Gemeente Amsterdam West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Goldmund Amsterdam
t.a.v. de 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam

Datum	17-10-2019
Ons kenmerk	OLO 4544149
Adres	Postjesweg 7-H
Behandeld door	5.1,2,e
Doorkiesnummer	5.1,2,e
Email	5.1,2,e @amsterdam.nl
Kopie aan	Gemachtigde
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

gezien de aanvraag, ingekomen op 15 juli 2019, om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het verbouwen van de bestaande horeca gelegenheid op de locatie Postjesweg 7-H in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorschriften;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'De Baarsjes'.

Voorschriften bij dit besluit:

- Bezoekers van de horecagelegenheid mogen nimmer gebruik maken van het balkon op de eerste verdieping;
- Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via www.omgevingsloket.nl;
- Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- Uw aanvraag om een omgevingsvergunning heeft betrekking op het veranderen van een inrichting. Uit onze gegevens blijkt dat er geen milieumelding is gedaan. Wij vragen u deze milieumelding te doen via de website van de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): http://aim.vrom.nl. U moet ons een kopie van de bevestiging van AIM, inclusief de indieningsdatum, het AIM-inschrijfnummer, adres, soort en naam van het bedrijf, waaruit de relatie van de aanvraag en de milieumelding blijkt toesturen.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:
- A01, Aanvraagformulier;
- T01 t/m T02, Tekeningen bestaand en nieuw;
- CB01, Constructieberekening;
- CT01, Constructietekening;
- R01, Akoestisch onderzoek.

Met vriendelijke groet,

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

5.1.2,e

5.1.2,e

Teammanager Vergunningen Bouw van stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29, artikel 2.33 en artikel 5.19 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (in samenhang met artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen).

Bezwaar
Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u **binnen zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift. Stuur uw bezwaarschrift naar:

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
- waarom u bezwaar maakt.

U kunt ook online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Schorsende werking
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u naast het maken van bezwaar, (op eigen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Voorbereidingsprocedure
Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Ontvangst aanvraag
Wij hebben de aanvraag op 15 juli 2019 ontvangen.

Verlengen beslistermijn
Op 9 september 2019 hebben wij op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierdoor moet, mede gelet op de opschortingstermijn voor aanvullende gegevens, uiterlijk 21 oktober 2019 op de aanvraag om omgevingsvergunning zijn beslist.

In werking treden
Deze beschikking treedt in werking met ingang van de dag na zijn bekendmaking.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Voor de in het besluit genoemde activiteiten is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld.

Bouwbesluit 2012
Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder moet bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorschriften in acht nemen.

Bouwverordening Amsterdam 2013
Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bestemmingsplan
Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'De Baarsjes'.

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als 'Gemengd – 1' (Artikel 4) met de nadere aanduiding 'horeca van categorie 4'. Er is met de uitvoering van het project, het verbouwen van de bestaande horecagelegenheid, sprake van strijdig gebruik. Horeca op de 2e bouwlaag is in strijd met de gebruiksvoorschriften uit artikel 4, lid 1, onder j, omdat horeca alleen is toegestaan in de kelder, souterrain en eerste bouwlaag.

De op de plankaart maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt de hoogte van (de te onderscheiden delen van) gebouwen zoals aanwezig was op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij anders staat aangegeven. De te realiseren afvoerpijp overschrijdt deze hoogte met circa 2 meter en is daarmee niet passend binnen de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Wij concluderen dat het project in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan
Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Bor.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking

heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Motivering
Wij zijn bereid medewerking te verlenen aan het project. De volgende redenatie ligt hieraan ten grondslag.

Gebruikswijziging 2e bouwlaag
Op de begane grond en in de kelder is horeca 4 (restaurant) reeds toegestaan. Op de tweede bouwlaag is horeca volgens het bestemmingsplan echter niet toegestaan. Diverse afdelingen/vakdisciplines is om advies gevraagd.

Advies R&D Planologie
Inleiding
Voor deze locatie is al een langdurig traject doorlopen, waarbij onder andere de serre veel aandacht heeft gevraagd. In 2017 heeft Rochdale in overleg met het stadsdeel een pitch uitgebracht die door onderhavige aanvrager is gewonnen. Het betreft hier de uitbater van Café Cook die nu ook op deze locatie een horecazaak wilt exploiteren over twee bouwlagen en de kelder. De totaal oppervlakte verdeeld over deze drie bouwlagen zal rond de 200 m2 bvo zijn.

