Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 31 maart 2021
Ons kenmerk Z2020-W009877/ OLO 5435705

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

Besluit
een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted] voor het transformeren van de KPN centrale (gemeentelijk monument nr. 200721) met bijbehorend terrein naar 20 vrijesector woningen met buitenruimte, waarbij de kozijnen in de gevels worden vernieuwd, intern wordt verbouwd, een insteekverdieping wordt toegevoegd, een dakterras op de eerste en tweede verdieping (app.06 en app. 07) wordt gerealiseerd, daklichten (28 stuks) worden aangebracht, het gebouw van een groen dak wordt voorzien, de bouw van een pergola en het slopen van verschillende onderdelen van het gebouw volgens de slooptekening (T14), gelegen op het omsloten binnenterrein van het bouwblok Filips van Almondestraat-Witte de Withstraat-Lodewijk Boisotstraat-Admiralengracht (huidig adres Filips van Almondestraat 15 en Lodewijk Boisotstraat 12A) op de (nieuwe) adressen Filips van Almondestraat 15A t/m 15X (uitgezonderd 15I.J.O.Q) en Filips van Almondestraat 17A 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 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'De Baarsjes';
- 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)

Bouwbord
Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West. U kunt ook een email sturen naar bouwdynamiek.stadsdeel.West@amsterdam.nl.
- Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
- Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen.

Bouwbesluit 2012

- Op grond van artikel 6.37 en 6.38 van het Bouwbesluit 2012 dient de toegangsweg voor een tankautospuitvoertuig (TAS) te voldoen aan:
  - een breedte van ten minste van 4,5 meter;
  - een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 14.600 kilogram (as-last 10 ton);
  - een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van tenminste 4,2 meter en;
  - een doeltreffende afwatering en;
  - hekwerken die de verbindingsweg afsluiten moeten door hulpdiensten gemakkelijk geopend kunnen worden (in overleg met de brandweer).
- *Brandbeveiligingsinstallaties:*
  Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligings-installaties aanwezig te zijn en te worden aangebracht:
  - noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
  - rookmelders, aanbrengen volgens NEN 2555.

Bouwverordening Amsterdam 2013

- Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom aan de orde.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden op telefoonnummer 088-5670 200.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument
(artikel 2.2, eerste lid, onder b, Wabo)
De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

Welstand monumenten;

- De aanpak c.q. het dichtzetten van de puien in de corridor dient nog nader te worden afgestemd met M&A.

Géén aan- en bijgebouwen in de tuin

- Gelet op de monumentenstatus van het pand kunnen er geen vergunningsvrije aan- en bijgebouwen in de tuin worden geplaatst. Dit is bovendien ruimtelijk ook niet wenselijk om de leefbaarheid in de tuin zoveel mogelijk te behouden/bewaken. Voor nu en in de toekomst is het dan ook uitgesloten om aan- en bijgebouwen te realiseren in de bijbehorende tuin. Deze harde voorwaarde is eveneens privaatrechtelijk geregeld in een anterieure overeenkomst met aanvrager en wordt door middel van een notariële akte met kettingbeding bij de verkoop opgenomen zodat het ook bij toekomstige bewoners bekend is en wordt nageleefd.

Wet Natuurbescherming

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming:

- De werkzaamheden mogen pas aanvangen wanneer er een goedgekeurd ecologisch werkprotocol is opgesteld en goedgekeurd door het bevoegd gezag. In dit ecologisch werkprotocol wordt beschreven welke maatregelen er worden genomen bij alle werkzaamheden om te zorgen dat de Wet natuurbescherming niet overtreden wordt. Iedereen die werkzaam is op het terrein dient kennis te hebben genomen van dit ecologisch werkprotocol.
- Er worden gedurende de actieve (broed-)periode geen werkzaamheden uitgevoerd die de mogelijk aanwezige vleermuizen en waarschijnlijk aanwezige gierzwaluwen negatief beïnvloeden.
- Deze actieve broedperiode varieert sterk jaar tot jaar. Gierzwaluwen broeden in Nederland grofweg vanaf april tot en met september. Er mogen dan geen werkzaamheden aan de gevels worden uitgevoerd bij of onder de potentiële nesten, waardoor de vrije uitvlucht van deze beschermde soort niet gehandhaafd kan worden door obstructie van bijvoorbeeld steigers of andere obstructies.
- Er mogen tijdens de actieve broedperiode geen gevelwerkzaamheden worden uitgevoerd waardoor potentiële vleermuisverblijven mogelijk negatief beïnvloed worden. Dit omvat ook het plaatsen van kozijnen vanaf een steiger.
- De actieve periode voor vleermuizen loopt van grofweg maart tot en met oktober. Echter kunnen vleermuizen op warme dagen in de winter ook actief zijn.
- Wanneer men niet kan garanderen dat de werkzaamheden de aanwezige gierzwaluwen of vleermuizen niet hinderen, dient een ter zake kundige ecoloog te worden ingeschakeld.
- Wanneer er onverhoopt toch dieren worden gehinderd door de werkzaamheden dient een ter zake kundige onafhankelijk ecoloog ingeschakeld te worden.
- De zorgplicht voor alle levende dieren dient te allen tijde gehandhaafd te worden.

Bij de uitvoering van het werk dient het (nog op te stellen) ecologisch werkprotocol te worden gevolgd. Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag.

Er mag niet eerder worden begonnen met sloop- en bouwwerkzaamheden voordat het ecologisch werkprotocol als bedoeld in de Wet natuurbescherming door het bevoegd gezag is goedgekeurd te weten de Omgevingsdienst – Noord Holland Noord, mail: postbus@odnhn.nl en website: www.odnhn.nl/Wet_natuurbescherming/Gebiedsbescherming.

Géén splitsing of samenvoeging van woningen dan wel omzetten tot onzelfstandige woonruimten

Onderhavige omgevingsvergunning is specifiek voor 20 vrijesector woningen. Het is voor nu en in de toekomst niet toegestaan deze woningen anders te gebruiken dan vergund. De woningen mogen niet worden gesplitst of samengevoegd. Ook is het uitdrukkelijk niet toegestaan de woningen om te zetten naar onzelfstandige woonruimten (o.a. voor studenten). Ook deze voorwaarde is nader vastgelegd in de gesloten anterieure overeenkomst (incluis kettingbeding).

