigd. Er wordt een toegangstrapje toegevoegd aan beide kanten van het gebouw en er wordt een nieuwe raam gebouwd. Zowel de trapjes als het raam waren onderdeel van het oorspronkelijke ontwerp van het pand. Conclusie: we gaan akkoord met de sloop die nodig is voor het terug bouwen van deze onderdelen (trapjes en raam).
- **Dak**: Het slopen van delen van het dak die vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar zijn, heeft geen invloed op het straatbeeld. Conclusie: we gaan ermee akkoord.
- **Garage**: De bestaande garage dateert uit 1923 maar is al ingrijpend veranderd en heeft zijn architectonische detaillering verloren. Conclusie: we gaan akkoord met de sloop van de garage. Bovendien wordt hierdoor het doorzicht op het Vondelpark vrijgemaakt van bebouwing.
- **Achtergevel**: De achterkant van het pand verandert wezenlijk. Met uitzondering van de twee vergunningsvrije uitbouwen hebben deze wijzigingen weinig ruimtelijke impact. Conclusie: We gaan akkoord met het slopen van de erker en een niet oorspronkelijk balkon als de impact van het bouwplan op de architectuur van het gebouw goedgekeurd is door Welstand. Wij adviseren om alle vier de gevels te behandelen als 'gevels zichtbaar vanaf de openbare weg'.

Conclusie
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen van een bouwwerk bepaald in een beschermd stads- of dorpsgezicht' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

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 OLO 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 u kunt hier een voorbeeld downloaden: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/.

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
   a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
   b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
   c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. vergunning voor het bouwen;
b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)
Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Vth.administratie.sdz@amsterdam.nl
Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd

gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
   1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
   2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
   3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
   4° de aan- en afvoerwegen;
   5° de laad-, los- en hijszones;
   6° de plaats van bouwketen;
   7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
   8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
   9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
c. als een bouwput wordt gemaakt:
   1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
   2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
   3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)
1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)
Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)
1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
   a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
   b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
   c. teerhoudend asfalt;
   d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
   e. niet teerhoudend asfalt;
   f. vlakglas, al dan niet met kozijn:
   g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
   h. dakgrind;
   i. armaturen;
   j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging
Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan:
- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzkg.nl en dan kiezen voor 'Loket'.
Informatie en meldingsformulieren vindt u op:
- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften grondwateronttrekking
Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de dan huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen
De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Bodem
Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties
Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m^3 per uur)
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m^3 per jaar
- voor de openbare drinkwatervoorziening

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via www.omgevingsloket.nl.

Huisvestingswet
De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
- anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen.

- woonruimte uit de woonruimtevoorraad van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
- woonruimte uit de woonruimtevoorraad te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling VTH van Stadsdeel Zuid of https://formulieren.amsterdam.nl/TriplEforms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/OnttrekkenSamenvoegenWoningvormen.aspx

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Splitsingsvergunning
De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

- om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
- Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Deze vergunning vraagt u aan bij de afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel Zuid. U kunt hiervoor het volgende e-mailadres gebruiken: vth.splitsingen.sdz@amsterdam.nl of https://formulieren.amsterdam.nl/TriplEforms/DirectRegelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/SplitsingsvergunningAanvragen.aspx

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA
De omgevingsvergunning houdt niet een eventuele vereiste goedkeuring van de Nederlandse Arbeidsinspectie in. Neem zo nodig contact op met de Inspectie NLA. Formulieren hiervoor zijn te vinden op www.nlarbeidsinspectie.nl

Schade
Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.