

Datum 27 januari 2022

Kenmerk Z2021-W004350 / 6328499

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een omgevingsvergunning te verlenen aan Almade Vastgoed B.V. voor de verbouwing op de locatie Vondelstraat 60 te Amsterdam met de volgende werkzaamheden:

- het vergroten en uitbouwen van de bestaande kelderbak en begane grondvloer aan de achterzijde met 2500 mm met funderingsherstel;
- het realiseren van een dakterras op de eerste verdieping op de uitbouw van 2000 mm diep;
- het realiseren van twee koekoeken aan de voorzijde;
- het wijzigen van de bestemming van de begane grond en de eerste verdieping van kantoorfunctie naar woonfunctie;
- het samenvoegen van de kelder en begane grond tot één zelfstandige woning;
- het realiseren van één zelfstandig woning op de eerste verdieping,
- het realiseren van één zelfstandig woning op de tweede verdieping
- het realiseren van één zelfstandig woning op de derde verdieping t/m de kapverdieping;
- het wijzigen van de brandscheiding op de tweede verdieping;
- het realiseren van twee balkons op de tweede en derde verdieping;
- het verwijderen van één dakraam en het plaatsen van een nieuwe dakraam;
- het wijzigen van de kozijnen aan de voor- en achtergevel;
- het optimaliseren bestaande appartementen met bijhorende constructieve wijzigingen.

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 'Oud West 2018'.

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

- Een woning is een brandcompartiment, waarbij de woningtoegangsdeur een sponning moet hebben van 25 mm.
- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
- Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:
 - Damwandadvies;
 - Bemalingsadvies.

Bouwverordening Amsterdam 2013

- Na de sloop van de vloer, voor aanvang van de graafwerkzaamheden, moet een aanvullend bodemonderzoek onder het pand worden uitgevoerd. Zoals is bepaald in de ARVO 2020 moet de bodemkwaliteit tot minimaal 0,5 minus de ontgravingsdiepte worden vastgesteld. De resultaten moeten ter beoordeling naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gestuurd.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- Naast maatregelen om barrièrewerking te voorkomen gelden er ook specifieke voorwaarden voor het onttrekken van grondwater. Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten worden de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. De initiatiefnemer dient ook nog een melding of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 bij Waternet in te dienen;
- Doorlatendheid bij achterblijvende damwanden met gaten (conform ontwerp H3.4): er worden 4 gaten met een diameter van 0,14 m op een diepte van NAP -1,87 m voorgesteld en een grondverbetering van 0,1 m met een doorlatendheid van 200 m/dag. Waternet heeft haar bedenkingen bij de praktische uitvoerbaarheid van het toepassen van de genoemde grondverbetering wanneer de damwanden niet worden getrokken (dikte 0,10 m). Bij een grondverbetering van 0,10 m dik wordt verwacht dat er snel verstoring kan optreden en dit lijkt dan ook een minder robuuste maatregel. Als aanvullende voorwaarden dient een grondverbetering van minimaal 0,20 m dik toegepast te worden.

Gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- A-01 Aanvraagformulier;
- T-01 Tekeningen overzicht;
- CB-01 Constructie berekeningen en tekeningen;
- R-01 Daglichtberekening;
- R-02 Archeologie;
- R-03 Funderingsrapport;
- R-04 Geohydrologisch rapport;
- R-05 Sonderingsrapport;
- R-06 Verkennend bodemonderzoek;
- R-07 Waterberging en advies.

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 belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:
 - Damwandadvies;
 - Bemalingsadvies.

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,

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

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.

Stadsdeelkantoor is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

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 25 augustus 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 30 september 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 05 oktober 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 11 november 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 24 november 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met zes weken;
- op 06 januari 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen;
- op 06 januari 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 01 februari 2022;
- op 17 januari 2022 is het aangepaste project ontvangen;
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

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, de en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

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

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, verwachten wij dat er waarschijnlijk sprake is van ernstige verontreiniging, als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning niet in werking voordat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen sprake is van ernstige verontreiniging waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is, en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- b. op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan als bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd, en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan, en het in artikel 39b, vierde lid, gestelde termijn is verstreken.