Gegevens en bescheiden
De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- A01, Z2020-W009877, publiceerbare aanvraagformulier.pdf;
- T01, Z2020-W009877, tekening situatie bestaand.pdf;
- T02, Z2020-W009877, tekening situatie nieuw.pdf;
- T03, Z2020-W009877, tekening plattegronden bestaand.pdf;
- T04, Z2020-W009877, tekeningen gevels bestaand .pdf;
- T05, Z2020-W009877, tekeningen doorsneden bestaand.pdf;
- T06, Z2020-W009877, tekeningen plattegronden nieuw.pdf;
- T07, Z2020-W009877, tekeningen doorsneden nieuw.pdf;
- T08, Z2020-W009877, tekeningen gevels nieuw.pdf;
- T09, Z2020-W009877, tekeningen principe detailboek.pdf;
- T10, Z2020-W009877, tekening situatie H.w.a. aansluiting riool.pdf;
- T11, Z2020-W009877, tekening plattegronden BC en vluchtroutes.pdf;
- T12, Z2020-W009877, tekening situatie opstelplaats en bluswater.pdf;
- T13, Z2020-W009877, tekeningen ventilatie.pdf;
- T14, Z2020-W009877, tekeningen sloop.pdf;
- T15, Z2020-W009877, kleur en materiaalstaat.pdf;
- T16, Z2020-W009877, tekeningen binnentuin 1.pdf;
- T17, Z2020-W009877, tekeningen binnentuin 2.pdf;
- R01, Z2020-W009877, rapport ruimtelijke onderbouwing.pdf;
- R02, Z2020-W009877, rapport verkennend bodemonderzoek I.pdf;
- R03, Z2020-W009877, rapport verkennend bodemonderzoek II.pdf;
- R04, Z2020-W009877, rapport brandoverslag-V1.0.pdf;
- R05, Z2020-W009877, rapport koudebruggen-V1.pdf;
- R06, Z2020-W009877, rapport dampspanning -V1.pdf;
- R07, Z2020-W009877, rapport Quick scan ecologie.pdf;
- R08, Z2020-W009877, rapport mail advies waternet.pdf;
- R09, Z2020-W009877, rapport daglicht en ventilatie bouwbesluit.pdf;
- R10, Z2020-W009877, rapport bouwbesluit toets.pdf;
- R11, Z2020-W009877, rapport advies EPC MPG, OD.pdf;
- R12, Z2020-W009877, rapport Rc-waarde V1.0.pdf;
- R13, Z2020-W009877, rapport advies geluid OD pdf;
- R14, Z2020-W009877, rapport akoestisch onderzoek.pdf;
- R15, Z2020-W009877, rapport binnentuin landschap.pdf;
- R16, Z2020-W009877, rapport ontwerpverantwoording monument.pdf;
- R17, Z2020-W009877, rapport monumenten omschrijving .pdf;
- R18, Z2020-W009877, rapport overzicht ingrepen.pdf;
- R19, Z2020-W009877, rapport advies bodemonderzoek OD.pdf;
- R20, Z2020-W009877, rapport brandweer advies.pdf;
- R21, Z2020-W009877, rapport advies ecologie.pdf;
- R22, besluit afwijken van de 40-40-20.pdf;
- CR01, Z2020-W009877, constructie berekeningen.pdf;
- CR02, Z2020-W009877, rapport extern advies constructie OD .pdf;
- CT01, Z2020-W009877, tekeningen constrcutie.pdf.

De bijbehorende documenten worden gelet op het grote aantal en bestandsgrootte op een later moment apart aan u verzonden.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen
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.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden met betrekking tot de 'berekeningen en tekeningen, onderdeel 1: stabiliteitselementen en elementen' die bij bezwijken tot voortschrijdende instorting kunnen leiden en de vloer-dragende balken op sterkte en stabiliteit en de uiterste grenstoestand van alle constructieve delen van het bouwwerk.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de Wet Natuurbescherming:

- het indienen van een ecologisch werkprotocol als bedoeld in de Wet Natuurbescherming (zie voorschriften).

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de bodem:

- het indienen van een bodemonderzoek, voordat er grondwerkzaamheden onder de huidige bebouwing, conform ARVO, tot een halve meter onder de uiterste graafdiepte zijn uitgevoerd;
- de onderzoeksgegevens moeten ter toetsing naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gestuurd;
- voor het in gebruik nemen van de woningen een schoongrond verklaring aan het Stadsdeel te overleggen.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot welstand:

- Een nadere uitwerking van de puien in de corridor.

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,

Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel West,

[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).

Inwerkingtreding bodembescherming
Deze beschikking treedt niet eerder in werking (artikel 6.2c van de Wabo) nadat:
- is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging op basis van de Wet bodembescherming ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden:
- met het saneringsplan is ingestemd op basis van de Wet bodembescherming en het betreffende besluit in werking is getreden;
- een melding van een voornemen tot sanering, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, is gedaan en de gestelde termijn is verstreken.

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, Nota Parkeernormen Auto, Bouwverordening Amsterdam 2013 en de Erfgoedverordening Amsterdam.

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 9 september 2020 is de aanvraag ontvangen;
- op 18 september 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 5 oktober 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 16 november 2020 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 2 december 2020 is er tweede verzoek gedaan om aanvullende gegevens m.b.t. Bibob;
- op 7 december 2020 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met 6 weken en gepubliceerd op 9 december 2020;
- op 15 december 2020 zijn de Bibob gegevens ontvangen;
- op 18 januari 2021 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 en met 5 maart 2021;
- op 2 maart 2021 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 en met 1 april 2021;

- op 23 maart 2021 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 en met 8 april 2021;
- 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 gebruiksfuncties:
- woonfunctie;
- overige gebruiksfunctie;
- bouwwerk geen gebouw zijnde.

Brandveiligheid
Het project is voorgelegd aan de Veiligheidsadviseur van Sector Risicobeheersing & Preparatie.
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft het project beoordeeld op basis van het Bouwbesluit 2012.
De Brandweer heeft het project geaccordeerd. De aanvrager kan voldoen aan bovengenoemde regelgeving.

