



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres:
Stadsdeel Nieuw-West
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 16 juni 2025
Kenmerk Z2023-NW001262
OLO 7726135

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van 5 nieuwbouwwoningen (voorhuis, schuurwoningen en een stalwoning) op de locatie Sloterweg 990A t/m 990C, 992 en 994 in Amsterdam met identificatienummer: **NL.IMRO.0363.F2502PBSTD-VGo1**.
- op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (bro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012:

- Op grond van artikel 2.35, lid van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 2.32 van het Bouwbesluit 2012 heeft een trap voor het overbruggen van een hoogteverschil van meer dan 1 m en met een helling ter plaatse van de klimlijn groter dan 2:3 aan ten minste een zijkant een leuning. De bovenkant van de leuning ligt, gemeten boven de voorkant van een tredevlak van de trap, op een hoogte van ten minste 0,8 m en ten hoogste 1 m.
- op grond van artikel 3.69, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.68 van het Bouwbesluit 2012 heeft een uitwendige scheidingsconstructie geen openingen die breder zijn dan 0,01 m. Dit geldt niet voor een afsluitbare opening en een uitmonding van:
 - a. een afvoervoorziening voor luchtverversing;
 - b. een afvoervoorziening voor rookgas, en
 - c. een ont- en beluchting van een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater.
- op grond van artikel 3.70, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.68 van het Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie ter plaatse van een uitwendige scheidingsconstructie, een scherm tot een vanaf het aansluitende terrein gemeten diepte van ten minste 0,6 m. Het scherm heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01 m.

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:

- De parkeerplaatsen achter de schuurwoning worden, voor zover deze niet aan het zicht onttrokken worden door de woning zelf, afgeschermd middels een groenblijvende haag. De haag dient in stand gehouden te worden.
- De bergingen die bij de woningen komen worden voorzien van een sedum dak. Dat sedumdak wordt in stand gehouden.
- Bij de schuurwoningen moet op de tweede verdieping de zuid- en oostgevel doof uitgevoerd worden. Dit kan door aan deze gevels geen geluidsgevoelige ruimtes te situeren of in de gevels alleen bij uitzondering de open delen op te nemen.
- Voordat de grond- en/of bouwwerkzaamheden plaatsvinden dient ter plaatse van de archeologische vindplaats een Inventariserend Veldonderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd te worden.
- Het programma van eisen van het veldonderzoek wordt alvorens het daadwerkelijke veldonderzoek plaatsvindt, voorgelegd ter goedkeuring aan Monumenten en Archeologie van de gemeente Amsterdam;
- Het veldonderzoek mag pas worden uitgevoerd nadat het PvE door de gemeente is goedgekeurd
- Het veldonderzoek dient te worden uitgevoerd conform het goedgekeurde PvE en de nadere eisen die de gemeente daaraan stelt.
- Mocht uit het veldonderzoek blijken dat sprake is van een archeologisch vindplaats, kan de gemeente eisen dat verdere civieltechnische werkzaamheden onder begeleiding van een archeoloog plaatsvinden of dat de vindplaats wordt opgegraven door een ter zake deskundig bureau.

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG MPG Rc d.d. 6 september 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG MPG Rc d.d. 31 oktober 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG MPG Rc d.d. 3 december 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Bodem d.d. 9 mei 2023 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Bodem d.d. 15 maart 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Constructie d.d. 20 augustus 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Geluid d.d. 19 augustus 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Adviesnotitie Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. geluid d.d. 21 oktober 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Geluid d.d. 26 november 2024 (OLO 7726135).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Stikstof d.d. 4 mei 2023 (OLO 7726135).pdf;
- Planschadeverhaalsovereenkomst;
- Huisnummerbesluit (OLO 7726135);
- Besluit hogere waarden.