Na de sloop van de vloer, voor aanvang van de graafwerkzaamheden, moet een aanvullend bodemonderzoek onder het pand worden uitgevoerd. Zoals is bepaald in de ARVO 2020 moet de bodemkwaliteit tot minimaal 0,5 minus de ontgravingsdiepte worden vastgesteld. De resultaten moeten ter beoordeling naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gestuurd.

Daarnaast wijst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied u op het volgende:

Lood in de tuin

Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Met name geldt dit voor jonge kinderen in de leeftijd tussen 0 en 6 jaar.

Uit bodemonderzoek is gebleken dat op de locatie lood in gehalten boven 370 mg/kg d.s. in de toplaag (0-1 m-mv) is gemeten. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert om de bodem van de gehele tuin te saneren. U kunt voor de tuisanering subsidie aanvragen bij de gemeente Amsterdam via de website: <https://www.amsterdam.nl/subsidiebodemsanering>.

Tot het moment van saneren moeten de gebruiksaanwijzingen worden opgevolgd:

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

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

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' geldt, gedeeltelijk herzien bij het bestemmingsplan 'Oud West 2018 eerste en tweede herziening'.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Wonen' (artikel 19) 'Tuin' (artikel 16) en 'Verkeer' (artikel 17) met de nadere dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' (artikel 24) en 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 20) en de gebiedsaanduiding 'Milieuzone – grondwateraandachtsgebied' (artikel 27.1). Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en tuinen en daarnaast mede bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarde en voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

Het project is in strijd met de voorschriften van dit bestemmingsplan, omdat gebouwen niet mogen worden uitgebreid/vergroot en de maximale toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt overschreden.

Het verdiepen van de kelder onder het hoofdgebouw is passend binnen de voorschriften van het bestemmingsplan, met dien verstande dat de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd. De aanvrager heeft dit aangetoond. Hier wordt later dieper op ingegaan.

De koekoeken aan de voorzijde zijn passend binnen de Algemene Bouwregels (artikel 25). Het omzetten tot wonen (van kantoren en één woning naar vier woningen) is ook passend binnen de bestemmingsplanvoorschriften.

Archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk aangezien het bouwplan niet meer dan 100 m² bedraagt. Wel geldt er een algemene zorgplicht bij archeologische vondsten.

De tuin wordt als gevolg van het bouwplan voor niet meer dan 50% verhard/bebouwd.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' recent in werking getreden. Het is op basis van dit paraplubestemmingsplan niet toegestaan nieuwe kelders te realiseren dan wel te vergroten. Met een binnenplanse afwijking (artikel 5.3) kan worden meegewerkt aan een nieuwe kelder of vergroting van een kelder, indien aan bepaalde voorwaarden wordt voldaan (grondwaterneutraal bouwen). Middels o.a. een geohydrologisch onderzoek is dit aangetoond en voldoet het bouwplan aan de uitgangspunten van dit bestemmingsplan. Later in dit besluit worden dieper ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten.

Wij concluderen dat het project in strijd is met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan. De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is op 6 januari 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij.

