



Datum 27 juli 2022
Kenmerk Z2022-C000478
Olo 6680767

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Aan J.H.F. Schopman en Zonen B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het renoveren, transformeren en optoppen van het gebouw Haarlemmerplein 2 in Amsterdam ten behoeve van een winkel en zeven woningen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften m.b.t. welstand.

- Reinigen van de gevel dient terughoudend te zijn en in overleg met M&A uitgevoerd te worden.
- De kozijnen zijn nog schetsmatig en daarom wordt een monster van het kozijnprofiel gevraagd. Geadviseerd wordt de bouwkundige details van de kozijnen nogmaals voor te leggen.
- De bemonstering van de gevelmaterialen (waaronder het glas, de aluminium panelen, kozijnprofielen etc.) en het kleurpalet dienen voor aanvang van de werkzaamheden met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit te worden afgestemd.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft:

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

Constructiegegevens.

- Alle werktekeningen en berekening van alle relevante constructie onderdelen inclusief details en de samenhang ter toetsing indienen.

Gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet

- Bouwkundige details van de kozijnen
- Bemonstering van de gevelmaterialen (waaronder het glas, de aluminium panelen, kozijnprofielen etc.) en het kleurpalet.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo01.
- Tekeningen, gemerkt Bo02 t/m Bo06.
- Constructieberekeningen, gemerkt Bo07.
- Bouwbesluitberekeningen, gemerkt Bo08.
- Rapport brandveiligheid, Bo09.
- Werkplan renovatie, gemerkt Bo10,
- Notitie privacy buurpanden, gemerkt Bo11.

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

5.1.2.e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Centrum

Dit besluit heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Beoordeling van het project
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

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

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

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 31 januari 2022 is de aanvraag fase ontvangen.
- Op 16 februari 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 1 februari 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 11 februari 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 26 april 2022 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 15 juni 2022 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 30 maart 2022 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Op 12 mei 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 9 juni 2022.
- Op 2 juni 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 23 juni 2022.
- Op 17 juni 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 21 juli 2022.
- Op 18 juli 2022 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 28 juli 2022.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- woonfunctie
- winkelfunctie

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden, Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie Centrum en Grondwaterneutrale Kelders gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming bestemming Gemengd-1, dubbelbestemmingen Archeologie 2 en Cultuurhistorie waarbij de dubbelbestemming Cultuurhistorie primair is aan de bestemming Gemengd-1. De locatie verder aangeduid met de bouwaanduiding orde-3. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere detailhandel en wonen.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van de bestemmingsplannen Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie Centrum en Grondwaterneutrale Kelders.

Strijdigheid

Dakterras/dakpatio

Het project is in strijd met artikel 5.2.8 lid c van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Aanhoudingsverplichting

Voordat wij de aanvraag ontvingen, is op 16 januari 2022 het voorbereidingsbesluit Darkstores/flitsbezorgers in werking getreden.

Omdat de aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan is de verplichting tot aanhouding als bedoeld in artikel 3.3, eerste lid, Wabo, niet van toepassing.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 13 april 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

In vervolg op de eerder beoordeelde conceptaanvraag constateert de commissie dat de uitwerking van de opbouwlaag zorgvuldig is vormgegeven. Ten aanzien van het daklandschap wordt meegegeven dat hier slechts één ingreep toegestaan is. Dat is het verzonken terras dat afgezoomd is met een opstaande rand. Eventuele installatiecomponenten moeten daar dan ook in verwerkt worden en niet als losse elementen op het dak worden geplaatst. Ook het verslepen van kanalen bovendaks is niet toegestaan. Als nadere voorwaarde wordt daarom meegegeven dat installatiecomponenten integraal onderdeel van de ontwerpogave vormen. De uitwerking van dit onderdeel ziet de commissie graag nog tegemoet. Tevens wordt verwezen naar het vorig advies waar aandachtspunten zijn meegegeven voor onder andere de bemonstering van de gevelmaterialen (waaronder het glas, de aluminium panelen, kozijnprofielen etc.) en het kleurpalet.

De restauratie van de gevel is zorgvuldig. Reinigen van de gevel dient terughoudend te zijn en in overleg met M&A uitgevoerd te worden. De kozijnen zijn nog schetsmatig en daarom wordt een monster van het kozijnprofiel gevraagd. Geadviseerd wordt de bouwkundige details van de kozijnen nogmaals voor te leggen.

