

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam




Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.amsterdam.nl/zuid

Datum 4 juli 2019
Olo nummer 4140575
Behandeld door 

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

besluit;

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Maatschap, Van Den Oever, Zaaijer en Partners Architecten, namens deze ingediend door  voor het realiseren van een parkeervoorziening voorzien van een parkeerlift, gedeeltelijk boven- en gedeeltelijk ondergronds gelegen naast de woning op het perceel Van Eeghenstraat 104;
- af te wijken van de regels van het bestemmingsplan " Willemspark / Van Eeghenstraat 2002".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit. In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

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



Mevrouw U. M. Jackel
Teammanager Vergunningen

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 uw 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:

De 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 beschikking

Deze beschikking treedt niet eerder in werking (artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) nadat:

- a. is vastgesteld op basis van de Wet Bodembescherming, dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden;
- b. met het saneringsplan is ingestemd (op basis van de Wet bodembescherming) en het betreffende besluit in werking is getreden;
- c. een melding van een voornemen tot sanering, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, is gedaan en het gestelde termijn is verstreken.

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:

- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- verzoek om aanpassing van het plan;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:

- Op 8 februari 2019 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 27 februari 2019 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 4 maart 2019 hebben wij een verzoek gedaan om voor 15 april 2019 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 15 maart 2019 ingediend. De beslistermijn wordt overeenkomstig artikel 4:15, lid 1, Algemene wet bestuursrecht (Awb), opgeschort met ingang van de dag na die waarop het verzoek om aanvulling is verzonden tot de dag waarop de laatste aanvullende gegevens zijn ingediend;
- Op 12 april 2019 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 12 april 2019 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 23 mei 2019 en 11 juni 2019 heeft de aanvrager verzocht de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning met een periode met respectievelijk 18 en 19 dagen op te ophouden overeenkomstig artikel 4:15, lid 2, Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- Op 21 mei 2019 en op 25 juni 2019 hebben wij een aangepast project ontvangen, waarin de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit van 19 juni 2019 zijn verwerkt.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2, Wabo.

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Willemspark / Van Eeghenstraat 2002". Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Tuinen" (T) en gedeeltelijk (aan de straatzijde) nader aangeduid met 'parkeren in tuinen toegestaan (pt)'.

De gronden, op de kaart bestemd voor "Tuinen" (T) zijn overeenkomstig artikel 9.1 van de planregels aangewezen voor onder andere:

- tuinen;
- bergingen;
- voetpaden en terrassen;
- ongebouwde parkeervoorzieningen daar waar dat nader op de kaart is aangegeven.

Op deze gronden mag overeenkomstig artikel 9, lid 2 uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming met de volgende maxima (lid 3):

gronden:

maximum bebouwingspercentage: 5%;

bergingen:

maximum aantal per tuin: 1;

maximum bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn: 1,5 meter;

maximum bouwhoogte achter de voorgevelrooilijn: 3 meter;

maximum bruto vloeroppervlak: 6 m²;

bouwwerken geen gebouwen zijnde:

maximum bouwhoogte: 2 meter.

Het project is niet in overeenstemming met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Strijdigheid

Het realiseren van een eenlaagse parkeervoorziening naast het gebouw is in strijd met artikel 9.1.

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

De afwijkingmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden voor onderhavig project.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis artikel 4, eerste lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo).

Afwijking ten behoeve van strijdigheid 1

Wij geven hierbij toestemming om van artikel 9,1 van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, en motiveren dit als volgt:

Voor de onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan en niet passen in het vastgesteld beleid, is gekeken of deze planologisch inpasbaar zijn. De volgende overwegingen zijn gemaakt:

Het plan is in strijd met artikel 9, lid 1 aangezien de parkeervoorziening niet ten dienste staat van de functie 'tuin'. Wel komt een deel van de voorziening te liggen onder de aanduiding 'parkeren toegestaan'. Daar zijn onbebouwde parkeervoorzieningen toegestaan. Aangezien er geen binnenplanse afwijkmogelijkheid is wordt er onderzocht of er toepassing gegeven kan worden aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Bor.