Voor de aanpak van de voorgevel is afstemming gezocht met het buurpand, dat samen met dit pand een spiegelsymmetrische architectuureenheid vormt. De afstemming op het buurpand vormt een slecht vertrekpunt, aangezien in 2006 daarop in het kader van handhaving negatief is geadviseerd. Het wijzigen van de oorspronkelijke schuifraamtypologie naar stolpstellen leidt ook nu tot een onwenselijke omslag in het historisch beeld van dit orde 3 pand. Voor de aanpak van kozijnen is het beleidsmatige uitgangspunt dat de oorspronkelijke opbouw en beeld gehandhaafd moet blijven. Ook worden glazen hekwerken voorgesteld, die zijn op grond van het beleid niet toegestaan bij 19de-eeuwse panden. Het realiseren van koekoeken is mogelijk, mits de kozijndetaillering aansluit op oorspronkelijk. Aangezien de ramen boven maaiveld uitsteken, maakt dit onderdeel zichtbaar deel uit van het gevelbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande sierlijsten die rond de souterrainramen aanwezig zijn; die zijn niet op tekening weergegeven. Dit vormt een expressief en bindend element in het beeld van het ensemble. De uitbouw aan de achterzijde met daarop een dakterras is vanuit welstandsoogpunt akkoord. De bovengelegen balkonconstructie echter niet in de voorliggende opzet. De verandastructuur steekt voorbij de gemetselde uitbouwzone van de eerste en tweede verdieping. Dat is oneigenlijk en leidt tot een diffuus beeld in de opbouw van de achtergevel.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Op 17 januari 2022 is er een aangepast project ingediend. Het aangepaste project is op 17 januari 2022 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Het kozijnbeeld blijft in stand en binnen de bestaande opbouw wordt nieuwe, isolerende beglazing aangebracht. Ook het souterrainraam is nu uitgewerkt. Collegiaal wordt opgemerkt dat ook bij de ramen zonder weldorpel er een mag worden aangebracht, zoals bij andere kozijnen is vormgegeven. De verandastructuur met balkons aan de achterzijde worden naast de uitbouwzone aangebracht. Het balkon op de derde verdieping mag even diep worden uitgevoerd als de onderliggende verdiepingen, aangezien dit een volwaardige woonlaag betreft. Het hekwerk hoeft dus niet terug te liggen. Met de wijzigingen is tegemoetgekomen aan de opmerkingen.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand. 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.

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.

Afwijken bestemmingsplan

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

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 1 en 4 van bijlage II van het Bor. Wel wordt opgemerkt dat een balkon van 1,5 m diep met een binnenplanse afwijking mogelijk is (artikel 28, lid f van het bestemmingsplan Oud West 2018).

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.

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

Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West heeft voor veelvoorkomende bouwwerken de 'Uitvoeringsrichtlijn Kruiemelgevallen, Veel voorkomende bouwwerken, Gemeente Amsterdam, Stadsdeel West' (2021) vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen). Deze Uitvoeringsrichtlijnen zijn op 8 april 2021 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 ('kruiemelgevallenlijst').

Voor aanbouwen, kelders onder aanbouwen, dakterrassen, balkons en tuintrappen zijn regels opgenomen in de Uitvoeringsrichtlijnen.

Aanbouw met kelder

Een duidelijke trend is momenteel het vergroten van de woning door middel van het onderkelderen van het gebouw en/of het uitbreiden van de bestaande kelder/souterrain.

Het rijk heeft bepaald dat een woning aan de achterzijde, zonder vergunning, uitgebreid mag worden. Deze uitbouw mag één bouwlaag hoog worden met een diepte van 4 meter vanaf het oorspronkelijke hoofdgebouw, waarbij de tuin voor minimaal 50% onbebouwd blijft. Het ondergronds bouwen (kelders en souterrains) valt niet binnen de vergunningsvrije regeling.

In stadsdeel West wordt het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw in zijn maximale omvang (eventueel gecombineerd met een kelder) als ongewenst beschouwd. Het verhardten/verstenen oftewel volbouwen van binnentuinen moet worden tegengegaan. Het groen moet worden beschermd vanwege het klimaat en behoud van een goed woon- en leefklimaat. Bij grote regenbuien moet het water vertraagd kunnen worden afgevoerd. Ook kan het groen een bijdrage leveren aan het verminderen van hittestress in de zomer. In het bestemmingsplan 'Oud West 2018 eerste herziening' is daarom een regeling opgenomen die het vergunningsvrije bouwen beperkt.

Hoewel door de inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Oud West 2018 eerste herziening' het vergunningsvrij bouwen van aanbouwen niet meer mogelijk is, wil dit niet zeggen dat er helemaal geen bebouwing meer mogelijk is. In het kader van de Uitvoeringsrichtlijnen is nagedacht over regulering van de aanbouwmogelijkheden.