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.

Bouwverordening
De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 zijn op deze aanvraag van toepassing.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)
Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.
De ernstige verontreiniging betreft een minerale olieverontreiniging welke gerelateerd is aan een aanwezige ondergrondse dieseltank. Ondergrondse tanks moeten verwijderd worden op grond van artikel 3.37 van de Activiteitenregeling milieubeheer waarbij de minerale olieverontreiniging volledig moet worden verwijderd.

De omvang van de minerale olieverontreiniging is niet volledig in kaart gebracht.
Alvorens de tank verwijderd wordt moet de omvang van de minerale olieverontreiniging in noordelijke richting gelegen achtertuinen, worden vastgesteld. Vervolgens kan een saneringsplan worden ingediend.

Het verwijderen van de tank moet 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.

Verder geldt dat op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de omgevingsvergunning niet eerder in werking treedt dan nadat:

a) 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

b) 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.

én

Voordat grondwerkzaamheden onder de huidige bebouwing plaatsvinden moet bodemonderzoek, conform ARVO, tot een halve meter onder de uiterste graafdiepte zijn uitgevoerd. De onderzoeksgegevens moeten ter toetsing naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gestuurd.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Wij nemen het advies over.

Bestemmingsplan
Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'De Baarsjes' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd 5' (artikel 8) en 'Tuin' (artikel 14).

De gronden met de bestemming 'Gemengd-5' zijn bestemd voor:
- bedrijven in de categorieën I, II en III van de Staat van inrichtingen;
- kantoren;
- maatschappelijke dienstverlening inclusief bijbehorende ondergeschikte horeca;
- galerieën;

met bijbehorende:
- tuinen en erven;
- groenvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- verblijfsgebied;
- nutsvoorzieningen;
- afvalinzamelingssystemen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- bergingen en andere nevenruimten.

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor:
- tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- groenvoorziening.

Strijdigheden
Het project is in strijd met de bepalingen van het bestemmingsplan 'De Baarsjes', omdat:
- wonen in het gebouw niet is toegestaan;
- de tuin niet gebruikt mag worden ten behoeve van wonen;
- de dakterrassen de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijden;
- de pergola de maximaal toegestane bouwhoogte overschrijdt.

De aanvraag wordt dan 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.

Voor de goede orde merken wij hier nog op dat, na realisatie van het plan, de volgende activiteiten vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd:
- erfafscheiding (hekwerkconstructie van 2 meter hoog met groen bekleed);
- vlonders (niet hoger dan 1 meter).

Voor het totaalbeeld zijn deze bouwwerken wel in de aanvraag verwerkt. Bouwwerken van 1m hoog zijn qua bouwen passend binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.
Dit geldt ook voor alle overige wijzigingen aan het pand (vervangen kozijnen, aanbrengen daklichten, groen dak, etc.).

Gelet op de monumentenstatus kunnen er géén vergunningsvrije gebouwen (aan- en bijgebouwen) in de tuin worden gerealiseerd. Dit is bovendien ook niet wenselijk. Hier zal nu en in de toekomst ook geen medewerking aan worden verleend. Dit is als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Welstand
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten
Het project is op 20 januari 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (IIB). De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt: *Akkoord onder voorwaarden*

Conclusie
Voor de ingrepen in de gevel is de commissie niet overtuigd dat het voorstel het meest recht doet aan de uitstraling van dit industrieel vormgegeven gebouw. Daarnaast wordt de van oorsprong monoliete betonnen dakrand onderbroken door afwateringsgoten in de toegevoegde zinken afdekking.

Onderbouwing
De gevel werd van oudsher gekenmerkt door een sobere opzet met een sterke repetitie van gevelopeningen. Door de herbestemming naar woningen zijn ingrepen noodzakelijk, waarbij door middel van openslaande deuren op de begane grond de gevel wordt aangepast aan woongebruik. De commissie is niet overtuigd dat het nu ingediende voorstel het meest recht doet aan de industriële expressie van de gevel. De commissie verzoekt dan ook om alternatieve onderzoeksvoorstellen aan te leveren, waaruit blijkt wat het best passende voorstel is voor de uitstraling van de wijziging in de gevel. Daarnaast wordt de kap gewijzigd met een begroeiing op het flauwhellende deel en een zinken afdekking op het meest steile deel. Hoe eenduidiger de ingreep is vormgegeven, hoe beter het beeld wordt. De dakramen leggen een flink beslag op het begroeide deel, maar worden wel mogelijk geacht. In de toegevoegde zinken afdekking van de steile kap worden afwateringsgoten opgenomen. Mede door hun aselecte ritme hebben deze een verstorend effect op het beeld. Als nadere voorwaarde wordt dan ook gesteld dat:
- *de legitimering van de ingreep in de gevel wordt aangetoond;*
- *de afwateringsgoten verdekt worden opgenomen.*

Op 3 maart 2021 zijn er hiervoor aangepaste tekeningen ingediend. De wijzigingen hebben daarnaast ook betrekking op een aanpassing van de dakterrassen en op het inrichtingsplan van de binnentuin. De gewijzigde stukken zijn op 11 maart 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (IIB). De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt: *Akkoord*
In de langsgevel is gekozen om de koppen oorspronkelijk te laten en de openslaande deuren daartussen te positioneren. Dat leidt tot een verbetering voor het gevelbeeld. Ook zijn de verticale sleuven in het dakvlak vervallen, waardoor het dakschild nu als één geheel is vormgegeven. Daarmee is invulling gegeven aan de eerder opgenomen voorwaarden. Omwille van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn de buitenruimten verkleind. Ook dat is akkoord. Het inrichtingsplan valt buiten de beoordelingsscope, wel wordt opgemerkt dat het wenselijk is dat inrichtingselementen als afscheidingen beperkt van omvang blijven. Hoe minder visuele obstakels er zijn, hoe meer het gebouw als geheel ervaren kan worden. Verwezen wordt naar het advies op grond van het monumentenbeleid waar nog een voorwaarde is opgenomen met betrekking tot de puien in de corridor.