Voor veelvoorkomende gevallen is er 'omgevingsvergunning a2'-beleid opgesteld. Zo ook voor ondergrondse bouwwerken (aan de voorzijde en aan de achterzijde). Er is echter geen beleid voor kelders aan de zijkant van bouwwerken. Aangezien specifieke beleidsregels hiervoor ontbreken wordt er maatwerk toegepast. Een van de uitgangspunten van het maatwerk is in onderhavig geval de beleidsregel voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken aan de achterzijde aangezien het onderhavige initiatief daar het meest op lijkt.

In het 'omgevingsvergunningen a2'-beleid met betrekking tot ondergrondse bouwwerken achterzijde het volgende: *In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een 'omgevingsvergunning a2' verleend onder de volgende voorwaarden:*

1. *het bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van verblijfsruimten van het hoofdgebouw; **Voldoet niet***
2. *het bouwwerk steekt niet dieper dan 2,5 meter in de tuin gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw; **Voldoet niet***
3. *het realiseren van een kelder of een souterrain onder het hoofdgebouw is op grond van het bestemmingsplan of een afwijkingsbesluit toegestaan; **N.v.t.***
4. *het bouwwerk mag de grondwaterstand, grondwaterstromen, en archeologische vondsten niet verstoren; **Voldoet***
5. *aanwezige bomen blijven ongemoeid; **Voldoet***
6. *het bouwwerk is maximaal 1 bouwlaag diep; **Voldoet***
7. *als er een aan- of uitbouw of gebouwd terras wordt gebouwd boven een ondergronds bouwwerk mag voor noodzakelijke daglicht toetreding een koekoek van 50 centimeter diep worden aangebracht (in totaal dus 3 meter diep) en mag buiten de 2,5 meter grens vanaf de oorspronkelijke achtergevel een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m². **N.v.t.***
8. *niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd; **Voldoet***

Het bouwwerk voldoet niet aan de eerste twee voorwaarden, wat in het onderhavige geval logisch is aangezien het hier gaat om een parkeerkelder. Voor het overige voldoet het project wel. Een belangrijke overweging om mee te werken aan de ontwikkeling is dat een uitbreiding die normaliter via artikel 2 of 3 van bijlage II van het Bor op dezelfde locatie plaats zou kunnen vinden, ruimtelijk gezien een nadeliger effect zou hebben op het doorzicht richting het vondelpark. Met de parkeerkelder (gedeeltelijk) onder het maaiveld kan een ontwikkeling daarboven niet meer vergunningvrij worden aangelegd, aangezien op grond van artikel 2 van bijlage II Bor uitsluitend op de grond staande aanbouwen vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Hierdoor kan de doorkijk richting het vondelpark in stand worden gehouden. Daarbij is onder aanvraag nummer 2017-22893 een positieve grondslag gegeven voor een dergelijke ontwikkeling.

De nieuwe ondergrondse parkeergarage wordt in de nieuwe parkeernota gezien als nieuwbouw. Er geldt een maximale parkeernorm van 1 per woning. In onderhavig geval mag er dus 1 parkeerplaats worden gerealiseerd (mogelijk 2 gezien er via olo 4140589 ook een extra woning wordt aangevraagd). Parkeren in de tuin is ter plaatse (bij de aanduiding) echter al toegestaan. In eerste instantie was gekozen voor een vlakke constructie (parkeerkelder met lift) waarbij het voor de hand ligt dat er een paar parkeerplaatsen meer worden gerealiseerd dan toegestaan. De overschrijding van de maximumparkeernorm met 2 parkeerplaatsen is geen bezwaar. Het adres wordt echter wel uitgesloten van parkeervergunningverlening. De afdeling Verkeer & Openbare Ruimte is dus bereid om af te wijken van de maximale parkeernorm voor dit adres. Ruimte en Duurzaamheid gaat mee in dit advies aangezien een parkeerkelder met lift een nette manier is om een parkeerkelder te ontsluiten en dit de mogelijkheden voor (vergunningvrije) ruimtelijk meer nadelige ontwikkelingen tegengaat. In het aangepaste project is de parkeervoorziening verlaagd en is het achterste deel afgeschuind. Hierdoor wordt de mogelijkheid om op de parkeervoorziening te parkeren verminderd. Tevens is er hierdoor geen sprake meer is van keerwanden boven maaiveldniveau, waardoor de beoogde uitgangspunten uit het bestemmingsplan (doorkijk naar het Vondelpark) behouden blijven.