Uitgangspunten bij regulering

Bij het ontwikkelen van een regeling voor aanbouwen in het achtererf zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Om het vergunningsvrije bouwen verder terug te dringen en zo weer ruimte te creëren voor de groene en waterbergende functie van het achtererf streeft het stadsdeel naar het beperken van de horizontale diepte van de aanbouwen.
2. Tegelijk is een duidelijke trend waarneembaar bij aangevraagde omgevingsvergunningen om tegelijk ondergronds en bovengronds aan te bouwen.
3. Vergunningsaanvragen worden enerzijds ingediend om het woongenot te maximaliseren en anderzijds om het vaak noodzakelijke funderingsherstel betaalbaar te houden.
4. Het stadsdeel streeft naar het behoud en het creëren van leefbare woningen die in technische goede staat verkeren.
5. Het volledig onmogelijk maken van welke vorm van bouwen dan ook in het achtererf staat hier haaks op.
6. Verder heeft het college van Burgemeester en wethouders zich op het standpunt gesteld dat het realiseren van kelders, mits onder de juiste technische voorwaarden, mogelijk zijn en blijven. Het college en ook de gemeenteraad heeft daartoe het 'Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' vastgesteld, waarmee een veilige, goede technische, grondwaterneutrale oplossing middels de omgevingsvergunning is geborgd.

Bepalen diepte uitbouwen

Op basis van de geformuleerde uitgangspunten wordt duidelijk dat een aanbouw van enige omvang in het achtererf niet ongewenst is. Ook blijft het ondergronds realiseren van een aanbouw, eventueel in combinatie met een bovengrondse aanbouw mogelijk. Het behoud van groen en het belang van waterberging zijn daarbij ook bepalende factoren.

Voor het bepalen van de maximale diepte van een aanbouw, zowel ondergronds als bovengronds, wordt aansluiting gezocht bij reeds bestaande regelingen binnen de gemeente Amsterdam. Binnen stadsdeel Zuid is de realisering van onder- en bovengrondse aanbouwen streng gereguleerd, waarbij de maximale horizontale diepte van de aanbouw is gesteld op 2,50 meter. Over het algemeen wordt een dergelijke maat stedenbouwkundig ook in stadsdeel West gezien als een gewenste bouwdiepte voor een aanbouw, zeker als het gaat om gebruikelijke gesloten bouwblokken. Gelet op deze beperkte diepte is het voor de hand liggend dat het bestaande groen in de tuin zo veel als mogelijk behouden kan worden.

Het 'Afwegingskader Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' borgt verder een technische juiste uitvoering van de ondergrondse aanbouw. Over een dezelfde diepte als de bovengrondse aanbouw kan daarom de bestaande kelderbak of de tegelijk te realiseren kelderbak (onder het hoofdgebouw) worden toegestaan. Gelet op het belang van behoud van groen en waterberging van het achtererf te dienen, geldt wel dat de oplossing voor daglichttoetreding ook gevonden moet worden binnen de maximale diepte van 2,50 meter.

Uitvoeringsrichtlijn ter regulering

Een en ander komt er op neer dat in het achtererf de volgende richtlijn van toepassing is:

1. Ondergrondse- en bovengrondse aanbouwen kennen, inclusief de koekoek, een maximale diepte van 2,50 meter;
 - a. Voorwaarde daarbij is wel dat het hoofdgebouw al over een kelder beschikt of dat die tegelijk wordt gerealiseerd;
 - b. De bovengrondse bouwlaag mag daarbij over maximaal één bouwlaag worden gerealiseerd;
 - c. Ondergronds mag ook niet meer dan één bouwlaag worden gerealiseerd;
2. In ieder geval moet 50% van het achtererfgebied onbebouwd blijven (inclusief verharding);
3. Om verder recht te doen aan het behoud van groen in de achtertuinen is de bepaling opgenomen dat de aanvrager moet aantonen dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;
4. Voor zowel de bovengrondse als de ondergrondse aanbouw wordt een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm) verplicht. Een mogelijkheid om daaraan te voldoen is bijvoorbeeld het realiseren van een groen dak, maar er zijn ook andere oplossingen. Het realiseren van een groen dak wordt om die reden niet verplicht gesteld, maar heeft wel de voorkeur;
5. Wat betreft de gevolgen voor het grondwater is het van belang dat een nieuwe kelder of souterrain alleen mag worden gebouwd op voorwaarde dat de bebouwing (zowel ondergronds als bovengronds) geen onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen heeft;
 - a. Om deze reden wordt in de richtlijn een koppeling gemaakt met het stedelijke afwegingskader;
 - b. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

Met deze regeling kan er boven- of ondergronds niet dieper gebouwd worden dan 2,50 meter.