Ter overweging wordt meegegeven de pui op de begane grond in dezelfde kleur als de andere kozijnen uit te voeren. Door de voorgestelde donkere kleurstelling komt deze verdieping op zichzelf te staan, terwijl eenheid hier wenselijk is.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand.

Op 15 juni 2022 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 20 juli 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

Met het integreren van de uitlopen en units in het bouwvolume zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt. Er wordt nogmaals verwezen naar eerdere adviezen voor de aanpassingen waar aandachtspunten zijn meegegeven voor onder andere de bemonstering van de gevelmaterialen (waaronder het glas, de aluminium panelen, kozijnprofielen etc.) en het kleurpalet.

De restauratie van de gevel is zorgvuldig. Reinigen van de gevel dient terughoudend te zijn en in overleg met M&A uitgevoerd te worden. De kozijnen zijn nog schetsmatig en daarom wordt een monster van het kozijnprofiel gevraagd. Geadviseerd wordt de bouwkundige details van de kozijnen nogmaals voor te leggen.

Ter overweging wordt meegegeven de pui op de begane grond in dezelfde kleur als de andere kozijnen uit te voeren. Door de voorgestelde donkere kleurstelling komt deze verdieping op zichzelf te staan, terwijl eenheid hier wenselijk is.

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet onder voorwaarden aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden, Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie Centrum en Grondwaterneutrale Kelders gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming bestemming Gemengd-1, dubbelbestemmingen Archeologie 2 en Cultuurhistorie waarbij de dubbelbestemming Cultuurhistorie primair is aan de bestemming Gemengd-1. De locatie verder aangeduid met de bouwaanduiding orde-3. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere detailhandel en wonen.

Het project is in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van de bestemmingsplannen Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie Centrum en Grondwaterneutrale Kelders.

Feiten

- Het pand Haarlemmerplein 2 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' van kracht is;
- De aanvraag houdt in het realiseren van een dakopbouw met een dakpatio;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' primair is aan de bestemming 'Gemengd – 1';
- Tevens zijn de gronden voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3';
- De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte, namelijk 13,5 respectievelijk 16 meter;
- Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen, waaronder begrepen het aantal bouwlagen en de dakconstructie van de bebouwing, indien dit noodzakelijk is vanwege het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsgezicht, dan wel in verband met de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing;
- De gronden aangewezen voor 'Waarde - cultuurhistorie' zijn bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden;
- In geval van ingrijpende verbouw van een orde 3-pand moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets worden uitgevoerd waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Uitgangspunt is behoud. Ingrijpende verbouw is slechts mogelijk indien uit de kwaliteitstoets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouw niet hoeft te worden geweigerd;
- Er is sprake van een ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3';
- Voor het voorliggend plan is een kwaliteitstoets opgesteld. Conclusie van de kwaliteitstoets is dat de toevoeging van een enkele, niet prominent zichtbare bouwlaag, onder restauratieve aanpak van de buitenschil denkbaar is;

Nadere eisen

- Ter plaatse geldt een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 13,5 en 16 meter. De goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de bestaande bouw- en goothoogte in de betreffende gevelwand;
- In het voorliggend geval is er sprake van een bijzonder gebouw ontworpen door Arthur Staal, een bouwwerk dat de oude parcellering vertaald naar een modern gebouw met het hoekaccent in de vorm van een gecoupeerde halsgevel;
- Het toevoegen van meerdere bouwlagen tot een bouwhoogte van 16m zou ten koste gaan van de architectonische kwaliteit van het bestaande gebouw, vormt een grote aantasting van het stadsbeeld en doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied;
- In het voorliggend ontwerp wordt uitgegaan van het toevoegen van 1 extra bouwlaag op het bestaand gebouw in vorm van een dakopbouw;
- Het toegevoegd volume van de dakopbouw is zorgvuldig ingepast in de bestaande architectuur en in de stedenbouwkundige situatie;
- De afstand tot de dakrand van de oorspronkelijke bebouwing en tot de buurpanden is voldoende groot, zodat er geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit, de kwaliteit van het beschermd stadsgezicht en het woon- en leefklimaat van omwonende plaats vindt;
- De benodigde installaties zijn zo veel mogelijk inpandig opgelost, het realiseren van groene daken heeft een positief effect op de verduurzaming/vergroening van de stad;
- Het gebouw wordt in zijn geheel gerenoveerd en gerestaureerd waarbij aanwezige monumentale waarden worden hersteld;
- De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd;
- Het plan voldoet aan de te stellen nadere eis inhoudende de inpassing van de dakopbouw in de bestaande architectuur en in de stedenbouwkundige situatie.

