Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 3 februari 2022
Kenmerk Z2021-Z006658 / 6433367

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

Besluit
Een omgevingsvergunning te verlenen aan Zuider Vastgoed B.V. te Amsterdam, voor het realiseren van balkons en een dakterras op de bestaande aanbouw aan de achtergevel en het vervangen van de kozijnen aan de voor-, achter en zijgevel op de Tolstraat 142 te Amsterdam.

Activiteiten
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het 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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "De Pijp 2018".
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.2, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Voorschriften
Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)
Bouwbesluit 2012
De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:
- de voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012;

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:
- B-001P het aanvraagformulier;
- B-002T bestektekening bestaand en nieuw kozijnen en details;
- B-003C constructieve tekening;
- B-004R constructieve berekening;
- B-005R aanvullende constructieve berekening;

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte documenten zijn vanaf de dag van bekendmaking gedurende zeven kalenderdagen online beschikbaar. In een e-mail ontvangt u van ons een link om de omgevingsvergunning met de bijlagen te downloaden. Na deze periode is de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij het bouwarchief. U kunt hiervoor een afspraak maken. Over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter via telefoonnummer 14020 of via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

van Stadsdeel Zuid,

[redacted]

Rechtsbescherming
Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

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

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit
Uitgestelde inwerkingtreding
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een bezwaarschrift, indien deze betrekking heeft op een activiteit zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, f, g of h, of artikel 2.2, eerste lid, onder b, c of g, van de Wabo, of betrekking heeft op een wijziging van de voorschriften van de vergunning die betrekking hebben op een activiteit als hiervoor genoemd (artikel 6.1, tweede lid, onder a, van de Wabo).

Intrekking en overschrijving

Intrekking
De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, of op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:
- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk 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;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:
- op 11 oktober 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 26 oktober 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 26 oktober 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 23 december 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 1 december 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met 6 weken;
- op 8 december 2021 is een verzoek gedaan het project aan te passen;
- op 23 december 2021 is het aangepaste project ontvangen;
- op 13 januari 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 31 maart 2022;
- het besluit 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 is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012
Het project is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfunctie:

- woonfunctie;

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Toetsing constructieve delen van de aanvraag
De bij deze omgevingsvergunning gewaarmerkte constructietekeningen en/of berekeningen zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij geven hierbij aan dat er voldoende aannemelijk is gemaakt dat de constructie voldoet aan de eisen.

Bouwverordening
Het project is in overeenstemming met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar "De Pijp 2018" geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor Wonen. Deze gronden hebben de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 2" en "Tuin".

Welstand
Het project is op 15 december 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord:
Het complex ligt aan de zuidzijde van de Tolstraat en vormt een vrijstaand blok dat aan de zijkanten wordt begrensd door de Diamantstraat en de Robijnstraat, waaraan de blinde zijgevels liggen. Het blok vertegenwoordigt stedenbouwkundige waarde, omdat het een integraal onderdeel vormt van de gevelwanden aan de Tolstraat en in groter verband een eenheid vormt met het complex van de arbeiderswoningen van de Woning-Maatschappij. De hoofdvorm van het blok is gaaf bewaard gebleven. Ook enkele van de spaarzame details zijn goed bewaard gebleven, afgezien van onderdelen als raamkozijnen die door kunststofexemplaren zijn vervangen. De achtergevel is op de hoeken goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De commissie is positief over verwijdering van de kunststofkozijnen en toevoegen van balkons tussen de kenmerkende uitbouwzones, maar balkons op de hoeken van het pand doen afbreuk aan de herkenbaarheid van de bijzondere stedenbouwkundige opzet van het complex. Wanneer een Frans Balkon wordt toegepast blijven de hoeken vrij, waardoor de stedenbouwkundige opzet en het gevelaanzicht voldoende herkenbaar blijft. In de detaillering van het Franse balkon dient op zijn minst een steen boven vloerniveau behouden te blijven zodat voldoende metselwerk tussen de nieuwe Franse balkons overblijft. De detaillering en uitwerking van de balkons in de tussenzone moeten meer aansluiting op het monument

opleveren. Een uitvoering in staal en aluminium past daarom niet. Als de aanvraag leidt tot een aanvaardbare uitwerking, wordt het plan als trendsetter van de eenheid gekenmerkt.

Conclusie
Het plan past niet in het karakteristieke architectuurbeeld van het orde 1 complex, tenzij de balkons op de hoeken worden uitgevoerd als Frans balkon en de balkons en kozijnen zorgvuldig worden gedetailleerd in historisch verantwoorde materialen.

Welstand
Het project is op 19 januari 2022 opnieuw voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarde:
Naar aanleiding van het advies van 15-12-2021 is het plan aangepast. De balkons op de hoeken zijn vervallen en vervangen door Franse balkons. Zo blijven de hoeken vrij en blijft de stedenbouwkundige opzet en het oorspronkelijke gevelaangezicht voldoende herkenbaar. Het plan leidt tot een algehele verbetering van het aangezicht van het hele pand.

