



Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

5.1.2,e

James Wattstraat 60 hs  
1097 DM Amsterdam

Datum 1 februari 2019  
Ons kenmerk OLO 3739553  
Adres Eerste Helmersstraat 107 h  
Behandeld door 5.1.2,e  
Doorkiesnummer 5.1.2,e  
Email 5.1.2,e @amsterdam.nl  
Kopie aan Gemachtigde  
Bijlage Gewaarmerkte bescheiden  
Onderwerp Besluit aanvraag omgevingsvergunning

## Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM  
Het college van burgemeester en wethouders

gezien de aanvraag, ingekomen op 15 juni 2018, om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

### besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project: 'funderingsherstel, het vergroten/verdiepen van de kelderverdieping, het uitbouwen van de begane grond en het wijzigen van het dakterras op de eerste verdieping aan de achterzijde' van het gebouw op de locatie Eerste Helmersstraat 107 h in Amsterdam', onder de in dit besluit gestelde voorschriften;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- 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'.

### Voorschriften bij dit besluit:

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat constructieve tekeningen en berekeningen van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door het bevoegd gezag zijn goedgekeurd;
- De kelderbak met daarop de aanbouw moet voldoen aan het gestelde in artikel 5.3 en artikel 5.6 van het Bouwbesluit 2012. Dit betekent het volgende:
  - Het dak moet een warmteweerstand van  $R_c=6,0 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  bezitten;
  - De wanden moeten een warmteweerstand van  $R_c= 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  bezitten;
  - De keldervloer moet een warmteweerstand van  $R_c=3,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$  bezitten;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet u met het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, overleggen of u een BUS-melding of een saneringsplan moet indienen;
- Het voornemen tot slopen (sloopmelding) waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan  $10 \text{ m}^3$  zal bedragen of asbest wordt verwijderd, moet u ten minste 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden indienen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl);
- Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag;
- Aangezien er sprake is van een ondergrondse kelderbak, moet een laag goed doorlatend zand van ten minste 30 cm onder de gehele keldervloer worden aangebracht, die in goede verbinding staat met het maaiveld aan de voor- en achterzijde van het pand;
- De damwanden moeten volledig worden verwijderd;
- Indien het niet mogelijk is de damwanden te verwijderen moeten de verloren damwanden worden voorzien van uitsparingen of gaten om de doorstroming van die zandlaag te behouden;
- 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;
- Het voorstel met Rainproof-maatregelen dient nog te worden onderbouwd en worden voorgelegd aan het bevoegd gezag;
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat op basis van artikel 8.7 een bouwveiligheidsplan is aangeleverd. In dit plan wordt ten minste aangegeven hoe:
  - de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
  - de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
  - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
  - het waarborgen van de veiligheid voor gebruikers van de openbare ruimte (verkeer);
  - het waarborgen van de veiligheid voor belendende percelen;
  - het voorkomen van vallende objecten;
  - de monitoring van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden (bemaling);

- 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;
  - Het informatiebord wordt zodanig aan de eerst bouwlaag / begane grond van uw (woon)gebouw bevestigd dat een ieder daar vanaf de openbare ruimte kennis van kan nemen.

#### **Aandachtspunt bij dit besluit**

- *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 adviseren wij om direct contact met de grond zoveel mogelijk te vermijden als u in de tuin werkt of uw kinderen in de tuin laat spelen. In de 'loodkaart' op website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kunt u de gemeten loodwaarden in uw buurt opzoeken. Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Volg daarom het advies op 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.

#### **Bij dit besluit horen de volgende gegevens:**

Gemerkt:

- A-01, Aanvraagformulier;
- T-01, Tekeningen bestaande toestand;
- T-02, Tekeningen nieuwe toestand;
- T-03, Tekeningen details trappen;
- T-04, Tekeningen details koekoek;
- T-05, Tekeningen aanpassing ENG;
- T-06, Tekeningen details NL;
- T-07, Tekeningen situatie tuin;
- CB-01, Constructieberekeningen;
- R-01, Sonderingen;
- R-02, Verkennend bodemonderzoek;
- R-03, Geohydrologisch onderzoek;
- R-04, Bouwveiligheidsplan;
- R-05, Rapportage Bouwbesluit;

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens hen,

5.1.2,e

5.1.2,e

Teammanager Vergunningen Bouw van stadsdeel West

## **Procedurele aspecten**

### **Intrekken omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29, artikel 2.33 en artikel 5.19 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (in samenhang met artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen).

