



Datum 09 januari 2025
Kenmerk Z2024-026197
DSO 2024090300297

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van funderingsherstel, het realiseren van een kelder en koekoeken aan de voorzijde en een uitbouw aan de achterzijde op het perceel Eerste Helmersstraat 113-H in Amsterdam, **te verlenen** voor zover de aanvraag gaat over:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan);
- een Bouwactiviteit (technische);

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals genoemd onder 'Lijst met bijlagen'.

Bevoegd gezag

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

Voorschriften

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

Bouwactiviteit (technische)

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel, en de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie, moeten, volgens Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd. Het gaat hierbij om de volgende gegevens:

- grondmechanisch advies: funderingsadvies nader in te dienen;
- palenplan: berekening met bijbehorende tekeningen nader in te dienen
- damwanden: berekeningen met bijbehorende tekeningen nader in te dienen;
- nieuwe keldervloer ten behoeve van funderingsherstel: berekeningen met bijbehorende tekeningen nader in te dienen.

Aandachtspunten

Bodemverontreiniging

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het Omgevingsloket; 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; 'toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem'. De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.29

- Tenminste een week voordat voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de verbetering van grondwaterstromen gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel West daarover zijn geïnformeerd.
De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.
- Tenminste een week voordat voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel West daarover zijn geïnformeerd.
De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

Omgevingswet, artikel 5.34, lid 1

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie, moeten, volgens Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd.
- Volgens artikel 7.5, lid 3 moet tenminste drie weken voor aanvang van de werkzaamheden een bouwveiligheidsplan worden overgelegd waarin maatregelen zijn beschreven ter uitvoering van de artikelen 7.15 tot en met 7.19 van het Besluit bouwwerken leefomgeving;
Tenminste een week voor aanvang van de werkzaamheden moeten de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator directe omgeving aan ons kenbaar te maken; de

veiligheidscoördinator directe omgeving verricht de werkzaamheden bedoeld in artikel 7.5b van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Opmerkingen

- Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.
Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder zal gaan gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.
De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informereren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').
- Deze vergunning kan worden ingetrokken als uit het onderzoek in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat er sprake is van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.
Deze vergunning kan ook worden ingetrokken als de vergunning, met toepassing van Omgevingswet 5.37, lid 2 wordt gebruikt door een ander dan de aanvrager of vergunninghouder en er alsdan sprake blijkt te zijn van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet
- Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.
Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.
De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)'.
Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.
Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.
Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen. Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek tenminste acht weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen.

- De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:
 - log in op '*Mijn Omgevingsloket*'
 - kies onder '*Mijn projecten*' deze aanvraag
 - bij '*Ingediende verzoeken*' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
 - klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
 - bij de stappen '*1. Project*', '*2. Locatie*' en '*3. Vragen beantwoorden*' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
 - voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies '*Digitaal stelsel*', kies '*Omgevingsloket*' en (aan de rechterzijde) '*Aanvraag aanvullen*'
- Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001 Z2024-026197 A_01 Aanvraag samenvatting
- B002 Z2024-026197 o_To1 Tekeningenset
- B003 Z2024-026197 o_To2 Tekening doorsnede
- B004 Z2024-026197 o_To3 Tekening details
- B005 Z2024-026197 o_CB01 Constructieberekening
- B006 Z2024-026197 o_CTo1 Constructietekening
- B007 Z2024-026197 o_R01 Geohydrologisch onderzoek v2
- B008 Z2024-026197 o_R02 Bodemonderzoek
- B009 Z2024-026197 o_R03 Rapport hemelwaterberging

Proces

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht.

- op 3 september 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen
- op 15 oktober 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens; de (laatste) aanvullingen zijn op 15 november 2024 ontvangen.
- op 29 november 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 16.64, tweede lid Omgevingswet met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3,

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie. U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) is geweest over uw initiatief.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

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

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

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

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

Voorlopige voorziening

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

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Het stadsdeelkantoor West is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Beoordeling van de aanvraag

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)

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

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

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplanactiviteit (artikel 5, eerste lid, onder a, Omgevingswet)

Voor de omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 5.21 Omgevingswet juncto artikel 4.20 van het Omgevingsplan en juncto artikel 8.0a en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Deze activiteit heeft betrekking op: het uitvoeren van funderingsherstel, het realiseren van een kelder en koekoeken aan de voorzijde en een uitbouw aan de achterzijde.

Omgevingsplan

Op grond van artikel 5.6, tweede lid, van het Omgevingsplan is het verboden om bouwwerken te bouwen en te gebruiken op een wijze die niet in overeenstemming is met het ter plaatse geldende 'ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan'.