Overwegingen aanbouw met daaronder een kelder

Het bouwplan voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.2.1, lid a van de Uitvoeringsrichtlijnen.

Er hoeven geen bomen te worden gekapt als gevolg van het bouwplan en het bebouwingspercentage voor zowel bebouwing als verharding wordt in acht genomen.

Waterhuishouding

Volgens de voorwaarden uit het bestemmingsplan en de Uitvoeringsrichtlijnen dient het realiseren van een kelder niet te leiden tot onevenredig negatieve geohydrologische gevolgen en moet het in beginsel grondwaterneutraal worden uitgevoerd. De aanvrager moet daartoe een passend voorstel doen.

Hiertoe heeft de aanvrager een geohydrologisch onderzoek ingediend. Deze is voor advies voorgelegd aan Waternet. Waternet heeft als volgt geadviseerd:

Waternet heeft het geohydrologisch rapport van Loots (16 december 2021), kenmerk 10541021B.1, beoordeelt op basis van het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders. Afhankelijk van de locatie worden kelders verboden of toegestaan met eventuele mitigerende maatregelen. Zoals in het eerdere genoemde advies ligt de kelder in een gebied waar maatregelen nodig zijn om de kelder grondwaterneutraal aan te brengen. De locatie bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als "standstill-gebied" (zogenaamde gele gebieden). In die gebieden moet hetzelfde doorlaatvermogen op de kavel waar de kelder wordt gebouwd weer worden teruggebracht.

In het nieuwe aangepaste geohydrologisch rapport is het polderriool meegenomen en blijkt dat met twee van de vier maatregelen (Doorlatendheid bij achterblijvende damwanden met gaten (conform ontwerp H3.4) en Doorlatendheid bij verwijderen (of geen) damwanden) het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder, gelijk blijft. Waternet adviseert positief.

- **Doorlatendheid bij achterblijvende damwanden met gaten (conform ontwerp H3.4):** er worden 4 gaten met een diameter van 0,14 m op een diepte van NAP-1,87 m voorgesteld en een grondverbetering van 0,1 m met een doorlatendheid van 200 m/dag. Waternet heeft haar bedenkingen bij de praktische uitvoerbaarheid van het toepassen van de genoemde grondverbetering wanneer de damwanden niet worden getrokken (dikte 0,10 m). Bij een grondverbetering van 0,10 m dik wordt verwacht dat er snel verstoring kan optreden en dit lijkt dan ook een minder robuuste maatregel. We raden aan om een grondverbetering van minimaal 0,20 m dik toe te passen.
- **Doorlatendheid bij verwijderen (of geen) damwanden:** er wordt een grondverbetering van 0,3 m met een doorlatendheid van 21 m/d voorgesteld. Waternet adviseert positief op deze maatregel.
- **Doorlatendheid bij grondverbetering naast barrière:** nvt
- **Grondverbetering vervangen door leiding:** Deze maatregel is onvoldoende uitgewerkt wat betreft onderhoud. Waternet adviseert negatief op deze maatregel.

Grondwateronttrekking

Naast maatregelen om barrièrewerking te voorkomen gelden er ook specifieke voorwaarden voor het onttrekken van grondwater. Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten worden de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater zoveel mogelijk voorkomen of beperkt. Kunt u de initiatiefnemer laten weten dat er ook nog een melding of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 bij Waternet moet worden ingediend?