Op 18 maart 2021 is de pergola nog eens apart beoordeeld:
De pergola gaat om de invulling tussen twee gesloten wanden aan de achterkant van een orde 3 eenheid en raakt niet het monumentale deel. Een pergola is een element dat past bij de kenmerken van een tuininrichting. In beeld dus verenigbaar met het karakter van het groene binnenterrein.

Wij nemen dit advies over.

Tunnelveiligheid
De bepalingen voor tunnelveiligheid zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

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

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 binnen dit project is aangewezen als gemeentelijk monument.

Advies commissie
Voor het project is advies gevraagd aan de commissie als bedoeld in artikel 15, eerste lid, van de Monumentenwet 1988.

Het project is op 20 januari 2021 ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie 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.*

Conclusie
Voor de ingrepen in de gevel is onduidelijk of het voorstel het meest recht doet aan de uitstraling van dit industrieel vormgegeven monument. Daarnaast wordt de van oorsprong monoliete betonnen dakrand onderbroken door afwateringsgoten in de toegevoegde zinken afdekking. Ten aanzien van het interieur wordt opgemerkt dat het verwijderen van de betonnen schil tussen de spanten in het kader van een herbestemming mogelijk is. Voor de puien in de gang is onduidelijk wat nu de aanpak is.

Onderbouwing
Exterieur
De gevel werd van oudsher gekenmerkt door een sobere opzet met een sterke repetitie van gevelopeningen. Door de herbestemming naar woningen zijn ingrepen noodzakelijk, waarbij door middel van openslaande deuren op de begane grond de gevel wordt aangepast aan woongebruik. De commissie is niet overtuigd dat het nu ingediende voorstel het meest recht doet aan de industriële expressie van de gevel. De commissie verzoekt dan ook om alternatieve onderzoeksvoorstellen aan te leveren, waaruit blijkt wat het best passende voorstel is voor de uitstraling van de wijziging in de gevel. Daarnaast wordt de kap gewijzigd met een begroeiing op het flauwhellende deel en een zinken afdekking op het meest steile deel. Hoe eenduidiger de ingreep is vormgegeven, hoe beter het beeld wordt. De dakramen leggen een flink beslag op het begroeide deel, maar worden wel mogelijk geacht. In de toegevoegde zinken afdekking van de steile kap worden afwateringsgoten opgenomen. Mede door hun aselecte ritme hebben deze een verstorend effect op het beeld.

Interieur
Het gebouw wordt opnieuw ingedeeld ten behoeve van de woonfunctie. De eerste verdieping is nu een grote hal. Ook in deze hal komen woningen. Om een entresol te kunnen realiseren wordt het betonnen plafond in de hal gesloopt. De ruimte die vrij komt kan dan bij de woningen betrokken worden. In het pand komen met name maisonnettewoningen. Voor de interne verticale ontsluitingen in de woningen worden er voor trappen

diverse sparingen in de betonnen vloeren gemaakt. De gang op de begane grond blijft als structuur intact. Wel worden diverse monumentale deuren en puien aangepast. Daarvan is onduidelijk of deze gesloopt of gerestaureerd worden. In het souterrain komen bergingen en benedenverdiepingen van twee maisonnettes. Hiervoor wordt voor één woning een sparing in de begane grond vloer gemaakt, ten behoeve van een interne trap.
Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat:

- *de legitimering van de ingreep in de gevel wordt aangetoond;*
- *de afwateringsgoten in de kap verdekt worden opgenomen;*
- *de aanpak van de puien in de gang verduidelijkt wordt. In beginsel geldt hier een restauratieve aanpak.*

Op 3 maart 2021 zijn er hiervoor aangepaste tekeningen ingediend. De wijzigingen hebben daarnaast ook betrekking op een aanpassing van de dakterrassen en op het inrichtingsplan van de binnentuin. De gewijzigde stukken zijn op 11 maart 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (IIB). De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt: *Akkoord onder voorwaarden*

In de langsgevel is gekozen om de koppen oorspronkelijk te laten en de openslaande deuren daartussen te positioneren. Dat leidt tot een verbetering voor het gevelbeeld en minder verlies aan monumentale waarden. Ook zijn de verticale sleuven in het dakvlak vervallen, waardoor het dakschild nu als één geheel is vormgegeven. Daarmee is invulling gegeven aan de eerder opgenomen voorwaarden. Omwille van de ruimtelijke randvoorwaarden zijn de buitenruimten verkleind. Ook dat is akkoord. Het inrichtingsplan valt buiten de beoordelingsscope, wel wordt opgemerkt dat het wenselijk is dat inrichtingselementen als afscheidingen beperkt van omvang blijven. Hoe minder visuele obstakels er zijn, hoe meer het gebouw als geheel ervaren kan worden.
Wel stond nog één voorwaarde open, waarvan nog geen standpunt is ingenomen door Monumenten en Archeologie (M&A). Dat betreft de aanpak c.q. het dichtzetten van de puien in de corridor. Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat dit nog nader wordt afgestemd met M&A.

Op 18 maart 2021 is de pergola nog eens apart beoordeeld:
De pergola gaat om de invulling tussen twee gesloten wanden aan de achterkant van een orde 3 eenheid en raakt niet het monumentale deel. Een pergola is een element dat past bij de kenmerken van een tuininrichting. In beeld dus verenigbaar met het karakter van het groene binnenterrein.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een gemeentelijk monument' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning

Integriteit
Het project valt niet onder het bereik van de Wet Bibob van de Gemeente Amsterdam.

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
Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'De Baarsjes'. Op het perceel rust de bestemming 'Gemengd-5' (artikel 8) en 'Tuin' (artikel 14). Het bouwplan is qua gebruik in strijd met het bestemmingsplan, omdat wonen in het gebouw en in de tuin niet is toegestaan. Daarnaast zijn de aangevraagde dakterrassen en de pergola qua bouwen in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

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

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
In het bestemmingsplan is geen afwijkingsmogelijkheid opgenomen op grond waarvan van de bestemmingsplanregels kan worden afgeweken. Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, lid 3, 4 en lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2°, van de Wabo).

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
Medewerking behoort tot de mogelijkheden. De volgende redenatie ligt hieraan ten grondslag.