Kozijnen/ramen en balkons
De nieuwe houten kozijnen zijn zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd. Dat ook nu de kunststofkozijnen in de voorgevel worden vervangen is positief. Het is voorstelbaar dat de houten ramen in draai-kiep worden uitgevoerd. De ramen van de middelste panden zijn ook zo uitgevoerd, voor de eenheid in vormgeving en detaillering sluit dit voldoende aan. De profilering van de ramen aan de buitenzijde sluit aan op de oorspronkelijke opzet. De nieuwe deuren aan de achtergevel ogen wat fors door het ontbreken van een onderverdeling in boven- en onderraam met tussendorpel, maar dit is acceptabel door de algehele verbetering van het gevelbeeld en het vervangen van de kunststoframen. De balkons zijn zorgvuldig uitgewerkt en kunnen dienen als trendsetter voor de andere woningen in dit blok. Opvallend is dat in de voorgevel de voordeur niet wordt vervangen. Om de opwaardering van het pand compleet te maken dient ook de huidige laagwaardige voordeur vervangen te worden. Hierbij kan aangesloten worden op de al vervangen voordeuren van de buren of er kan gekozen worden voor een reconstructie van de oorspronkelijke deuren volgens de oprichtingstekeningen.

Overige punten
Door een aantal bewoners in de laagbouw aan de Robijnstraat en Diamantstraat is verzocht om heroverweging. De commissie heeft kennisgenomen van de bezwaren, maar de gestelde argumenten zijn geen aanleiding om het advies aan te passen. Deze zijn in het advies, voor zover van toepassing, meegenomen.

Het plan is akkoord onder voorwaarde dat de entreedeur in de renovatie wordt meegenomen.

Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument
(artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo)

Voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.18 van de Wabo.

Het bouwwerk, is aangewezen als Gemeentelijk Monument onder monumentnummer 222102.

Advies monumentencommissie
Het project is op 15 december 2021 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De monumentencommissie is van oordeel dat het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel heeft de commissie rekening gehouden met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord:
Het complex ligt aan de zuidzijde van de Tolstraat en vormt een vrijstaand blok dat aan de zijkanten wordt begrensd door de Diamantstraat en de Robijnstraat, waaraan de blinde zijgevels liggen. Het blok vertegenwoordigt stedenbouwkundige waarde, omdat het een integraal onderdeel vormt van de gevelwanden aan de Tolstraat en in groter verband een eenheid vormt met het complex van de arbeiderswoningen van de Woning-Maatschappij. De hoofdvorm van het blok is gaaf bewaard gebleven. Ook enkele van de spaarzame details zijn goed bewaard gebleven, afgezien van onderdelen als raamkozijnen die door kunststofexemplaren zijn vervangen. De achtergevel is op de hoeken goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte. De commissie is positief over verwijdering van de kunststofkozijnen en toevoegen van balkons tussen de kenmerkende uitbouwzones, maar balkons op de hoeken van het pand doen afbreuk aan de herkenbaarheid van de bijzondere stedenbouwkundige opzet van het complex. Wanneer een Frans Balkon wordt toegepast blijven de hoeken vrij, waardoor de stedenbouwkundige opzet en het gevelaanzicht voldoende herkenbaar blijft. In de detaillering van het Franse balkon dient op zijn minst een steen boven vloerniveau behouden te blijven zodat voldoende metselwerk tussen de nieuwe Franse balkons overblijft. De detaillering en uitwerking van de balkons in de tussenzone moeten meer aansluiting op het monument opleveren. Een uitvoering in staal en aluminium past daarom niet. Als de aanvraag leidt tot een aanvaardbare uitwerking, wordt het plan als trendsetter van de eenheid gekenmerkt.

Conclusie
Het plan heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarden, tenzij de balkons op de hoeken worden uitgevoerd als Frans balkon en de balkons en kozijnen zorgvuldig worden gedetailleerd in historisch verantwoorde materialen.

Advies monumentencommissie
Het project is op 19 januari 2022 opnieuw ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De monumentencommissie is van oordeel dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel heeft de commissie rekening gehouden met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden:
Naar aanleiding van het advies van 15-12-2021 is het plan aangepast. De balkons op de hoeken zijn vervallen en vervangen door Franse balkons. Zo blijven de hoeken vrij en blijft de stedenbouwkundige opzet en het oorspronkelijke gevelaangezicht voldoende herkenbaar. Het plan leidt tot een algehele verbetering van het aangezicht van het hele pand.

Kozijnen/ramen en balkons
De nieuwe houten kozijnen zijn zorgvuldig gedetailleerd en uitgevoerd. Dat ook nu de kunststofkozijnen in de voorgevel worden vervangen is positief. Het is voorstelbaar dat de houten ramen in draai-kiep worden uitgevoerd. De ramen van de middelste panden zijn ook zo uitgevoerd, voor de eenheid in vormgeving en detaillering sluit dit voldoende aan. De profilering van de ramen aan de buitenzijde sluit aan op de oorspronkelijke opzet. De nieuwe deuren aan de achtergevel ogen wat fors door het ontbreken van een onderverdeling in boven- en onderraam met tussendorpel, maar dit is acceptabel door de algehele verbetering van het gevelbeeld en het vervangen van de kunststoframen. De balkons zijn zorgvuldig uitgewerkt en kunnen dienen als trendsetter voor de andere woningen in dit blok. Opvallend is dat in de voorgevel de voordeur niet wordt vervangen. Om de opwaardering van het pand compleet te maken dient ook de huidige laagwaardige voordeur vervangen te worden. Hierbij kan aangesloten worden op de al vervangen voordeuren van de buren of er kan gekozen worden voor een reconstructie van de oorspronkelijke deuren volgens de oprichtingstekeningen.