Aanvullend:

Verwerken hemelwater

Op 26 april 2021 is de Hemelwaterverordening vastgesteld. Deze verordening geldt voor alle nieuwe bouwwerken en bouwwerken die worden verbouwd. Het doel van deze verordening is om ook op particulier terrein voldoende waterberging te creëren om zo beter rekening te houden met extreme neerslag. Wij vragen u bij het beoordelen van de aanvraag rekening te houden met deze verordening. De hemelwaterverordening is ook van toepassing op bestaande gebouwen, wanneer een ingrijpende renovatie wordt uitgevoerd, één of meer bouwlagen worden toegevoegd of het bebouwde oppervlak wordt uitgebreid. Voor het toevoegen van bouwlagen betreft dit bouwlagen zowel op als onder het gebouw, waaronder dus ook nieuwe kelders worden verstaan. De oppervlakte van de nieuwe of verbouwde kelder telt dus als bebouwd oppervlak bij het bepalen van de vereiste capaciteit van de realiseren hemelwaterberging.'

Wij onderschrijven het advies van Waternet en nemen het advies over. Het advies inclusief voorwaarden/aanbevelingen maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Dit betekent o.a. dat een grondverbetering van minimaal 0,20 m dient te worden toegepast.

Wat betreft waterberging/rainproof wordt opgemerkt dat de voorgestelde maatregelen afdoende zijn en dat het aannemelijk is dat de waterberging op eigen terrein, conform de voorwaarden, kan worden opgelost. Deze waterbergingsmaatregelen zijn een strikte voorwaarde voor uitvoering van deze vergunning.

Hierbij wordt nog opgemerkt dat de voorgestelde maatregelen eveneens voldoen aan de verscherpte bepalingen van de Hemelwaterverordening voor wat betreft vertraagde afvoer van hemelwater.

De aanvrager dient er daarnaast rekening mee te houden dat er nog een melding of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 moet worden ingediend zoals aangegeven in het advies van Waternet.

De aanvrager is te allen tijde zelf verantwoordelijk voor een goede waterhuishouding. Aanvrager dient er zorg voor te dragen dat het bouwplan geen waterlast veroorzaakt voor de naastgelegen percelen.

Conclusie

De aanbouw en kelder daaronder zijn, gelet op vorenstaande, dan ook ruimtelijk akkoord.

Dakterras eerste verdieping en balkons

Het dakterras op de eerste verdieping en de balkons op de verdiepingen daarboven zijn passend binnen artikel 3.2.6 en 3.2.9 van de Uitvoeringsrichtlijnen.

Vergroten woongenot.

Het toestaan of vergroten van buitenruimten komt ten goede aan het woongenot. Het is een absolute meerwaarde wanneer een woning een buitenruime heeft in de overwegend rustige binnentuinen. Dit in relatie tot de drukte/hectiek van de Amsterdamse openbare ruimte aan de voorzijde.

Het balkon heeft door de beperkte diepte van 1,50 meter geen grote ruimtelijke impact. Het dakterras heeft door de afmeting en afstand vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw eveneens geen grote ruimtelijke impact. De Uitvoeringsrichtlijnen bepalen daarom onder andere dat een dakterras tot maximaal 2 meter vanuit de oorspronkelijke achtergevel mag liggen.

Doordat het bouwplan voldoet aan de Uitvoeringsrichtlijnen wordt geborgd dat de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven. Het woongenot van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast door het bouwplan. Dit komt mede door de verspringing in de achtergevel ten opzicht van het naburige pand.

Een buitenruimte is een veel voorkomende ondergeschikte uitbreiding van het hoofdgebouw. Het aangezicht van het pand vanuit de binnentuin wordt niet onevenredig aangetast. De schaduwwerking als gevolg van het bouwplan is beperkt en niet onevenredig.

Privacy

De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast door de buitenruimten. De impact daarvan zal qua privacy beperkt zijn aangezien er vanuit de omgeving reeds zicht is op omliggende buitenruimten en gezien de verspringing van de achtergevel ten opzichte van het naburige pand. Gelet op de bestaande situatie, in sterk stedelijk gebied, zal de privacy voor omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

Op sommige plekken is de buitenruimte binnen 2,0 meter van de grenslijn met het naburig erf gelegen, maar biedt geen direct zicht in de woningen van omwonenden. Dit leidt niet tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen, omdat de ligging van de woning in stedelijk gebied een zekere beperking van privacy met zich meebrengt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2018:5979). Er is daarom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Tuintrap