Afweging
Het is in deze omgeving niet gebruikelijk dat een niet-woonfunctie, laat staan een horecazaak, ook op de tweede bouwlaag wordt geëxploiteerd. Langs de straatwand op de tweede bouwlaag en hoger wordt voor de rest uitsluitend gewoond. Dit maakt het qua maatschappelijke uitvoerbaarheid een punt van aandacht. Het gaat hier daarentegen om een hoekpand, waardoor de kans op overlast voor de direct omwonenden minder is dan wanneer dit niet het geval zou zijn. Verder gaat het hier bovendien om een horecazaak die qua schaalgrootte (vrijwel) binnen de maximum toegestane vestigingsgrootte van 200 m2 bvo blijft, waardoor dit de aanvaardbaarheid mede vergroot.

Alles bij elkaar genomen ziet R&D Planologie geen belemmeringen en is daarom positief om het verzoek om horeca 4 langs de Postjesweg 7 in de kelder, begane grond en tweede bouwlaag te faciliteren.

Advies EZ West
Het aangevraagde deel van de tweede bouwlaag was feitelijk in gebruik als onderdeel van de horecavoorziening en is een onzelfstandige ruimte.

Om tot een geschikte en levensvatbare horeca invulling te komen voor de bestaande locatie aan de Postjesweg 7h heeft de pandeigenaar (Rochdale) in 2017 een pitch georganiseerd met medewerking van Stadsdeel West.
De nieuwe verkozen invulling komt de winkelstraat als geheel ten goede. De accommodatie bevindt zich op de hoeklocatie bij een plein en versterkt de entree van de winkelstraat.

De totale oppervlakte van de horeca blijft rond de 200 m2. De woning wordt al decennia niet gebruikt als woning maar als bedrijfsfunctie behorende bij de horeca.

Gelet op het bovenstaande is er vanuit EZ West geen reden om negatief te adviseren op het toevoegen van de inpandige ruimte (op de tweede bouwlaag) aan de ondergelegen horeca.

Advies Dienst Wonen
Gelet op het feit dat er een woning wordt onttrokken als gevolg van het bouwplan is de aanvraag voorgelegd aan de Dienst Wonen. Zij hebben als gevolgd gereageerd:

Aan het advies ligt een casuïstieke afweging tussen het private belang van de eigenaar en het algemene belang van behoud en samenstelling van de woningvoorraad van deze woonruimte ten grondslag.

De woningcorporatie heeft als primaire taak om sociale huurwoningen aan de doelgroep te verhuren. De woonruimte aan de Postjesweg 7-1 is een enkele onzelfstandige woonruimte achter een bedrijf en is als zodanig niet apart verhuurbaar aan de doelgroep. De woningcorporatie behoort haar middelen, die niet voor de primaire taak worden gebruikt, financieel verantwoord in te zetten om haar primaire taak onbelemmerd te kunnen uitvoeren. Om tot een geschikte en levensvatbare invulling te komen voor de bestaande bedrijfslocatie aan de Postjesweg 7 heeft Rochdale in 2017 een pitch georganiseerd met medewerking van het stadsdeel West. De bedrijfsruimte baart al jarenlang zorgen in de verhuur. Dit belemmert het gebruik van de woonruimte als zodanig.

Het private belang bij de woningonttrekking ligt erin, dat de niet-DAEB middelen doelmatig en verantwoord worden ingezet door de onzelfstandige bedrijfswoning te onttrekken ten behoeve van goed functionerende bedrijfsruimte. Doordat het private belang van de corporatie bij deze woningonttrekking bij een levensvatbaar bedrijf op deze locatie groot is, kan tevens aan een aantal andere algemene belangen tegemoet gekomen worden. De gemeente ondersteunt deze ontwikkeling vanuit een gebiedsgerichte focus met de gezamenlijke pitch voor de Postjesweg 7. Hierbij wordt namelijk voor de winkelstraat in dit gebied een kleinschalig bedrijf behouden. Dit specifieke bedrijf komt de winkelstraat ook als geheel ten goede, want het bedrijf op de hoeklocatie met het plein versterkt de entree van de winkelstraat en zit qua het gewenste gebruik op de juiste plek. Het gevelaanzicht wordt daarbij op aandringen van stadsdeel West op een passende manier verbeterd ten gunste van de uitstraling van het winkelgebied en de architectuur.