Welstand toets

Eerste beoordeling

Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016". De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 8 mei 2019 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven niet akkoord te zijn met het project en motiveert dit als volgt:

Niet akkoord

Aanleiding

Het betreft een aanvraag voor het realiseren van een kelder met autolift ter plaatse van de oprit. De centrale vraag is of de ruimtelijke opzet van de villa en de doorzichten naar het Vondelpark voldoende behouden blijven.

Kader

Nota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: 19de-eeuwse Ring (3); Villa's en herenhuizen (3C)

Gebied: Vondelstraat Willemspark (0330)

Niveau van welstand: Bijzonder welstandsniveau

Orde: orde 2

Monument: Nee

Conclusie

De kelder heeft negatieve gevolgen voor de stedenbouwkundige setting van het gebouw en het doorzicht naar het park.

Onderbouwing

Door de forse lengte van de kelderbak in combinatie met het aflopende maaiveld komt de bak grotendeels boven maaiveld te liggen en wordt daarmee zeer zichtbaar. De keerwanden worden begeleid met balustrades. De kelder manifesteert zich hierdoor op maaiveldniveau als een bouwwerk. Dit heeft een negatief effect op de ruimtelijke en groene context van de villa (orde 2) en het doorzicht richting het Vondelpark (rijksmonument). De beoogde parkeerplaats bovenop het achterste deel van de kelder wordt door het hoogteverschil een podium midden in de groene omgeving van de tuin. Dit is niet wenselijk. De commissie adviseert het achterste deel (het deel achter de autolift) te

verlagen zodat dit onder het maaiveldniveau van de tuin komt en het dak op te nemen in het groenontwerp voor de tuin. De balustrade dient zich te beperken tot en met het dak van de autolift. Op deze manier beperken de gebouwde elementen zich ook tot de lengte van de aangrenzende schuur op het belendende perceel. De voorgestelde glazen panelen als balustrade zijn niet passend bij de architectuur van de villa en de context van de omgeving. De commissie adviseert alleen een strippenhekwerk toe te passen. Kleur en vormgeving dienen terughoudend te zijn. Dit geldt ook voor de voorzieningen ten behoeve van de werking van de parkeerlift (4 scanpalen en 4 lage sensoren).

Naar aanleiding van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de aanvrager het project aangepast en deze op 21 mei 2019 ingediend.

Tweede beoordeling

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 29 mei 2019 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven niet akkoord te zijn met het aangepaste project en motiveert dit als volgt:

Niet akkoord

Met de aanpassingen is onvoldoende tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie. De positie van de kelderbak is onveranderd waardoor het achterste deel nog boven maaiveldniveau uitsteekt. Het bedekken van de keerwanden met beplanting neemt niet het negatieve effect weg van het plan voor de stedenbouwkundige setting van de villa en de groene verbinding met het achterliggende Vondelpark.

Naar aanleiding van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de aanvrager het project aangepast en deze op 25 juni 2019 ingediend.

Derde beoordeling

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 26 juni 2019 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven akkoord te zijn met het wederom aangepaste project en motiveert dit als volgt:

Akkoord

Met het aangepaste voorstel is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie uit het vorige advies. De kelderbak ligt lager en het achterste deel is afgeschuind, waardoor er geen sprake meer is van keerwanden boven maaiveldniveau. De verharding bovenop wordt beperkt tot en met het ondergrondse parkeergedeelte. Het achterste deel van de kelderbak wordt opgenomen in de groene inrichting van de tuin. Met deze wijzigingen is de stedenbouwkundige setting van de villa en de groene verbinding met het achterliggende Vondelpark voldoende gewaarborgd.

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over. Het project voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het oprichten van een bouwwerk en is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 behorende bij de gebruiksfunctie:

- Overige gebruiksfunctie.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met het voorschrift dat, de nog aan te leveren aangepaste (naar het nieuwe ontwerp) constructiegegevens en - bescheiden, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht.

Toets Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Toetsing bodem

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking nadat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan 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, 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.