Ruimtelijke Onderbouwing
Aanvrager heeft een Ruimtelijke Onderbouwing ingediend, deze is akkoord bevonden en maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Voor een uitgebreide toelichting van dit besluit wordt naar deze onderbouwing verwezen.

Hieronder worden de belangrijkste ruimtelijke aspecten van het bouwplan nader toegelicht.

<u>Omzetten gebouw met aansluitend terrein naar wonen</u>

Vooroverleg en participatie
De aanvraag en het voorgestelde woonprogramma is het resultaat van uitvoerig vooroverleg van GPS met het stadsdeel en omwonenden over mogelijkheden en wenselijkheden van een bouwplanontwikkeling. Daarbij zijn hoofdzakelijk gedurende het gehele proces overwegingen en onderzoeken als uitgangspunt genomen naar enerzijds behoud van het gebruik van het gebouw voor de 'Gemengd-5' bestemming en anderzijds diverse onderzoeken naar een programma voor woondoeleinden.
Het nu voorliggende plan is mede de resultante van de diverse overleggen die met de klankbordgroep de afgelopen jaren gevoerd zijn. De klankbordgroep gaf in meerderheid (minus 1 persoon) een voorkeur aan

voor een herontwikkeling naar maximaal 20 vrijesector koopwoningen om de dynamiek op het binnenterrein beheersbaar te houden. Op de laatste plenaire bewonersavond (sept 2019) kwam echter naar voren dat de meerderheid van de omwonenden het niet eens was met een woningbouwplan.

Het opheffen van bedrijfsruimten is vanuit planologisch oogpunt niet direct wenselijk, maar in onderhavige situatie en mede gelet op de gevoerde participatie hier toch mogelijk. Transformatie naar volledige vrijesector woningen is niet passend binnen het woonbeleid (40-40-20 beleid, inhoudende dat er ook sociale woningen worden opgenomen). Om die reden heeft de directeur G&O hiervoor een afwijkingsbesluit genomen (na afstemming met de verantwoordelijk wethouder Ivens). Er is hier bewust voor gekozen om geen sociaal component op te nemen, omdat dit zou betekenen dat er veel meer woningen worden gerealiseerd en dat zou de druk op het binnenterrein vergroten. Dergelijke woningbouwplannen zijn gedurende de participatie wel de revue gepasseerd maar gelet op voorgaande redenen is daar uiteindelijk niet voor gekozen om zo de leefbaarheid van het binnenterrein zoveel mogelijk te behouden dan wel te verbeteren.

De participatie is verder beschreven in de bijgevoegde Ruimtelijke Onderbouwing (paragraaf 6.2). De Ruimtelijke Onderbouwing gaat ook in op het woonprogramma (paragraaf 4.3.3). Volledigheidshalve is het afwijkingsbesluit (40-40-20) hier als bijlage toegevoegd.

Planologische overwegingen
Hoewel het behoud van niet-woonfuncties (volgens beleid) de norm is en daarmee omzetten naar wonen niet direct wenselijk is, is in onderhavig geval medewerking toch mogelijk. Er is een grote vraag en wens naar extra woningen in de stad (zie Ruimtelijke Onderbouwing en dan met name paragraaf 4.3.2 e.v. en paragraaf 5.10).
Het solitaire pand is gelegen op een relatief groot binnenterrein en de afstanden naar het omliggende bouwblok zijn, gemiddeld genomen, normaal voor Amsterdamse begrippen. Slechts bij de korte zijden van het om te zetten gebouw zijn de afstanden iets beperkter, maar niet zodanig dat dit wezenlijk afwijkend is ten opzichte van een normaal Amsterdams straatprofiel. In ieder geval niet zodanig dat dit onevenredig is.
Voor een klein gedeelte aan de noordzijde van het pand (de aanbouw aan het monument) is de afstand tussen de gebouwen bij de hoofdingang (Filips van Almondestraat 13-17) minder dan hiervoor genoemd (ca. 8 meter). Echter dit pand heeft dezelfde eigenaar als het gebouw op het middenterrein (vereniging van eigenaars gebouw Filips van Almondestraat 15 te Amsterdam) en deze zijn akkoord met de plannen. Op nr. 13-17 zit tevens een recht van opstal voor het gebouw in de plint (verdiepingen). De plannen zijn afgestemd met de opstalhouder en akkoord bevonden.

De toekomstwaarde van het pand is bij wonen groter dan bij het handhaven van de huidige bestemming. Het is aannemelijk dat een dergelijk groot pand niet makkelijk geheel verhuurd kan worden voor bedrijfsmatige functies. Leegstand ligt dan op de loer. Omzetten naar wonen biedt in dat opzicht een beter toekomstperspectief. Op deze manier blijft het monument in stand en wordt het gebouw in z'n geheel in ere hersteld.

Het binnenterrein zal een kwaliteitsimpuls krijgen wat ten goede komt aan de leefbaarheid. Er is een kwalitatief hoogstaand bouwplan ontworpen dat recht doet aan de intrinsieke kwaliteiten van het gemeentelijk monument dat nu achterstallig onderhoud kent. Het bouwplan voor woningen kent hoog te waarderen duurzaamheidsaspecten en heeft goede energieprestaties. Om het gehele monument heen liggen nu verwaarloosde tuinen met verhardingen. In het bouwplan worden deze tuinen als groene oase ingericht met een nieuwe (groene) erfafscheiding rondom. Dat zal de kwaliteit en het aanzicht van het binnenterrein sterk verbeteren en dit draagt bij aan duurzaamheidsaspecten zoals waterretentie, bodemkwaliteit, hittestress en ecologie.

Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt om de leefbaarheid op het binnenterrein te verbeteren en overlast zoveel mogelijk te beperken (o.a. het weren van aan- en bijgebouwen in de tuin). Al met al wordt het plan gezien als een kwalitatieve verbetering en geeft het een impuls aan het gebied. Het aangezicht van de openbare ruimte wordt eveneens niet aangetast vanwege de ligging in een bouwblok.

Ook de uitgebreide participatie heeft een nadrukkelijke rol gespeeld in de afweging. De klankbordgroep heeft zich in meerderheid uitgesproken voor een woningplan. Helaas heeft dit niet geleid tot een unaniem gedragen plan voor alle bewoners.