Anderzijds is het algemeen belang van het behoud en samenstelling van de woonvoorraad beperkt, want de bedrijfswoning is onzelfstandig en alleen te betreden via de bedrijfsruimte.
De woonruimte kan niet door anderen dan de uitbater van het bedrijf worden bewoond. Dit beperkt het woninggebruik aanzienlijk en belemmert de toegankelijkheid voor de doelgroep.
De negatieve invloed van de woningonttrekking op de samenstelling van de woningvoorraad is nihil.

Slotsom Dienst Wonen:
Het belang van de aanvrager is in dit geval groter dan het algemeen belang van het behoud van de betreffende woonruimte en de samenstelling van de woningvoorraad. Daarom worden er geen andere voorwaarden gesteld aan de onttrekking van de woonruimte dan de uitvoering van het beoogde gebruik zoals aangevraagd bij de vergunning. Als het gebruik, waarvoor de vergunning als zodanig is verleend, wordt beëindigd vervalt de vergunning automatisch.

Geluid
In de omgeving en direct daarboven zijn woningen gelegen. Aan aanvrager is gevraagd om aan te tonen dat aan het Activiteitenbesluit kan worden voldaan.
Uit het door de aanvrager aangeleverde akoestische onderzoek van Kenniscentrum Geluidsisolatie (KGI-groep) gedateerd 23-07-2019 blijkt dat het bedrijf aan de voorschriften met betrekking tot geluid (art. 2.17 e.v.) van het Activiteitenbesluit milieubeheer (Abm) kan voldoen, mits men de geadviseerde geluidsisolerende voorzieningen aanbrengt. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied en akkoord bevonden. Wanneer de voorwaarden genoemd in het rapport (geluidsisolerende maatregelen) worden uitgevoerd/nageleefd voldoet het bedrijf aan het Activiteitenbesluit en zal er geen onevenredige hinder voor de omgeving zijn. Daarbij wordt nog eens opgemerkt dat er reeds horeca 4 is toegestaan in de kelder en de begane grond.

Advies Parkeren
Het gaat hier om de toevoeging van de huidige onzelfstandige woning van 45 m² op de tweede bouwlaag aan de bestaande horecavestiging op Postjesweg 7. Deze toevoeging is in strijd met het bestemmingsplan, voor het overige deel is de vestiging van horeca 4 wat het bestemmingsplan betreft al mogelijk. De afwijking gaat dus om 45 m² extra horeca 4.

Voor autoparkeren is de nota Parkeernormen auto het toetsingskader. Voor deze functie wordt uitgegaan van 4 parkeerplaatsen per 100 m², wat neerkomt op een (extra) parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Op basis van het parkeerdrukonderzoek Amsterdam West 2019 mag aangenomen worden dat hiervoor voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte beschikbaar zijn, de parkeerdruk op dinsdagavond in de buurten 42 B (Columbusplein e.o.) en 43a (Paramariboplein) zijn respectievelijk 81% en 90%. *Advies parkeren auto: geen bezwaar*

Voor fietsparkeren geldt voor horeca een norm van 20 fietsparkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor deze afwijking is de extra fietsparkeerbehoefte op basis van deze norm 9 fietsparkeerplaatsen. Er worden geen fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. De vraag is nu of er in de openbare ruimte voldoende ruimte is om fietsparkeren te faciliteren zonder dat het andere gebruik van de openbare ruimte gehinderd wordt. Vóór/naast Postjesweg 7 is een pleinachtige ruimte waar voldoende ruimte is om zonder hinder fietsen te parkeren, ook in combinatie met een eventueel te vergunnen terras. De scooterparkeerbehoefte als gevolg van deze bestemmingsplanafwijking is te verwaarlozen. *Advies parkeren fiets en scooter: geen bezwaar.*

Overschrijden bouwhoogte rookgasafvoer

Advies Stedenbouw
Het orde 2 hoekpand heeft een bijzondere stedenbouwkundige context: het ensemble met hoogteaccent is goed zichtbaar vanuit de omringende omgeving en markeert de locatie aan het plantsoen bij het bruggenhoofd van de Postjeswetering en de Admiralengracht.