### **Bezwaar**

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u **binnen zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.

Let op: u kunt niet per e-mail een bezwaarschrift indienen. Een bezwaarschrift kan uitsluitend schriftelijk worden ingediend

### **Schorsende werking**

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

### **Spoed? Voorlopige voorziening**

Bij grote spoed kunt u naast het maken van bezwaar, (op eigen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam  
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

### **Vorbereidingsprocedure**

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

### **Ontvangst aanvraag**

Wij hebben de aanvraag op 15 juni 2018 ontvangen.

### **Aanvullende gegevens**

Op 18 juli 2018 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 23 augustus 2018 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 5 weken opgeschort.

### **Verlengen beslistermijn**

Op 28 augustus 2018 hebben wij op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de beslistermijn met zes weken verlengd. Hierdoor moet, mede gelet op de opschortingstermijn voor aanvullende gegevens, uiterlijk 26 oktober 2018 op de aanvraag om omgevingsvergunning zijn beslist.

### **Opschorting beslistermijn**

Op 24 oktober 2018 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 6 weken schriftelijk opgeschort. Op 6 december 2018 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 4 weken schriftelijk opgeschort. Op 21 december 2018 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 2 weken schriftelijk opgeschort. Op 3 januari 2019 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 2 weken schriftelijk opgeschort. Op 17 januari 2019 hebben wij op basis van artikel 4:15, tweede lid van de Algemene Wet Bestuursrecht de beslistermijn met 2 weken schriftelijk opgeschort. Hierdoor moet, mede gelet op de bovenstaande termijnen, uiterlijk 2 februari 2019 op de aanvraag omgevingsvergunning zijn beslist.

### **In werking treden**

Dit besluit treedt op basis van artikel 6.2c, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking nadat is voldaan aan het gestelde in de gevallen zoals genoemd in dit artikel.

### **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 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

## **Inhoudelijke beoordeling**

### **Bouwen (artikel 2.10 Wabo), Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo).**

Voor de in het besluit genoemde activiteiten is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld.

#### Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder moet bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorschriften in acht nemen.

#### Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013.

#### *Hoofdstuk 2 Toets bodem (artikel 2.1.5 Bouwverordening Amsterdam 2013)*

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan 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.

#### Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project gelden de bestemmingsplannen 'Oud West' en het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1'.

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als 'Woongebied 1' (art. 5), 'Tuinen en Erven' (art. 9), 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' (art. 13). Er is met de uitvoering van het project, 'funderingsherstel, het vergroten/verdiepen van de kelderverdieping, het uitbouwen van de begane grond en het wijzigen van het dakterras op de eerste verdieping aan de achterzijde', sprake van strijdig gebruik. Het project is niet passend binnen de bouwvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen.

Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplannen. De strijdigheden van het plan betreffen de koekoeken aan de voorzijde, deze staan niet ten dienste van het gebruik voor 'Verkeers- en Verblijfsdoeleinden' (art.13), en de uitbouw en wolfskuil. Deze zijn strijdig voor wat betreft de aanleg en instandhouding van 'Tuinen en Erven' (art. 9). Hieronder wordt inhoudelijk op de diverse strijdigheden ingegaan.

### *Afwijken van het bestemmingsplan*

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

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Bor.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

### *Motivering*

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

### Uitbouw met kelder en wolfskuil

Bij besluit van 6 maart 2018 heeft het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West voor veelvoorkomende bouwwerken de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2018' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn). Deze Uitvoeringsrichtlijn is op 3 april 2018 in werking getreden en geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').