De vergunning wordt expliciet verleend voor 20 vrijesector koopwoningen. Het is niet toegestaan deze woningen nu en in de toekomst om te zetten tot onzelfstandige woonruimten (o.a. voor studenten), deze woningen samen te voegen dan wel te splitsen of op andere wijze te gebruiken dan vergund. Dit is als voorwaarde in de vergunning opgenomen.

Daarnaast merken wij op dat het huidige bestemmingsplan de nodige functies toestaat. Kantoren, bedrijven en maatschappelijke functies zijn rechtstreeks mogelijk. Het huidige pand kan dus ingevuld worden met o.a. een school, een kinderdagverblijf, huisartsenpraktijk, overlastgevende bedrijven (tot en met categorie III), etc. Deze activiteiten kunnen een flinke impact hebben op de omgeving. De omzetting naar wonen voorkomt deze invulling en met name voor de buitenruimte kan dit een planologische verbetering betekenen. In feite sluit de woonfunctie beter aan bij het gebruik van de omringende bebouwing en tuinen dan de huidige 'Gemengd-5' bestemming.

Stedenbouw
Er wordt overwegend gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. De stedenbouwkundige situatie zal als gevolg van het bouwplan dan ook niet wijzigen. Enkele kleine uiterlijke wijzigingen worden toegepast. De ruimtelijke impact hiervan is beperkt en veelal passend binnen de bestemmingsplanvoorschriften. Het bouwplan is ruimtelijk akkoord gezien de ligging binnen het bouwblok en de aanzienlijke afstand tot de binnentuinen van omwonenden (bestaande situatie). Verdere afwegingen zijn aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand) en Monumenten & Archeologie. De gegeven adviezen worden onderschreven. De monumentale waarden worden niet aangetast. Het monument wordt juist in ere hersteld en blijft door toedoen van onderhavig plan behouden.

Verkeer en parkeren
Voor een uitgebreide analyse wordt verwezen naar de Ruimtelijke Onderbouwing. Kort gezegd komt het er neer dat op het binnenterrein geen auto's worden geparkeerd om overlast te voorkomen. De woningen zullen worden uitgesloten van een parkeervergunning. Derhalve is het autoparkeren geen probleem. Daarbij wordt zijdelings nog opgemerkt dat de huidige toegestane functies ook een flinke parkeerdruk kunnen opleveren.
Het fietsparkeren wordt intern opgelost (bergingen/stallingsruimte). Het bouwplan voldoet derhalve aan de Nota Parkeernormen.

De verkeerstructuur zal als gevolg het bouwplan niet veranderen, met dien verstande dat het autoverkeer niet meer op het binnenterrein mogelijk is. De verkeersaantrekkende werking van het plan ten opzichte van de huidige feitelijke situatie (telefooncentrale) zal toenemen, maar niet zodanig dat dit niet meer kan worden opgevangen door de bestaande verkeerstructuur. Daarbij nog opgemerkt dat een maximale invulling van de huidige toegestane functies eveneens een toename van het verkeer zou kunnen betekenen ten opzichte van de huidige feitelijke situatie.

Bedrijven en woningen
In de nabijheid van de projectlocatie bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de Wet milieubeheer (Wm). Akoestisch onderzoek naar bedrijven is daarom niet nodig. Er is geen sprake van een beperking

van de bedrijfsvoering als gevolg van het project en bedrijven vormen geen belemmering voor het project.

Milieu; geluidsaspecten
De geluidsdruk van wegverkeer e.d. op de nieuwe woningen is beperkt vanwege de ligging in een binnenterrein. De voorkeursgrenswaarde zal dan ook niet worden overschreden.

Overige geluidsaspecten vormen eveneens geen belemmering:

- Installaties leiden niet tot overschrijdingen, op warmtepompen na. Warmtepompen worden dan ook niet toegepast in het bouwplan. Overige installaties kunnen ook in de huidige situatie worden gerealiseerd.
- Stemgeluid; bij normaal gebruik van de buitenruimten zullen de richtwaarden niet worden overschreden. Evenals bij luid sprekend personen. Alleen bij schreeuwende personen zal dit het geval zijn. Dit is echter niet te ondervangen anders dan met gedragsmaatregelen. Dit zal in het huisregelement worden opgenomen. In Amsterdam is het echter een normaal verschijnsel dat mensen dicht op elkaar wonen en deze situatie vormt in dit opzicht geen uitzondering.
- Muziek; muziek vanuit de nieuwe woningen en tuin kan, met name in de nachtelijke uren, tot overlast leiden. Ook hier geldt dat het met name om gedrag gaat. Er wordt dan ook in het huisregelement opgenomen dat geen herrie mag worden veroorzaakt voor de omgeving. Zoals gezegd is een dergelijk binnenterrein een veelvoorkomende situatie in Amsterdam. Bovendien kan deze overlast ook reeds veroorzaakt worden door de huidige omwonenden.

Bij het project wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande woningen rondom het binnenterrein doordat het onbebouwde deel van de projectlocatie een groene invulling krijgt waardoor er enige vorm van geluidsabsorptie zal plaatsvinden. Daarnaast zullen er minder woningen worden gerealiseerd dan eerder was voorzien waardoor de kans op overlast door stemgeluid en (muziek)geluidniveau afneemt.
Als laatste wordt nog opgemerkt dat er in het huidige bestemmingsplan functies zijn toegestaan die eveneens geluidsoverlast kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld een school, kinderdagverblijf, een bedrijf).

Luchtkwaliteit (fijnstof)
Bij het vaststellen van ruimtelijke plannen moet worden voldaan aan grenswaarden voor onder andere stikstofdioxide en fijnstof. In het "Besluit niet in betekenende mate bijdragen" is bepaald dat indien een project kan worden beschouwd als "niet in betekenende mate" er geen toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden. Deze grens is in het Besluit gesteld op 3%, wat betekent dat de concentratie stikstofdioxide of fijnstof met maximaal 3% mag toenemen als gevolg van de nieuwe ontwikkelingen. Voor het project wordt uitgegaan van 20 woningen, wat beduidend minder is dan de maximaal 1.500 woningen die zijn genoemd in de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen". Het project is daarmee aan te merken als 'niet in betekenende mate'. Luchtkwaliteit is daarmee geen belemmering voor het project. Onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

Externe veiligheid
Voor ruimtelijke projecten in de nabijheid van opslag of langs routes van gevaarlijke stoffen moet onderzoek gedaan worden naar individueel en/of groepsrisico. In de directe nabijheid van de projectlocatie zijn geen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd of opgeslagen. Ook zijn er geen relevante buisleidingen in de nabijheid en ligt de projectlocatie op zeer ruime afstand van routes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering voor de herontwikkeling. Onderzoek naar externe veiligheid is niet nodig.