De afvoerpijp is ingepast op weliswaar een goed zichtbare plek, maar is terughoudend geplaatst aan de minder zichtbare achterzijde (westgevel van toren) en detoneert daardoor niet erg in het gevelbeeld. Stedenbouwkundig dan ook akkoord.

Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie
Gelet op het vorenstaande vinden wij het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar, omdat:

- Er reeds horeca 4 op de begane grond en in de kelder zijn toegestaan;
- De uitbreiding van de horecafunctie relatief dus beperkt is;
- De horeca rond de 200 m2 zal worden en dit is conform de maximale toegestane bruto vloeroppervlakte genoemd in het vigerende bestemmingsplan;
- Het pand na lange leegstand eindelijk weer in gebruik zal worden genomen en dit de leefbaarheid in de buurt ten goede zal komen;
- Het plan de winkelstraat ten goede komt;
- Parkeren in de omgeving kan worden opgelost;
- Qua geluid is aangetoond dat kan worden voldaan aan het Activiteitenbesluit en;
- Het plan stedenbouwkundig acceptabel is.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan en evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht. Het verlenen van een omgevingsvergunning 'afwijken van het bestemmingsplan' is voor het onderhavige project niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

<u>Welstand</u>
De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar vergadering van 14 augustus 2019 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken.

<u>Conclusie</u>
Er is sprake van een weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van deze wet kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening, verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012

Aanvang van bouwwerkzaamheden
1. Minimaal *twee werkdagen* voor de aanvang van de werkzaamheden moet u zich in verbinding stellen met de **buitendienstinspecteur** van de Afdeling Gebruik, Bouw en Milieu (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 09.00 uur en 17.00 uur op toestel 14 020) voor het maken van nadere afspraken over de uitvoering van het project (artikel 1.25 Bouwbesluit):
a. de aanvang van de werkzaamheden
b. het uitvoeren van constructies,
c. andere onderdelen.
2. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van Stadsdeel West een melding ingediend (artikel 1.25 Bouwbesluit).

Aanwezigheid bescheiden
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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, 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.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden
1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die 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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Ontvangst melding email
De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan: gebruikbouwenmilieu.sdw@amsterdam.nl

Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012

Aansturingsartikel
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
Bij het uitvoeren van bouw- of 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.

Geluidhinder
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	≤ 60dB(A)	> 60dB(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. Indien 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 indien 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
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 d, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, 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 trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

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

Veiligheidsplan
De op grond 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. indien 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, indien 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 indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien 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

Aansturingsartikel 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.

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012
Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Burgerlijk wetboek
Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Werken in de openbare ruimte
Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte.

Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Huisvestingsgerelateerde vergunning(en)
Overeenkomstig artikel 21 van de huisvestingswet 2014 heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, het samenvoegen, het omzetten of de woningvorming van woonruimten. De houder(s) van de omgevingsvergunning wordt (worden) met nadruk erop gewezen dat er (mogelijk) niet altijd meegewerkt kan worden aan deze vergunning. Dit betekent dat u wellicht geen gebruik kan maken van de omgevingsvergunning.

Relevante informatie voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte vindt u op: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Intrekking
Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:
- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Erfpacht/ gevolgen erfpacht
De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Dit kan de volgende situaties betreffen:
- Als het (ver)bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging betreft, en de grond in erfpacht is uitgegeven;
- Als u naast deze omgevingsvergunning voor het feitelijke gebruik van de grond/het terrein (voor evenement of bouwterrein) privaatrechtelijke toestemming nodig heeft. Zonder huurovereenkomst kan het terrein niet in gebruik genomen worden. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Voor algemene informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020). Voor meer specifieke vragen kunt u terecht bij Bureau Erfpacht, tel. 020-2544 200 of erfpacht@amsterdam.nl.

Drank- en Horecawet
De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste Drank- en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Voor zover nodig kunt u hiervoor contact opnemen met Vergunningen Drank & Horeca van Stadsdeel West. Het aanvraagformulier en meer informatie over de Drank- en Horecawetvergunning of exploitatievergunning is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Terrasvergunning
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde terrasvergunning op basis van artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. U kunt hiervoor apart een vergunning aanvragen bij afdeling Vergunningen Drank & Horeca van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020.

Melding brandveilig gebruik (§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding / milieuvergunning
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl

Schade
De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etcetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.