Strijdigheid

Dakterras/dakpatio

Het project is in strijd met artikel 5.2.8 lid c van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om volgens artikel 5.4.7, van artikel 5.2.8 lid c af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, gelet op het volgende:

- Dakterrassen zijn binnen de bestemming 'Gemengd-1' niet toegestaan;
- De buitenruimte is vormgegeven als een 'dakpatio' in het midden van het dakvlak van de dakopbouw;
- Het bestemmingsplan kent een afwijkingsmogelijkheid voor dakterrassen tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw en mits het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert;
- Het dakterras/de dakpatio voldoet niet aan de bepaling van de situering aan de achterzijde van het hoofdgebouw;
- De dakpatio is met een afstand van ca. 6,5 meter tot de dakranden van het hoofdgebouw terug gelegd, hierdoor is de dakpatio niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;

- De dakpatio is met ca. 8m² van beperkte omvang, deels verzonken in het dak en geïntegreerd in het ontwerp van de dakopbouw, het daklandschap wordt hierdoor niet onevenredig aangetast;
- De privacy van omwonenden is voldoende gewaarborgd;
- Om deze reden is in deze specifieke situatie reden om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan voor het dakterras/ dakpatio.

Conclusie

- Het plan wordt gerealiseerd ingevolge de gestelde nadere eis en ter waarborging van de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Tevens wordt met het plan voldaan aan de aanbeveling uit de kwaliteitstoets om slechts een enkele, niet prominent zichtbare bouwlaag toe te staan;
- Het belang van de aanvrager bij het realiseren van een dakopbouw met een dakpatio weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het bestemmingsplan.

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

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

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

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren omgeving

Uiterlijk 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren. Dit doet u door op de bouwlocatie zelf via een bord of poster te informeren over:

- de aard van de werkzaamheden
- de start- en einddatum
- het aantal aangevraagde objecten
- de contactgegevens van een aanspreekpunt

Het informatiebord of de poster moet van weerbestendig materiaal zijn. Iedereen moet het vanaf de openbare ruimte kunnen zien. Daarom plaats u het aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond. Het informatiebord of de poster moet u volledig en duidelijk invullen. U kunt op deze manier voorbeelden downloaden:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies voor 'Wonen en leefomgeving'.
- Kies op de pagina onder 'Bouwen/verbouwen' voor 'Verbouwen? Vertel het de bureu'.
- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;

- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Bouwtoezicht.sdc@amsterdam.nl
Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of 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. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, 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 trillingssterkte 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.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet 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, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingsonderzoek, als 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 (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - 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.

Uitvoeringsvoorschriften monumenten en archeologie

Sloopwerkzaamheden aan rijks- en gemeentelijke monumenten moet u in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel uitvoeren.

Tijdens de werkzaamheden kunnen bijzondere of waardevolle vondsten worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten. Dit kan op werkdagen tussen 9:00 en 10:00 uur via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. Houdt u er rekening mee dat we de werkzaamheden direct kunnen stilleggen. Als u dit niet meldt, kan dit achteraf flinke juridische gevolgen voor u hebben. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/kunst-cultuur/monumenten.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen we de volgende voorschriften opleggen:

1. De verplichting om technische maatregelen te treffen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden
2. De verplichting om opgravingen te doen
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige rond archeologische monumentenzorg. Die deskundige moet voldoen aan dan bij besluit vast te stellen kwalificaties.

U kunt hiervoor contact opnemen via 020 251 4900 of erfgoed@amsterdam.nl.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

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

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. U kunt deze aanvragen bij:

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Centrum

Postbusnummer 202

Postcode 1000 AE Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Splitsingsvergunning

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

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

U vraagt een splitsingsvergunning aan bij
afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Centrum
Postbusnummer 202
Postcode 1000 AE Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent hebt u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. U hebt 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 www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt 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 via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte hebt u ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. U kunt met 1 formulier verschillende vergunningen aanvragen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte nodig kunnen zijn. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. U kunt de WIOR-vergunning digitaal via Loket Amsterdam aanvragen. Ga daarvoor naar www.amsterdam.nl. Zoek via het zoekveld (vergrootglas rechtsboven) naar WIOR.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven vanwege de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U moet een graafmelding doen als u werkzaamheden met een graafmachine wilt uitvoeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) 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. U meldt de werkzaamheden minstens 20 werkdagen voor het begin van de graafwerkzaamheden elektronisch bij het Kadaster.

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

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