Gevelreiniging
Op advies van M&A (ter plaatse) is nu ook een gevelreiniging in het plan opgenomen. Aan deze gevelreiniging worden de volgende voorwaarden gesteld:
-Het bestaande patina (verkleuring) van de gevel dient behouden te blijven, alleen de storende delen worden licht gereinigd, de sporen van de eerder aangebrachte (niet oorspronkelijke zwarte plint) worden eveneens weggehaald.
-Ter plaatse van (met name) de plint wordt het voegwerk vernieuwd. Dit is voorstelbaar, omdat er veel schade aan het voegwerk is. De oorspronkelijke mortel is het uitgangspunt, dit is vermoedelijk een kalkmortel. Naderhand zal het herstelde voegwerk vermoedelijk bijgewerkt moeten worden om aan te sluiten bij het opgaande metselwerk.
-Voor de reiniging en het uithakken van de voegen en nieuw voegwerk dienen proefstukken opgezet te worden en ter goedkeuring aan BWT en M&A voorgelegd te zijn voor uitvoering van de werkzaamheden.

Overige punten
Door een aantal bewoners in de laagbouw aan de Robijnstraat en Diamantstraat is verzocht om heroverweging. De commissie heeft kennisgenomen van de bezwaren, maar de gestelde argumenten zijn geen aanleiding om het advies aan te passen. Deze zijn in het advies, voor zover van toepassing, meegenomen.

Het plan is akkoord onder voorwaarde dat de entreedeur in de renovatie wordt meegenomen en er een gevelreiniging plaatsvindt volgens de opgegeven aanwijzingen.

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.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar "De Pijp 2018" geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen", waarbij woningen zijn toegestaan. Deze gronden hebben de dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 2" en "Tuin".

Strijdigheid 1:
Het project is in strijd met artikel 16.2.1 onder "Wonen" van de bouw-bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de bestemmingsplangrens met 1.50 meter wordt overschreden door de balkons. De balkons zijn geprojecteerd boven de bestemming "Tuin", deze is niet bestemd voor balkons.

Strijdigheid 2:
Het project is in strijd met artikel 16.2.1 onder "Wonen", van de bouw-bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de bestemmingsplangrens met 2.00 meter wordt overschreden door het dakterras op de bestaande aanbouw. Het dakterras is geprojecteerd boven de bestemming "Tuin", deze is niet bestemd voor dakterrassen.

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Afwijking ten behoeve van strijdigheid:
Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, is het dagelijks bestuur bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c, van de Wet ruimtelijke ordening een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het is mogelijk om van de bouw- bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken via (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Afwijking strijdigheid 1 en 2
Het vigerende bestemmingsplan bevat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, voor het overschrijden van bouwvlak-, aanduidings- en bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter ten behoeve, balkons en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen. De balkons met een diepte van 1.50 meter en het dakterras met een diepte van 2.00 meter voldoen hieraan.

Wij geven hierbij toestemming om met toepassing van artikel 28 lid a, onder 4 onder "Algemene afwijkingsregels", van de bouw- bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken van artikel 16.2.1 onder "Wonen", van de regels van het bestemmingsplan en motiveren dit als volgt:

Het project voldoet aan de voorwaarden uit "Beleidsregel 9" Balkons en dichtbouwen balkons, van het op 23 maart 2021 vastgestelde beleid "Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning".

Het project voldoet aan de voorwaarden uit "Beleidsregel 3" Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen, van het op 23 maart 2021 vastgestelde beleid "Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning".

Conclusie
Positief advies op grond artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo, via artikel 28 lid a, onder 4 onder "Algemene afwijkingsregels" van het bestemmingsplan om mee te werken aan de overschrijding van de bestemmingsplangrens met 1.50 meter ten behoeve van de balkons en de overschrijding van 2.00 meter ten behoeve van het dakterras op de bestaande aanbouw.

Overige voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

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.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

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)*
De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:
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 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 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.

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 trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte 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 zijn opgenomen;
   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.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan 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.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning is geen sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Zuid via telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Asbest
Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Er moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf, om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Erfpacht
De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl.

Schade
Bestaande gebreken aan gemeentelijke eigendommen moet u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk melden bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte] van Stadsdeel Zuid.

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt als gevolg van de werkzaamheden moet door u worden vergoed. Denkt u hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels en/of leidingen etc. Schade moet u onmiddellijk melden bij de afdeling van Stadsdeel Zuid via telefoonnummer 14020.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De omgevingsvergunning is geen goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.