Ruimtelijke plannen

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

- Oud West 2018, en de herzieningen hiervan
- Drijvende bouwwerken
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Hemelwaterverordening Amsterdam
- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1), zoals gewijzigd door:
 - TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam
 - TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam
 - Voorbereidingsbesluit Omgevingsverordening NH2022

Ruimtelijk plan 'Oud West 2018' en 'Grondwaterneutrale kelders'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin' (artikel 16), 'Verkeer' (artikel 17), 'Wonen' (artikel 19) en 'Waarde -Landschap' (artikel 24). De gronden hebben de nadere gebiedsaanduiding 'Milieuzone grondwataandachtsgebied'.

Daarnaast is het de bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' van toepassing. Voor deze locatie geldt de gebiedsaanduiding: 'overige zone 2'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 16.2, en 24.2 van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat de uitbreiding van het souterrain en de aanbouw niet worden gerealiseerd ten behoeve van de bestemming 'Tuin' en omdat op deze bestemming uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan die vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast is het plan in strijd met artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders', omdat binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' het verboden is kelders te bouwen en bestaande kelders te vergroten.

De koekoeken aan de voorzijde voldoen aan de 'Algemene bouwregels' van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' (artikel 25).

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Toepassing van artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd op grond van artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Het project betreft een omgevingsplanactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend met gebruik van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' (artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

Aangezien toepassing van de ruimtelijke regels volgens 4.16, lid 3 niet mogelijk is voor alle andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking alleen niet.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19, sub c

Het uitbreiden van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken in de tuin, op het percelen Eerste Helmersstraat 113 betreft een omgevingsplanactiviteit, waarvoor een omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid artikel 4.19, sub c, van het Omgevingsplan (artikel 8.0a, eerste lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving).

De toepassing van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid betreft discretionaire bevoegdheden en geldt niet als verplichting.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Uitvoeringsrichtlijn

De 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2020' (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn) is van toepassing op het project.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan artikel 3.2.1 'Bouwen in het achtererf' van de Uitvoeringsrichtlijn voor de aanbouw aan de achterzijde.

Participatie

Er is sprake van een geval waarop participatie niet vereist is volgens artikel 16.55, zevende lid, van de Omgevingswet, en het 'Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam'.

Uit de aanvraag blijkt dat er participatie heeft plaatsgevonden. Volgens de door u verstrekte informatie zijn er geen reacties ingekomen die zich verzetten tegen uw initiatief.

Ondergronds bouwen

Het bouwplan vormt geen belemmeringen voor de waterhuishouding. Het geohydrologisch rapport (van Loots Grondwatertechniek van 30 augustus 2024 (gewijzigd 5 december 2024), met kenmerk 10540524B.1) heeft aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en -standen en dat in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en -standen behouden blijven. Met dit geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam'.

Verharding en bebouwing tuin

Vanwege het behoud van een goed woon- en leefklimaat wordt het verharden en bebouwen van tuinen terughoudend toegestaan en is het wenselijk dat tuinen zo open mogelijk blijven. Het verharden/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen is ongewenst omdat het stadsdeel behoort tot de dichtst bebouwde woonomgevingen van Amsterdam. De tuinen bieden rust en ruimte en bevorderen de biodiversiteit. Omdat aan de straatkant en voorzijde van de bebouwing de drukte van de stad duidelijk aanwezig is, dient de rust aan achterzijde van de woning als compensatie.

Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed leefklimaat. De tuinen zijn van groot belang voor een prettig leefklimaat, de gezondheid en het welzijn van de bewoners (zowel de bewoners met een tuin, als ook voor de bewoners die op de hoger gelegen verdiepingen wonen).

Bovendien is het behoud van de binnentuinen van belang wegens de cultuurhistorische waarden, de stedenbouwkundige verhouding tussen groen en grijs, het waterbergend vermogen (bij harde regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd; Amsterdam Weerproof) en de bijdrage aan de toenemende hitteproblematiek (klimaatverandering). Daarom wordt niet meer dan 50% bebouwing en verharding van tuinen toegestaan.

Waterberging

Het is aannemelijk dat wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt geleegd met een snelheid van 2,5 mm/uur. Er wordt daarom geen wateroverlast verwacht.

Naast deze omgevingsvergunning is ook de Hemelwaterverordening onverkort van toepassing. Op grond van deze verordening kunnen andere of strengere regels gelden dan deze omgevingsvergunning.

Naast deze omgevingsvergunning is mogelijk een melding of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 noodzakelijk.

