



WIERINGA ADVOCATEN

IJdok 17 | 1013 MM Amsterdam
Postbus 10100 | 1001 EC Amsterdam
t +31 (0)20 624 68 11
f +31 (0)20 627 22 78
KvK 34372239
www.wieringa.nl

Stichting Beheer Cliëntengelden
Wieringa Advocaten
ABN AMRO 40.26.83.560
IBAN: NL37 ABNA 0402 6835 60
BIC: ABNANL2A

TEVENS PER MAIL: stadsdeel@zuid.amsterdam.nl

PER FALK

Het college van burgemeester en wethouders
van gemeente Amsterdam

Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

[redacted] advocaat

Onze/Our ref:

[redacted]

Uw/Your ref:

4140589

Amsterdam,
8 juli 2019

Inzake: [redacted] Van Eeghenstraat 104

Geacht college,

Namens [redacted] woonachtig aan de Van Eeghenstraat 102 te Amsterdam, maak ik hierbij bezwaar tegen uw besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het gebouw, door het toevoegen van een lift en het in pandig veranderen van de indeling, het wijzigen/vervangen van kozijnen en het bouwen van een technische ruimte op het dak, met bestemming van het gebouw tot twee woningen op Van Eeghenstraat 104-H, met bovenvermeld kenmerk. Een kopie van het bestreden besluit treft u bijgaand aan (**bijlage 1**).

Een nadere motivering van de gronden van bezwaar zal ik u doen toekomen binnen de door u daarvoor te stellen termijn. Cliënt maakt graag gebruik van het recht te worden gehoord.

Cliënt verzoekt u het bezwaar gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen, een en ander onder vergoeding van de kosten gemaakt in verband met de behandeling van dit bezwaar, waaronder tevens begrepen de kosten van eventueel in te schakelen deskundigen.

Hoogachtend,

Voor [redacted]



Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

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



Datum 27 mei 2019
Olo nummer 4140589
Behandeld door 

GEMEENTE AMSTERDAM

Omgevingsvergunning

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan Maatschap Van Den Oever, Zaaijer en Partners Architecten, namens deze ingediend door  voor het veranderen en vergroten van het gebouw Van Eeghenstraat 104, door het toevoegen van een lift en het inpandig veranderen van de indeling, het wijzigen/vervangen van kozijnen en het bouwen van een technische ruimte op het dak, met bestemming van het gebouw tot twee woningen.

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

Bodem

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;
- ontvangst en beoordeling van het gewijzigde plan.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

Termijnen

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

- Op 8 februari 2019 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 7 maart 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 29 april 2019 hebben wij u een verzoek gedaan om het plan aan te passen, naar aanleiding van het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit aangepaste plan hebben wij op deels op 2 mei 2019, op 14 mei 2019 en op 15 mei 2019 ontvangen.

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 gedeeltelijk gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Woningen" en gedeeltelijk gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Tuinen", welke tevens aan de voorzijde van het perceel gedeeltelijk nader zijn aangeduid met "pt" (parkeren in tuinen toegestaan).

De gronden, op de kaart bestemd voor "Woningen" (W), zijn overeenkomstig artikel 4 aangewezen voor woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten en tuinen voor wat betreft onbebouwd blijvende delen.

Op deze gronden mag overeenkomstig het tweede lid, uitsluitend gebouwd worden ten dienste van de bestemming met een maximum bouwhoogte van 17,5 meter, een maximum goothoogte van 14,5 meter en een maximum aantal bouwlagen van 4.

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

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

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

Strijdigheden

De achtergevel wordt ter plaatse van het souterrain en de beletage ca. 1 meter naar achter verschoven en gelijkgetrokken met de achtergevel van het buurpand. Dit is in strijd met artikel 9.2. Op souterrainniveau is dat op grond van art. 9, lid 4 toegestaan, mits niet meer dan 5% van de tuin wordt bebouwd. Dit geldt echter niet voor de uitbreiding ter hoogte van de beletage.