Voorafgaand

aan grondwerkzaamheden in de bodem moet een aanvullend onderzoek worden uitgevoerd naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de geplande werkzaamheden. Tevens moet er een asbest in grond onderzoek worden uitgevoerd conform de NEN 5707. De resultaten moeten ter toetsing worden opgestuurd naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Daarnaast wijst de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied u op het volgende:

Lood is schadelijk

Onderzoek van het RIVM uit 2015 wijst uit dat lood schadelijker is dan gedacht. Vooral bij jonge kinderen in de leeftijd van 0 tot 6 jaar kan inname van lood een negatief effect hebben op de ontwikkeling van de hersenen. Daarom adviseert de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied om direct contact met de grond zoveel mogelijk te vermijden als in de tuin wordt gewerkt of als kinderen in de tuin spelen. In de 'loodkaart' op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kunnen de gemeten loodwaarden in verschillende buurten van Amsterdam worden opgezocht. Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Daarom wordt geadviseerd om het advies op te volgen uit het infoblad 'Let op lood' op de website van de GGD Amsterdam of uit de folder 'Loodverontreiniging in de grond' voor de andere gemeenten binnen de Provincie Noord-Holland.

Beoordeling Waternet

Ten behoeve van de toetsing aan de bestemmingsplanvoorschriften is advies gevraagd aan Waternet. Het advies van Waternet is getoetst aan kwaliteit, kwantiteit, hoogwaterbescherming, infrastructureel beheer en functievervulling zover het nodig is voor de aanvraag. Waternet heeft geadviseerd:

Het advies van Waternet is tweeledig. Het eerste deel van het advies gaat over de grondwateronttrekking tijdens de bouw van de kelder en het tweede deel van het advies gaat over de mogelijke barrièrewerking van de kelder nadat deze is gebouwd. Het eerste deel is gebaseerd op [REDACTED] (2017) van het waterschap van AGV en het tweede deel op basis van het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) van de gemeente Amsterdam waarin staat dat nieuwe hinder van grondwater moet worden voorkomen en dat verwacht wordt dat de particulier bij bouwen in de ondergrond rekening houdt met het grondwatersysteem. Zo moet bij de bouw van een kelder in de meeste gevallen het grondwater vrij onder en om de kelder kunnen blijven stromen (GRP 2016-2021). Waternet voert alleen in het openbare gebied de grondwaterzorgtaak uit voor de gemeente Amsterdam.

Grondwateronttrekking

Tijdens het bouwen van de kelder zal de grondwaterstand moeten worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is er een melding of vergunning nodig. Meestal is voor de aanleg van een kelder een melding (en dus geen vergunning) op grond van de Keur nodig omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. Of het een melding of vergunning wordt hangt uiteindelijk af van wat de aanvrager bij Waternet indient. In het bemalingsadvies van Fugro [26-10-17] staat beschreven dat de verwachte bemalingsduur 2 weken voor de autoliftput bestrijkt met een waterbezwaar in een gesloten bouwkuip van 4 m³/uur of 12 m³/dag. Zodoende volstaat een melding. Wanneer Waternet een melding ontvangt voor deze werkzaamheden stellen wij extra voorschriften op in een maatwerkbesluit op grond van de Keur. Het opvolgen van deze voorschriften zorgt er voor dat schade aan objecten in de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Belangrijk is dat de initiatiefnemer zorgt dat houten funderingen in de directe omgeving op geen enkel moment droog komen te staan en er geen andere schade ontstaat door de onttrekking. Door onder andere het toepassen van een dichte bouwkuip kan hier invulling aan worden gegeven. Wij adviseren bij bouwkuipbemalingen om een grondwatermeetnet op te zetten rondom de bouwkuip en de grondwaterstand tijdens de bouw middels retourbemaling te reguleren voor zo ver dat mogelijk is.

Barrièrewerking

In de geohydrologische beschouwing van Fugro [26-10-17] staat beschreven dat er in de huidige situatie geen bebouwing en/of kelder aanwezig is in dit gedeelte van de tuin. In de nieuwe situatie wordt er een ondergrondse parkeergarage gerealiseerd met een diepte van NAP -5,9 m. Het rapport stelt dat de freatisch watervoerende zandlaag varieert van NAP - 1,4 m aan de achterzijde van het huis tot NAP - 4,5 m aan de voorzijde van het huis. Het rapport stelt dat ondanks de kelder de watervoerende laag volledig afsluit, de opstuwingsdruk gering (<0,1 m) blijft. Waternet sluit zich hierbij aan. Het grondwater heeft genoeg ruimte op eigen terrein, om rondom de kelderbak te stromen. Wel is belangrijk dat deze ruimte onbebouwd blijft. Daarom zijn er geen aanvullende voorwaarden met betrekking tot barrièrewerking.