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- B01.00.OLO7726135_publiceerbareaanvraag.pdf;
- B01.01.OLO7726135_21525_Sloterweg_aanvulling_aanvraag.pdf;
- B02.OLO7726135_21525_DO-Boo_situatietekening_bestaande_situatie.pdf;
- B03.OLO7726135_21525_DO-Noo_situatietekening_nieuwe situatie;
- B04.OLO7726135_21525_DO-N81_terrein_inrichting_nieuwe situatie;
- B05.OLO7726135_21525_DO-B.01-01_plattegronden_BLOK_1_-_voorhuis.pdf;
- B06.OLO7726135_21525_DO-B.01-11_gevelaanzichten_BLOK_1_-_voorhuis.pdf;
- B07.OLO7726135_21525_DO-B.01-21_doorsnedes_BLOK_1_-_voorhuis.pdf;
- B08.OLO7726135_21525_DO-B.01-31_rioleringsprincipe_BLOK_1_-_voorhuis.pdf;
- B09.OLO7726135_21525_DO-B.01-61_principedetails – voorhuis.pdf;
- B10.OLO7726135_21525_DO-B.01-71_BVO_en_GO_tekening_BLOK_1_-_voorhuis.pdf;
- B11.OLO7726135_21525_DO-B.02-01_plattegronden_BLOK_2_-_schuurwoning.pdf;
- B12.OLO7726135_21525_DO-B.02-11_gevelaanzichten_BLOK_2_-_schuurwoning.pdf;
- B13.OLO7726135_21525_DO-B.02-21_doorsnedes_BLOK_2_-_schuurwoning.pdf;
- B14.OLO7726135_21525_DO-B.02-31_rioleringsprincipe_BLOK_2_-_schuurwoning.pdf;
- B15.OLO7726135_21525_DO-B.02-61_principedetails – schuurwoning.pdf;
- B16.OLO7726135_21525_DO-B.02-71_BVO_en_GO_tekening_BLOK_2_-_schuurwoning.pdf;
- B17.OLO7726135_21525_DO-B.03-01_plattegronden_BLOK_3_-_stalwoning.pdf;
- B18.OLO7726135_21525_DO-B.03-11_gevelaanzichten_BLOK_3_-_stalwoning.pdf;
- B19.OLO7726135_21525_DO-B.03-21_doorsnedes_BLOK_3_-_stalwoning.pdf;
- B20.OLO7726135_21525_DO-B.03-31_rioleringsprincipe_BLOK_3_-_stalwoning.pdf;
- B21.OLO7726135_21525_DO-B.03-61_principedetails – stalwoning.pdf;
- B22.OLO7726135_21525_DO-B.03-71_BVO_en_GO_tekening_BLOK_3_-_stalwoning.pdf;

- B23. OLO7726135_20250310_ROB Sloteweg 992-994.pdf;
- B24. OLO7726135_A3716_Rapportage_verkennend_bodem_en_asbestonderzoek_indicatief_verhardingsonderzoek_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B25. OLO7726135_IDDS.A3716-rap2_Sloteweg_992-994_Amsterdam_rapport_aanvullend_bodemonderzoek.pdf;
- B26. OLO7726135_Sloteweg_992-994_Amsterdam_rapport_archeologie_230401.pdf;
- B27. OLO7726135_A3716-03_Rapport_quickscan_Wnb_-_Sloteweg_992-994_Amsterdam_v1.pdf;
- B28. OLO7726135_A3716-03 Nader ecologisch onderzoek 2024- Sloteweg 992-994, Amsterdam_v1.pdf;
- B29. OLO7726135_constructieberekening_bouwaanvraag_woningen_Sloteweg_992-994_Amsterdam.pdf;
- B30. OLO7726135_21525_BA-01.pdf;
- B31. OLO7726135_21525_ba-02.pdf;
- B32. OLO7726135_21525_ba-03.pdf;
- B33. OLO7726135_21525_BA-04.pdf;
- B34. OLO7726135_21525_BA-05.pdf;
- B35. OLO7726135_21525_BA-06.pdf;
- B36. OLO7726135_2240048 Bouwbesluitberekeningen Amsterdam Sloteweg.pdf;
- B37. OLO7726135_2240048_Voorlopige_BENG_berekening_Schuurwoning_links_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B38. OLO7726135_2240048_Voorlopige_BENG_berekening_Schuurwoning_rechts_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B39. OLO7726135_2240048_Voorlopige_BENG_berekening_Stalwoning_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B40. OLO7726135_2240048_Voorlopige_BENG_berekening_Voorhuis_links_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B41. OLO7726135_2240048_Voorlopige_BENG_berekening_Voorhuis_rechts_Sloteweg_Amsterdam.pdf;
- B42. OLO7726135_20240613-SRO077-AKO-WGH-2.1.pdf;
- B43. OLO7726135_21525_aanvulling_waterschap.pdf;
- B44. OLO7726135_21525_DO-N82_profiel doorsnede terrein_nieuwe situatie.pdf;
- B45. OLO7726135_Berekening Betonvloer 24 september 2024.pdf;
- B46. OLO7726135_PDB03-018-Isolatieplaatvloer_260.pdf;
- B47. OLO7726135_20241007-SRO077-RAP-AKO-GWG 1.0.pdf;
- B48. OLO7726135_doc01500020241219100652.pdf;
- B49. OLO7726135_A3716 Activiteitenplan - Sloteweg 992-994, Amsterdam_v1.pdf;
- B50. OLO7726135_mail Notaris met bevestiging uitsluiten nieuwbouwwoningen van short-stay d.d. 3 juni 2025.pdf.

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 (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft:

- Sonderingsrapport en aangepast funderingsadvies;
- Prefab stabiliteitswanden;
- Prefab vloeren;
- Prefab kapconstructie;
- Gevellateien/ Geveldragers.