Op 2 mei 2019 is een aangepast plan ingediend. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn met dit aangepaste plan komen te vervallen. Het rechte trekken van de achtergevel ter hoogte van het souterrain en de beletage, zodat aangesloten wordt op de achtergevel van nummer 102, is uit de aanvraag gehaald. Het project is hierdoor in overeenstemming met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

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 24 april 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 vervangen van alle raamkozijnen en het realiseren van extra ontwikkelingen, een dakopbouw en uitbouwen aan de achterzijde.

De centrale vraag is of de wijzigingen zich voegen in het architectuurbeeld van dit pand dat onderdeel is van een 19de-eeuws ensemble.

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 wijzigingen hebben negatieve gevolgen voor het oorspronkelijk silhouet en de oorspronkelijke gevelindeling. Dit is niet in lijn met de beleidsuitgangpunten voor orde 2-panden.

Onderbouwing

Het pand is gewaardeerd met orde 2. Dit zijn monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en cultuurhistorische betekenis. Het pand is bovendien gelegen in een hooggewaardeerde stedelijke structuur (zone A). Voor de aanpak van gevels en kap grenzend aan openbaar gebied geldt als uitgangspunt het handhaven en herstellen van de oorspronkelijke elementen in vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur.

De achtergevel grenst aan openbaar gebied (Vondelpark), waardoor deze aanpak ook voor de achterzijde geldt. De zichtbare dakopbouw en het uitbouwen van de beletage aan de achterzijde behoren niet tot de mogelijkheden omdat dit het oorspronkelijk silhouet van het pand aantast en de eenheid van het ensemble in zijn geheel. Het uitbouwen van het souterrain is vergunningvrij en is om die reden wel mogelijk.

Ook het drastisch wijzigen van de gevelopeningen (o.a. linkerbeuk achtergevel) en toevoegen van gevelopeningen waardoor het gevelbeeld ingrijpend verandert t.o.v. het oorspronkelijk beeld (o.a. zijgevel west) is niet toegestaan. De commissie merkt op dat deze ingrepen lastig zijn te beoordelen aangezien alleen de oprichtingstekening is meegeleverd en gevelaanzichten van de bestaande situatie ontbreken. Tijdens de realisatie van het pand lijken wijzigingen te zijn doorgevoerd.

Het vervangen van de bestaande ramen door nieuwe kozijnen met isolatieglas is mogelijk, mits de oorspronkelijk profilering en materialisering (volkern plaatmateriaal is niet toegestaan) gehandhaafd blijven. De voorgestelde nieuwe roeden zijn onvoldoende rank en het raamhout aan de onderzijde van de bovenlichten steekt te ver uit. Het toepassen van aluminium tochtprofielen is niet toegestaan. Voor goede kozijnoplossingen met een karakteristieke 19de-eeuwse profilering verwijst de commissie naar Het Beste Verbeterboek. De commissie merkt collegiaal op het bestaande kozijnhout te handhaven. Het naadloos terugplaatsen van nieuw kozijnhout in het verspringende profiel van de gevel, is vrijwel onmogelijk.

Aandachtspunten

De uitbouw is weliswaar vergunningsvrij, maar de commissie raadt aan dit onderdeel van de vergunning te maken. Het is zeer voorstelbaar dat hier een dakterras zal worden gerealiseerd aangezien er tuindeuren op de beletage worden voorgesteld. Het realiseren van een dakterras maakt de uitbouw vergunningplichtig en kan het beste gelijk worden meegenomen in deze aanvraag.

Daarnaast benadrukt de commissie bij een eventuele gewijzigde aanvraag de gevelaanzichten van de bestaande situatie mee te leveren en de belending mee te tekenen. Dit geldt ook voor de gevelaanzichten van de nieuwe situatie. Het pand is onderdeel van een ensemble. Wijzigingen dienen ook in relatie tot het ensemble te worden beoordeeld.

Naar aanleiding van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de aanvrager het project aangepast en dit op 2 mei 2019, 14 mei 2019 en op 15 mei 2019 ingediend.