Het Rijk heeft in artikel 2, onderdeel 3, van het Bor 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.

De uitbouw voldoet qua maatvoering aan vergunningsvrij bouwen, maar is vanwege de kelder niet vergunningsvrij. In artikel 3.2.2 van de Uitvoeringsrichtlijn is bepaald dat voor ondergrondse bouwwerken, zoals kelders, wij maatwerk toepassen. Dit betekent dat de uitbouw met kelder en wolfskuil door de stedenbouwkundige en door Waternet is beoordeeld.

### *Stedenbouw*

Oud West is dichtbebouwd. Niet bebouwde ruimte binnen een bouwblok is daarom belangrijk voor de kwaliteit van het wonen: het betekent lucht en ruimte en vormt een tegenhanger van de drukke zijde buiten het bouwblok. Het binnenterrein heeft bovendien een functie in de waterhuishouding vanwege het waterbergend vermogen. Meer verharding zorgt voor extra piekbelasting op het riool door de afvoer van regenwater. Uitgangspunt van beleid in stadsdeel West is daarom het beschermen van het open karakter van de binnentuinen van gesloten bouwblokken. Het verder bebouwen van binnentuinen (dan bij recht is toegestaan) is daarmee ongewenst.

Zoals hiervoor reeds is vermeld voldoet de uitbouw aan de maatvoering voor vergunningsvrij bouwen. De uitbouw van de begane grond met daaronder een kelder blijft onder de vloerhoogte van de eerste verdieping en heeft een hoogte van 3,4 meter ten opzichte van peil. De uitbouw blijft binnen de contour van 4 meter die vergunningsvrij is te bebouwen en minimaal 50% van de tuin blijft onbebouwd. De wetgever heeft bepaald dat dergelijke uitbouwen vergunningsvrij zijn, hetgeen betekent dat zij dit ruimtelijk inpasbaar acht.

De onderkeldering heeft voor de omgeving geen grotere nadelige ruimtelijke impact dan ten opzichte van de vergunningsvrije bouwmogelijkheid. De bovenkant van de kelder ligt circa 1 meter boven het niveau van de tuin en vormt daardoor een onderschikte bouwlaag in het gevelbeeld. Ook de wolfskuil is stedenbouwkundig akkoord. Deze bevindt zich namelijk eveneens binnen de 4 meter zone.

Al met al is de ruimtelijke impact, met inachtneming met hetgeen vergunningsvrij is toegestaan, beperkt en daarmee stedenbouwkundig acceptabel.

#### *Waterhuishouding*

De aanvrager heeft een geohydrologisch rapport ingediend van Loots Grondwatertechniek met kenmerk 10540218B.1, d.d. 7 november 2018. Dit rapport is beoordeeld door Waternet:

#### Algemeen

*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 de Keur (2017) van het waterschap van AGV en het tweede deel op basis van de grondwaternorm zoals omschreven in het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) van de gemeente Amsterdam. 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. Dat is nu nog niet bekend. Als Waternet een melding ontvangt voor deze werkzaamheden dan stellen wij extra voorwaarden op in een maatwerkbesluit op grond van de Keur. Ontvangt Waternet een aanvraag voor een watervergunning dan neemt Waternet in de watervergunning extra voorschriften op. Dit doet Waternet om schade aan objecten in de omgeving te 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. Waternet adviseert 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

*Uit de tekening blijkt dat in de huidige situatie al een ondergrondse constructie aanwezig is. In de nieuwe situatie wordt deze groter en breder. De door Loots berekende opstuwing van ca. 9 cm is ech-*