Voorschriften:

- Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken moet er een melding of vergunning bij het Waternet worden ingediend;

- Het toepassen van een ontwateringssysteem via een gesloten leiding met lozing op het riool is niet toegestaan;

Resumé: Door het juist toepassen van de hierboven genoemde voorschriften zal de kans op blijvende grondwaterstandsveranderingen beperkt blijven.

Hemelwaterafvoer

In het kader van het regenwaterbestendig maken van Amsterdam (Amsterdam Rainproof www.rainproof.nl) is het niet gewenst om meer binnentuinen te verharderen. Door de ondergrondse parkeergelegenheid gebeurt dat hier wel. Het regenwaterbestendig inrichten van privéterreinen zorgt namelijk voor een betere sponswerking van de stad en een lagere belasting van de riolering, openbare ruimte en het watersysteem. Het heeft de voorkeur om het verlies aan berging in de ondergrond te compenseren. Dit kan bijvoorbeeld een ondergronds krattensysteem zijn, grindstroken, regenton of een groen dak aan te leggen. Daarbij moet de initiatiefnemer wel letten dat een eventuele infiltratievoorzieningen niet alsnog voor een natte tuin bij de burens zorgt. Ook moeten de kratten op de juiste hoogte staan afgesteld, zo een 50 cm boven de gemiddelde grondwaterstand.

Beoordeling Integriteit

Ten behoeve van de toetsing van uw integriteit als aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob. Er is positief op de aanvraag geadviseerd. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	001P
- Situatietekening,	002T
- Bouwkundige tekening autolift,	003T
- Tekeningen autolift,	004T
- Verkennend bodemonderzoek,	005R
- Rapportage bemalingsadvies & barrierewerking,	006R-007R
- Ventilatieberekening,	008R
- Documentatie autoliftprincipe,	009R-010R

Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

De volgende "op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden" dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht:

- a. 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;

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.2 Mor)

Wij vinden dat de aard van onderhavig project er aanleiding toe geeft om de hieronder genoemde gegevens en bescheiden, krachtens artikel 2.7, derde lid, Mor als uitgestelde indieningsvereisten aan te merken. Deze "op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden" dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht:

- een veiligheidsplan (als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012) met de volgende onderdelen:
 - a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
 - b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
 - c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafschieding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
 - d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in [artikel 8.3, tweede en derde lid](#), of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
 - e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in [artikel 8.4, eerste lid](#).

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

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

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 bevoegde 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 ontgravingwerkzaamheden, 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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te 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. van het 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 sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein 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 sloofterrein 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. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (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 sloofterrein 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 van het 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. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Voorschriften bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet de vergunninghouder dit direct melden via telefoonnummer 088-5670 200 of via het e-mailadres: bodem@odnzkg.nl

Als er grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Start en einde van de bodemsanering meldt u via de website:

www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem-0/begin-eind/

Voorschriften met betrekking tot het maken van een kelder met of zonder funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0,6 m min N.A.P.

Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden, dient u zich met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht van het stadsdeel Zuid in verbinding te stellen, voor het maken van nadere afspraken met betrekking tot de uitvoering van het project.

Er dienen minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht, voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.
De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput dient er minimaal 2 keer per week de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen te worden gemeten t.o.v. N.A.P. Als de grondwaterstand daalt tot een onaanvaardbaar peil, dan zullen er maatregelen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld retourbemaling, om droogstand en invloed op de omgeving te voorkomen.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling, dient aangetoond te worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komt te staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0,5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade groot.

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek

Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder 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. Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.

Deze melding moet ten minste 20 werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven.

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

Wet bodembescherming

Op diverse plekken in Amsterdam 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. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming. Meer informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De omgevingsvergunning betreft niet een goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten

Rekening moet worden gehouden met de straathoogte zoals deze door de afdeling Openbare Ruimte van stadsdeel Zuid (www.zuid.amsterdam.nl) wordt verstrekt.