Tweede beoordeling

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 15 mei 2019 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven akkoord (onder voorwaarden) te zijn met het aangepaste project en motiveert dit als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

In het gewijzigde plan is uitgegaan van behoud van de bestaande gevelopeningen met uitzondering van de ramen op de bel-etage. De dakopbouw ten behoeve van installaties is verlaagd en niet meer zichtbaar vanuit openbaar gebied. Aan de opmerkingen van de commissie is in de uitwerking tegemoet gekomen. De commissie is positief over het behoud van de bestaande kozijnen. De aanvraag is akkoord onder de voorwaarde dat het raamkozijn in detail 2 dezelfde hoogte krijgt als in het oorspronkelijk beeld. Dit kan door de vullat te laten verzinken in de bestaande onderdorpel.

Aandachtspunten

Het verlengen van de zijlichten van de raampartij op de bel-etage is niet in overeenstemming met de architectuurstijl van het hoofdgebouw. De commissie adviseert de oorspronkelijke maatvoering aan te houden en alleen het middenraam tot een pui te verlengen (melkmeisje).

De aansluiting van het ontwerp van de vergunningsvrije aanbouw op de architectuurstijl van het hoofdgebouw kan worden versterkt. Zo kan de bestaande pui als uitgangspunt dienen voor de nieuw te realiseren pui.

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over.

Op 23 mei 2019 heeft de aanvrager schriftelijk bevestigd detail uit te voeren conform het advies van de commissie. Daarnaast heeft de aanvrager op 20 mei 2019 een aangepaste geveltekening aangeleverd waarbij ook het aandachtspunt met betrekking tot de raampartij op de bel-etage (uitvoeren als 'melkmeisje') is verwerkt.

Het project voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toets Bouwbesluit 2012

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

- Woonfunctie;

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

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

De bij deze omgevingsvergunning gewaarmerkte constructietekeningen en/of berekeningen zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij geven hierbij aan dat er voldoende aannemelijk is gemaakt dat deze bescheiden voldoen aan de eisen, mits de onderstaande gegevens, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen ter goedkeuring worden ingediend:

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:

- Geotechnisch advies, definitief palenplan, bemalingsplan, bouwkuip;
- Detaillering staal;
- Hulpconstructies.

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.

Beoordeling bodem

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.

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
- Bouwkundige tekening, bestaande toestand,	002T
- Bouwkundige tekeningen, nieuwe toestand,	003T - 010T
- Detailtekeningen,	011T - 012T
- Oppervlakte bepalingen, 22 bladzijden,	013T
- Constructietekeningen,	014C - 020C
- Constructieberekening,	021C
- Ventilatieberekening, 8 bladzijden,	022R
- Bodemonderzoeksrapport,	023R

Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

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

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:

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:

- Geotechnisch advies, definitief palenplan, bemalingsplan, bouwkuip;
- Detaillering staal;
- Hulpconstructies.

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.

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 hoofdropzet 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, 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.

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 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 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

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Procedure sloopwerkzaamheden (§ 1.7 BB 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.32. Bouwbesluit 2012)

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

- a. sloopmelding;
- 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;
- d. overige voor het slopen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en;
- e. indien op basis van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

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 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 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 bouwputafscherming 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.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2. Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8. Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9. Bouwbesluit 2012)

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

Scheiding bouw- en sloopafval (Hoofdstuk 4, artikel 4.1. Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid van het bouwbesluit worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9. van het besluit 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 sloofterrein 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 sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

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@odnzk.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.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet benodigde splitsingsvergunning. Voor zover nodig kan deze worden aangevraagd bij stadsdeel Zuid Amsterdam, afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht, team Bouw. Aanvraagformulieren en meer informatie over splitsingsvergunningen zijn te vinden via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

Sloopmelding

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde 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, team Bouw, telefoonnummer 14020. Een sloopmelding kan worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden via: www.omgevingsloket.nl. Indien nodig dienen een sloopveiligheidsplan en asbestinventarisatie aangeleverd te worden bij de sloopmelding.

Basisregistratie adressen en gebouwen (B.A.G.)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten / woningen wijzigt krijgt u apart een besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

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.

Op tekening aangebrachte wijzigingen of opmerkingen

Het project moet worden uitgevoerd overeenkomstig de door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw op de tekeningen in rood aangebrachte opmerkingen.

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.