Ecologie
Er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd en beoordeeld door de stadsecoloog. Er is een kleine kans op vleermuizen in het pand. De potentieel aanwezige verblijfplaatsen blijven echter behouden. Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er aanwijzingen zijn voor twee nesten van de gierzwaluw. Door buiten de broedtijd te werken, of te werken volgens een ecologisch werkprotocol zal er geen effect ontstaan en is er geen ontheffing van de Wet natuurbescherming nodig. Onder voorwaarden kan worden meegewerkt. De voorwaarden zijn in het besluit opgenomen.

Alle voorgaande milieuaspecten zijn getoetst en akkoord bevonden door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Privacy
Door het gebouw te transformeren naar woningen zal de privacy van omwonenden enigszins verminderen ten opzichte van de huidige bedrijfsmatige bestemming (in de avond en in het weekend zijn bedrijven/kantoren/maatschappelijke voorzieningen doorgaans verlaten). Echter niet zodanig dat dit onevenredig is. De minimale afstand van het Burgerlijk Wetboek (2m tot de erfgrens) wordt in acht genomen en de afstanden zijn niet hoogst ongebruikelijk voor Amsterdamse begrippen.

Water:
Het project is, voor de volledigheid, voorgelegd aan Waternet en zij hebben aangegeven dat de werkzaamheden buiten de bevoegdheid vallen van het waterschap. Er is geen melding of vergunning nodig op grond van de Keur AGV 2019.

Wat betreft de overige wateraspecten:
- Grondwater; het project heeft geen betrekking op nieuwe ondergrondse bebouwing waardoor gevolgen voor het grondwater zijn uitgesloten;
- Waterberging; de projectlocatie is momenteel volledig verhard en er is geen watergang aanwezig. Het oppervlak aan verharding zal afnemen ten opzichte van de huidige situatie (verwijderen klinkers). Deze afname heeft gunstige gevolgen voor de waterberging;
- Waterkwaliteit; voor de toekomstige woonbebouwing wordt uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel zodat het hemelwater separaat kan worden afgevoerd. De huisaansluitingen zullen, net als elders, worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

De wateraspecten vormen geen belemmering voor het project.

Privaatrechtelijke overeenkomst
Met de aanvrager zijn afspraken gemaakt over het toelaten van maximaal 20 vrijesector koopwoningen en dat er geen verdere splitsing, samenvoeging of kamergewijze verhuur plaatsvindt, er geen aan- en bijgebouwen in de tuin komen en er een nieuwe groen afgewerkte erfafscheiding opgetrokken wordt rondom de tuin. Deze afspraken zijn opgenomen in voorliggende omgevingsvergunning en tevens vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Op basis van de anterieure overeenkomst wordt door GPS een notariële akte opgemaakt waarin deze zaken worden vastgelegd met een kettingbeding voor toekomstige eigenaren/bewoners. In de anterieure overeenkomst is ook opgenomen dat deze akte eerst aan de gemeente voor instemming wordt voorgelegd.

<u>Dakterrassen</u>
Bij besluit van 21 januari 2020 heeft het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West voor veelvoorkomende bouwwerken de 'Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen, Veel voorkomende bouwwerken, Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West' (2020) vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen). Deze Uitvoeringsrichtlijnen zijn op 20 maart 2020 voor De Baarsjes in werking getreden en geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan

een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').

Door een dakterras wordt het woongenot en de woonkwaliteit vergroot. Uitgangspunt is dat bewoners optimaal gebruik kunnen maken van hun buitenruimte zonder dat omwonenden daar onevenredig hinder van ondervinden of dat er aan het algemeen belang schade wordt toegebracht. Om een dakterras te realiseren, rekening houdend met de omgeving, zijn er in artikel 3.2.6 van de Uitvoeringsrichtlijnen voorwaarden en afmetingen vastgelegd.

Het dak van aan- en uitbouwen mag worden ingericht en gebruikt als dakterras, met dien verstande dat:

- het dak van de aan- en/of uitbouw niet nodig is voor het realiseren van de noodzakelijke waterberging voor zover deze aanbouw vergunningsvrij is gerealiseerd of vergund nadat de herziening van de richtlijnen is vastgesteld en van kracht is);
- dakterrassen niet zijn toegestaan ten behoeve van horeca;
- dakterrassen worden gemaakt op legale aan en uitbouwen in het achtererfgebied;
- dakterrassen alleen zijn toegestaan op daken die plat zijn afgedekt;
- de afstand vanaf de oorspronkelijke achtergevel niet dieper reikt dan 2,0 meter inclusief hekwerk;
- het dakterras inclusief hekwerk mag op de dakranden van de zijgevels van de uitbouw worden geplaatst, behalve als deze grenst aan het openbaar gebied;
- de totale hoogte vanaf het dakvlak tot de bovenkant van de terrasvloer maximaal 0,5 meter bedraagt;
- hekwerken zijn toegestaan van maximaal 1,20 meter, gemeten vanaf de te realiseren terrasvloer;
- dakterrassen op een uitbouw die grenst aan de openbare ruimte en zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is uitgezonderd van de toepassing van deze uitvoeringsregels. Deze moeten per individueel geval worden beoordeeld.

De dakterrassen voldoen aan de ratio van de gestelde regels. De privacy van de omgeving als gevolg van de dakterrassen wordt niet onevenredig aangetast gelet op reeds aanwezig uitzicht op de binnentuinen/buitenruimten van omwonenden. Voor zover bekend is er geen rechtstreeks zicht vanaf een raam of buitenruimten binnen 2 meter van de erfgrens in omliggende woningen. Bovendien gaat het hier om een stedelijke omgeving waarbij de privacy in de huidige situatie reeds wordt beperkt.
De te realiseren dakterrassen zijn afgestemd en akkoord bevonden door de opstalhouder van het pand Filips van Almondestraat 13-17.