Voor het woongenot is het wenselijk dat vanuit de woonkamer of keuken makkelijk de tuin kan worden bereikt. Bijvoorbeeld een woning op de eerste etage welke gebruik maakt van de binnentuin. Volgens de Uitvoeringsrichtlijnen (artikel 3.2.1, lid c) is een dergelijke tuintrap toegestaan, bij een hoogteverschil van meer dan 1 meter, als de trap binnen de vier meter zone vanaf de achtergevel wordt gerealiseerd. De impact voor de omgeving is in deze gevallen eveneens gering. Het bouwplan voldoet hier aan. De impact op de omgeving is gering mede gezien het feit dat in de bestaande situatie reeds een tuintrap aanwezig is.

Toevoegen woningen en parkeren

De kantoren en één woning worden omgezet tot vier woningen.

Dit is passend binnen de voorschriften van het bestemmingsplan. Wanneer aan de parkeernormen wordt getoetst voor auto parkeren dan is er normatief gezien wellicht een extra parkeerbehoefte, maar deze blijft onder de standaardvrijstelling van 4 parkeerplaatsen. Het fiscaal parkeerregime (betaald parkeren) in combinatie met een vergunningenplafond, dat halfjaarlijks met 1,1% wordt verlaagd, reguleert de parkeerdruk. Bij woningvorming in bestaande woongebouwen worden de nieuw gevormde woningen niet uitgesloten van parkeervergunningen.

Wat betreft fiets parkeren kunnen geen eisen gesteld worden: het Bouwbesluit 2012 eist een (fietsen-) berging, maar die regel geldt bij nieuwbouw en niet bij bestaande bouw. Desondanks verzoeken wij aanvrager het fiets parkeren op eigen terrein op te lossen om de druk op de openbare ruimte te minimaliseren.

Gelet op vorenstaande is er vanuit het oogpunt van de beleidsregels parkeernormen geen bezwaar tegen het bouwplan.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande vinden wij het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar. Het plan voldoet aan de Uitvoeringsrichtlijnen en qua waterhuishouding worden geen onevenredige belemmeringen verwacht.

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

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

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Positief advies Wet Bibob

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

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren Omgeving

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren door op de bouwlocatie zelf - via een bord of poster - informatie te verschaffen over de aard van de werkzaamheden, de start- en einddatum, het aantal aangevraagde objecten, en de contactgegevens van een aanspreekpunt. Het informatiebord of de poster wordt opgemaakt op weerbestendig materiaal en dient zodanig aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond te worden bevestigd, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen. Het informatiebord of de poster dient u volledig en duidelijk in te vullen.

Een voorbeeldposter kunt u downloaden via de link:

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/g13065/08_informatiebord_2.odt

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres:

procesuitvoering.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 hoofdpopzet 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 slooafval 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 slooafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

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

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@odnzk.nl.

Informatie en meldingsformulieren vindt u via de website:

www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering en klikken op:

'Bodem saneren en /of werken met vervuilde grond'.

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.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel West. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet wordt meegewerkt aan het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Splitsingsvergunning

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

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

Deze vergunning vraagt u aan bij de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel West. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel West 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.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Als tijdens de werkzaamheden bijzondere en/of waardevolle vondsten worden gedaan en u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten, dan meldt u dit bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen van 9:00 en 10:00 uur via telefoonnummer 020 251 4900 of via het e-mailadres: erfgoed@amsterdam.nl. Houdt u er rekening mee dat de werkzaamheden direct kunnen worden stilgelegd.

Informatie vindt u via de website:

www.amsterdam.nl/kunstencultuur/monumenten/

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@odnzk.nl.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren heeft u mogelijk een watervergunning nodig op basis van de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
- voor de openbare drinkwatervoorziening.

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

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

- Waternet: www.waternet.nl/vergunningen-meldingen;
- Hollands Noorderkwartier: <https://www.hhnk.nl/>;
- Rijnland: <https://www.rijnland.net/>.

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via de website: www.omgevingsloket.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 Beheer 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 de afdeling Beheer Openbare Ruimte van stadsdeel West via telefoonnummer 14020.