*ter gering. Opstuwning vindt wel plaats als er naast de nieuwe kelder ook ondergrondse constructies worden aangebracht. Om dit te voorkomen zijn er maatregelen voorgesteld. Deze maatregelen (onder de kelderbak grondverbetering toepassen dat aan voor- en achtergevel / straat- en tuinzijde in goed contact staat met het maaiveld, gaten maken in de damwanden die achter blijven en gedeeltelijk trekken van de damwanden buiten de bestaande bebouwing) staan beschreven in het rapport van Loots (§3.4) en zijn een goede manier om de barrièrewerking op te heffen. Dit is echter wel een advies van de geohydroloog aan zijn klant. De vraag is uiteindelijk of men dit ook zo werkelijk toepast en of het goed werkt en blijft werken. Op de tekeningen is de oplossingsrichting niet verder uitgewerkt en ingepast, daarom verzoekt Waternet dit in de vergunningvoorschriften te verwerken.*

*Als de volgende voorschriften ten aanzien van de barrièrewerking in de omgevingsvergunning worden verwerkt en deze goed worden nageleefd dan heeft Waternet vertrouwen dat er geen negatieve effecten optreden op de bestaande grondwaterstanden.*

*Voorschriften:*

- *Aangezien er sprake is van een ondergrondse kelderbak, moet een laag goed doorlatend zand van tenminste 30 cm onder en langs de gehele kelderbak worden aangebracht, die in goede verbinding staat met het maaiveld aan de voor- en achterzijde van het pand;*
- *De damwanden moeten volledig worden verwijderd;*
- *Indien het niet mogelijk is de damwanden te verwijderen moeten de verloren damwanden worden voorzien van uitsparingen of gaten om de doorstroming van die zandlaag te behouden;*
- *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.*

#### *Hemelwaterafvoer*

*Door het realiseren van een uitbouw komt er meer hemelwater in een kleiner oppervlak onverhard terrein terecht (de tuin). Om te voorkomen dat dit afstromende hemelwater een probleem veroorzaakt in eigen tuin of bij de burens zal er in het plan aandacht moeten zijn voor mogelijk aanvullende maatregelen. In 2013 heeft Waternet voor dit adres een maatwerkadvies verzorgd om wateroverlast door hemel- en grondwater te voorkomen. Via <https://www.rainproof.nl/> staan er ook andere tips hoe je de eigen tuin Rainproof kan inrichten.*

#### *Samenvattend*

*Voor het openbare gebied waar Waternet de grondwaterzorgtaak uitvoert zal deze enkele kelder geen effect hebben op de grondwaterstromingen. Door het juist toepassen van de hierboven genoemde maatregelen zal op de privéterreinen de grondwateroverlast beperkt blijven als in de toekomst extra ondergrondse constructies worden gebouwd. Echter de toegenomen verharding is in het kader van de hedendaagse en toekomstige hevige piekbuien ongewenst en daarvoor zijn aanvullende maatregelen nodig.*

Wij onderschrijven het advies van Waternet en nemen het advies over. Het advies inclusief voorwaarden maakt integraal onderdeel uit van dit besluit. Voor wat betreft het verdrag afvoeren

van hemelwater (Rainproof) hebben wij per toegevoegde vierkante meter bebouwing de volgende stelregel:

- het bouwen van hoofdgebouwen of bijbehorende bouwwerken is slechts toegestaan als er wordt voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60 mm), die vertraagd wordt gelegeerd met een snelheid van 2,5 mm/uur (60 mm in 24 uur).

De aanvrager dient uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden aan te geven hoe wordt voorzien in de aanleg van een waterberging met voornoemde capaciteit. Dit kan door het toepassen van bijvoorbeeld een ondergronds krattensysteem, grindstroken, regenton of een groen dak.

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.

#### Koekoeken voorzijde

De koekoeken aan de voorzijde voldoen aan de voorwaarden gesteld in de 'Uitvoeringsrichtlijn Kruiemelgevallen' en deze voldoen tevens aan de algemene bouwregels van het ontwerpbestemmingsplan 'Oud-West 2018'. Gelet op voorgaande behoort medewerking tot de mogelijkheden.

#### *Conclusie ruimtelijke aspecten*

Gelet op het vorenstaande vinden wij het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar. Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan en 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.