De dakterrassen tasten daarnaast de monumentale waarden niet aan. Deze toetsing ligt bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en Monumenten & Archeologie. Zij hebben een positief advies uitgebracht op het totale plan en dus ook op de dakterrassen. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige situatie niet wezenlijk aangetast als gevolg van de dakterrassen. Te meer omdat deze vanaf de openbare ruimte niet waarneembaar zijn.

Medewerking behoort dan ook tot de mogelijkheden.

<u>Pergola</u>
De pergola wordt tussen 2 bestaande gebouwen in gerealiseerd. De ruimtelijke impact daarvan is beperkt. Bovendien wordt de pergola met groen afgedekt. Dit geeft een groen dan wel open karakter en draagt bij aan de hoogwaardige inrichting van het binnenterrein. Gelet op de ligging tussen bestaande gebouwen heeft dit bouwwerk geen negatieve effecten op de omgeving en tast het bovendien niet de monumentale waarden aan van het pand op het middenterrein. Medewerking behoort tot de mogelijkheden.

Belangenafweging
De belangen van omwonenden zijn nadrukkelijk afgewogen bij de totstandkoming van het plan. Juist door te kiezen voor onderhavig woonprogramma (om het aantal woningen te beperken zijn wij afgeweken van 40-40-20) en niet voor een maximale invulling van potentieel overlast gevende toegestane functies, is rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Met deze invulling wordt aansluiting gezocht bij de reeds bestaande functies in het bouwblok (woningen), is de overlast op de omgeving beperkt, of in ieder geval niet onevenredig, worden er woningen toegevoegd en blijft het monument behouden.
Resumerend zijn we daartoe gekomen gelet op het volgende:

- er is grote vraag naar woningen (stedelijke woningbouwtaakstelling);
- de toekomstwaarde van het monumentale pand is bij wonen groter dan bij niet-wonen (risico van leegstand);
- behoud en herstel van het monument wordt gegarandeerd;
- er is sprake van een situatie die locatie-specifiek is en waarvoor maatwerk geldt: het betreft een relatief groot binnenterrein waarbij de gevel-tot-gevelafstanden van het gebouw tot de bestaande woningen gemiddeld gezien niet dusdanig afwijken van een normaal Amsterdams straatprofiel. In ieder geval niet zodanig dat dit onevenredig belastend is voor de huidige bewoners;
- de dynamiek en leefbaarheid van het binnenterrein zal met de komst van maximaal 20 vrije sector-woningen minder belastend zijn dan in het geval het gebouw voor kantoor-, maatschappelijke- of bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt vanwege de mogelijk grote aantallen werknemers/personen, die als zodanig ook gebruik zullen maken van de tuin;
- op basis van de gesloten anterieure overeenkomst met GPS en een nog op te stellen notariële akte is er geen splitsing of verkamering van de woningen mogelijk, en dat hierin tevens wordt vastgelegd dat er geen aan- en bijgebouwen in de tuin mogelijk zijn;
- de uitgebreide participatie heeft tot onderhavig bouwplan geleid.

Conclusie
Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen zijn niet te verwachten. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

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

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 nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: GebruikBouwenMilieu.SDW@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.

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 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 m^3 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

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u een melding doen op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kunt u volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Als het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u de melding via het e-mailadres: bodem@odnzkg.nl.

Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel (Waternet)

Voor dit project gelden de basis aansluitvoorschriften. De voorschriften om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool staan hieronder vermeld. Het project moet voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012.

Gescheiden rioolstelsel

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat in uw straat (nog) een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie moet u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aanbieden.

Aansluitleidingen

Aansluitleidingen voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater op het riool hebben een diameter van minimaal 125 en maximaal 160 millimeter.

Aansluitleidingen die de perceelgrens kruisen, moeten met de binnen-onderkant-buis op 500 millimeter onder het straatpeil worden aangelegd en een lengte hebben van 500 millimeter, gemeten vanaf de perceelgrens.

De afstanden tussen de aansluitleidingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:

- 500 mm voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
- 200 mm voor de afvoer van water van dezelfde soort;
- 800 mm tussen terreinriolen en aansluitleidingen.

Binnenriolering
De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De aansluitleidingen kunnen worden aangesloten op het riool als de binnenriolering voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Het afschot moet ten minste 1:200 en ten hoogste 1:50 bedragen.
- Huishoudelijk afvalwater wordt per woning of sectie van recht boven elkaar gelegen woningen gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bedrijfsafvalwater wordt per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bij een combinatie van wonen en werken van één eigenaar kan worden volstaan met één leidingsysteem, als het afvalwater qua aard en gebruik volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater;
- Bij lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil, moet het afvalwater door een rioolwaterpomp op de huisaansluiting worden geloosd, tenzij in de grondleiding van deze lozingstoestellen een terugstuwbeveiliging aanwezig is;
- De afvoer van regenwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput. Dit geldt niet voor grondgebonden woningen die zijn aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Uitzonderingen
Als u niet kunt voldoen aan deze basis aansluitvoorschriften, dan kunt u specifieke aansluitvoorschriften bij ons aanvragen. Specifieke aansluitvoorschriften vervangen de basis aansluitvoorschriften. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Meer informatie
Heeft u vragen over de aansluitvoorschriften of de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet via telefoonnummer 0900 9394. Meer informatie vindt u via de website: www.waternet.nl.

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.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als 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.

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 gemeente 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.

Bodem
Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet u dit direct melden via telefoonnummer 14020 of via het e-mailadres: bodem@odnzkg.nl.

Werken in de openbare ruimte (Wior)
Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is ook een WIOR-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 kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/.

Kabels en leidingen
U moet op tijd contact opnemen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. Deze melding moet ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.
Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.

Voor het maken van sparingen voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet u vooraf overleg plegen met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw ten minste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

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 Openbare Ruimte van Stadsdeel West .

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 stadsdeel West 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.