Uitkomst ruimtelijke beoordeling

Wij besluiten om medewerking te verlenen aan de het uitvoeren van funderingsherstel en het realiseren van een kelder op grond van artikel 4.16, lid 3 van het Omgevingsplan en artikel 5.3, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.

Voor zover de omgevingsvergunning betrekking heeft op uitbreiding van het hoofdgebouw met bijbehorende bouwwerken in de tuin zijn wij bereid medewerking te verlenen op grond van artikel 4.19, sub c, van het Omgevingsplan.

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

Het project is beoordeeld aan de standaardcriteria voor 'veel voorkomende kleine bouwplannen' van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. Geconstateerd is dat de aanvraag voldoet aan de standaardcriteria voor 'Aanbouwen' en 'Kozijnwijzigingen', zoals genoemd in hoofdstuk 6.1 en 6.3 van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 en 4.29

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde op 17 oktober 2024:

'Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat de grond sterk verontreinigd is met lood en zink. Het grondwater is niet tot boven de signaleringsparameters verontreinigd, zoals bedoeld in bijlage Vd bij artikel 4.12a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem waargenomen.

Omdat de aanvraag betrekking heeft op het uitvoeren van funderingsherstel, het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde, het realiseren van een kelder en het plaatsen van koekoeken aan de voorzijde van een bestaand bouwwerk, is er geen sprake van een verplichting tot het verrichten van bodemonderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen'.

Lood in de tuin

Als bevoegd gezag wijzen wij er daarnaast op dat in de toplaag van de bodem in de tuin loodgehalten hoger dan 100 mg/kg d.s. kunnen voorkomen. Volgens de GGD kunnen gehalten boven 100 mg/kg d.s. al schadelijk zijn voor de gezondheid.

Conclusie

Er is geen verplichting tot het verrichten van een bodemonderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen.

Advies

Op diverse plekken in Nederland is de bodem verontreinigd. U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten.

Ook als u in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verplicht bent om een bodemonderzoek te verrichten, bent u wel verplicht om -voordat werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd- u op de hoogte te stellen van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Op de locatie is reeds een bodemonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat de grond sterk verontreinigd is.

Bij het verrichten van graafwerkzaamheden in de bodem gelden bij graven in meer dan 25 m3 bodemvolume de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (verder BAL) en bij graven in maximaal 25 m3 bodemvolume de regels van het omgevingsplan van de gemeente.

Informatieplicht bij graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde bodemkwaliteit

Bij graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde bodemkwaliteit geldt de informatieplicht conform § 4.119 van het BAL.

Ten minste een week voor het begin van de activiteit moeten genoemde gegevens en bescheiden worden verstrekt.

Zie hiervoor het Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>: 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Meldingsplicht bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit

Bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit geldt de meldingsplicht conform § 4.120 van het BAL.

Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit moeten de werkzaamheden worden gemeld bij de Omgevingsdienst (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied; OD NZKG).

Zie hiervoor het Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>: 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Dit is een deugdelijk gemotiveerd advies dat wij overnemen. De verontreiniging van de bodem is niet zodanig dat schade te verwachten is voor de gezondheid van de gebruikers van het gebouw. Een sanerende of andere beschermende maatregel is niet noodzakelijk.

Overige beoordelingsregels, hemelwaterberging

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 4.112 alleen verleend vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of op de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd en er een waterberging wordt aangebracht in het geval.

Omdat de hemelwaterberging voldoet aan de eisen in artikel 4.113, wordt de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken volgens artikel 4.86 en 4.112, lid 1 niet geweigerd.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (kortheidshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31 in samenhang met artikel 3 Wet Bibob

Positief advies Wet Bibob

Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken kan worden verleend.

Bouwactiviteit (technisch)

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.17 en 2.22 t/m 2.27

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 4.7, 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Adviezen

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied brachten een advies uit met betrekking tot constructieve veiligheid:

'Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Wij adviseren u de volgende voorwaarde(n) op te nemen in de vergunning:

- *Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel: Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.'*

Wij nemen dit advies over.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit kan, onder het stellen van voorschriften, worden verleend.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

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

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen gelden.

Het gaat in dit geval mogelijk om vergunningen en/of toestemmingen met betrekking tot:

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

- Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

- Als u bij uw werkzaamheden ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan moet daarvoor toestemming zijn verleend.
- Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig.

Nadere informatie vindt u via www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.

- Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

Andere verplichtingen

Informerende omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden. Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;

- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu')

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500 (<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>).

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Schade aan gemeentelijke eigendommen

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden.

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