#### Welstand

De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar vergadering van 9 oktober 2018 aangegeven bezwaar tegen het project te hebben. Hierop is een aangepast plan ingediend en opnieuw aan de Commissie voorgelegd. De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar vergadering van 19 december 2018 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Het advies luidt: *Akkoord, met de aanpassingen is tegemoet gekomen aan de opmerkingen uit het advies van 9 oktober 2018.*

Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken.

#### Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 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.

### Conclusie

Er is sprake van een weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van deze wet kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening, verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

## **Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012**

### *Aanvang van bouwwerkzaamheden*

1. Minimaal *twee werkdagen* voor de aanvang van de werkzaamheden moet u zich in verbinding stellen met de **buitendienstinspecteur** van de Afdeling Gebruik, Bouw en Milieu (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 09.00 uur en 17.00 uur op toestel 14 020) voor het maken van nadere afspraken over de uitvoering van het project (artikel 1.25 Bouwbesluit):

- a. de aanvang van de werkzaamheden
- b. het uitvoeren van constructies,
- c. andere onderdelen.

2. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van Stadsdeel West een melding ingediend (artikel 1.25 Bouwbesluit).

### *Aanwezigheid bescheiden*

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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, 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*

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*

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die 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.

### *Ontvangst melding email*

De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan: <sup>5.1.2.e</sup> @amsterdam.nl

## Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012

### *Aansturingsartikel*

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*

Bij het uitvoeren van bouw- of 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.

### *Geluidhinder*

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.

dagwaarde	≤ 60dB(A)	> 60dB(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*

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 d, 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, bedoeld in het eerste lid.

### *Stofhinder*

Tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

### *Grondwaterstand*

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

### *Veiligheidsplan*

De op grond 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 hoofdpopzet 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 bodemverontreiniging*

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

- Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem, zoals het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag, moet een melding gedaan worden

op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam;

- In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS);
- indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan, op grond van de Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, ingediend worden.

Het meldingsformulier is te downloaden op de internetsite van de gemeente Amsterdam via het Digitaal Loket. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Vergunningen Milieu & Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer: 020 254 3600.

De start van de bodem- en bouwwerkzaamheden moet gemeld worden via het e-mailadres [secretariaat@odnzkg.nl](mailto:secretariaat@odnzkg.nl)

#### *Voorschriften grondwateronttrekking*

Artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012 stelt voorschriften die betrekking hebben op het maken van een kelder, het uitvoeren van funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

Voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving moeten er minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht,

De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor aanvang van de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput moet de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen (t.o.v. N.A.P) minimaal twee keer per week worden gemeten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil, Hiervan is sprake al er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. Er moeten dan maatregelen worden getroffen., Bijvoorbeeld het toepassen van retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet aangetoond worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen 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 heel groot.

#### **Afvalscheiding**

##### *Aansturingsartikel 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.

## **Nadere aanwijzingen**

### *Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012*

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

### *Burgerlijk wetboek*

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

### *Werken in de openbare ruimte*

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) 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 kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

### *Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)*

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien 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.

### *Intrekking*

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

### *Overschrijving*

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) 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;

- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

#### *Erfpacht/ gevolgen erfpacht*

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Dit kan de volgende situaties betreffen:

- Als het (ver)bouwplan een bestemmings- of bebouwingwijziging betreft, en de grond in erfpacht is uitgegeven;
- Als u naast deze omgevingsvergunning voor het feitelijke gebruik van de grond/het terrein (voor evenement of bouwterrein) privaatrechtelijke toestemming nodig heeft. Zonder huurovereenkomst kan het terrein niet in gebruik genomen worden. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Voor algemene informatie kunt u terecht op de website: [www.erfpacht.amsterdam.nl](http://www.erfpacht.amsterdam.nl) of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020). Voor meer specifieke vragen kunt u terecht bij Bureau Erfpacht, tel. 020-2544 200 of [erfpacht@amsterdam.nl](mailto:erfpacht@amsterdam.nl).

#### *Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)*

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 Bouw van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### *Milieumelding / milieuvergunning*

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)

#### *Schade*

De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etcetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.