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

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 14 april 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 24 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 3 mei 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 12 juni 2023 is op uw verzoek de termijn voor indiening van de aanvullende gegevens verlengd tot 9 augustus 2023.
- Op 4 augustus 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (aanvulling in aanvraag, brief burea, Goede Ruimtelijke Onderbouwing, gewijzigde situatie- terreinindeling- principedetails-overzichtstekening vrijstaande woning- rioleringsprincipe 2 kapper- plattegrond 2 kapper, MPG berekeningen, voorlopige energielabels, aanvulling BENG, gewijzigde voorlopige BENG berekeningen, onderbouwing bouwkosten, rapport nader ecologisch onderzoek en profiel doorsnede).
- Op 8 september 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (planschadeverhaalsovereenkomst).
- Op 11 september 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Bouwbesluitberekeningen).
- Op 17 november 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (schetsontwerp gewijzigd project).
- Op 29 januari 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (verder uitgewerkt schetsontwerp gewijzigde project).
- Op 16 februari 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aangepast verder uitgewerkt schetsontwerp gewijzigde project).
- Op 6 maart 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aanvullend bodemonderzoek).
- Op 15 maart 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aanvullend bodemonderzoek XML-bestand in de meest recente SIKB-versie).
- Op 28 maart 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (principe detaillering, aanpassing heg).
- Op 28 juni 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend m.b.t. het gewijzigde project (situatie, plattegronden, gevels, doorsneden, rioleringsprincipes, principedetails, BVO en GO tekeningen, Ruimtelijke onderbouwing, constructieberekeningen en tekeningen, Bouwbesluitberekeningen, BENG berekeningen, geluidsrapport).
- Op 25 juli 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigd XML bestand en bestektekening profiel doorsnede terrein nieuwe situatie).
- Op 29 juli 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (inschrijfbegroting en getekende planschadeverhaalsovereenkomst).
- Op 21 augustus 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde situatietekeningen).
- Op 12 september 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (Jaarrekening 2023, aangifte vennootschapsbelasting 2023).
- Op 16 september 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (terreintekeningen met de bergingen).
- Op 17 september 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aangepaste terreintekeningen met de bergingen).
- Op 19 september 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde situering bergingen kavel 04 en 05).
- Op 25 september 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aangepaste MPG berekeningen, principedetails en berekening betonvloer).
- Op 2 oktober 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Bouwbesluitberekeningen).
- Op 10 oktober 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (akoestisch onderzoek gevelwering Sloterweg 992-994).
- Op 23 oktober 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (update ecologische onderzoek).

- Op 19 november 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Ruimtelijke onderbouwing).
- Op 20 november 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aangepaste BENG/ MPG berekeningen).
- Op 2 december 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (aangepaste geluidsrapport behorende bij de ruimtelijke onderbouwing).
- Op 3 december 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Ruimtelijke onderbouwing).
- Op 5 februari 2025 zijn aanvullende gegevens ingediend (ontvangstbevestiging Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aanvraag omgevingsvergunning activiteit: Flora- en Fauna).
- Op 12 februari 2025 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Ruimtelijke onderbouwing).
- Op 24 februari 2025 zijn aanvullende gegevens ingediend (activiteitenplan toelichting aanvraag flora- en fauna-activiteit).
- Op 10 maart 2025 zijn aanvullende gegevens ingediend (gewijzigde Ruimtelijke onderbouwing).
- Op 3 juni 2025 mail van HOLDING MATHIJSEN KRAAK notarisse met bevestiging dat de vijf nieuwbouwwoningen niet ten behoeve van "short-stay" zullen worden gebruikt en dat het verbod zal worden opgenomen in een kettingbeding in de akten van levering voor de rechtsopvolgers van de huidige eigenaren;
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van **2 april tot en met 13 mei 2025** ter inzage. Op **2 april 2025** maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen.

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 gebruiksfuncties:

- Woonfunctie;
- overige gebruiksfunctie.

Bouwverordening 2013**Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)**

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapporten en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Er is een melding van een voornemen tot sanering, als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming gedaan (melding Besluit uniforme saneringen) en de termijn als bedoeld in artikel 39b, vierde lid, is inmiddels verstreken. Daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' en het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' geldt.

Bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' (26-06-2013) geldt.

De gronden zijn bestemd voor "Wonen - 1", artikel 22, "Tuin", artikel 16 met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie - 1" artikel 25 en "Waterstaat - Waterkering", artikel 30 en de gebiedsaanduidingen "geluidzone - industrie - schiphol", artikel 33, lid 1 en "luchtvaartverkeerszone - Lib artikel 2.2.3 (vogels)", artikel 33, lid 2 van het bestemmingsplan.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- b. ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. short stay;

met de daarbij behorende:

- d. fietsparkeervoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven ten behoeve van de in dit lid genoemde gebruiksvormen;

alsmede voor:

- g. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1'.

Het project is niet passend binnen de bouw- en gebruiksbepalingen van deze bestemmingen.

Paraplubestemmingplan 'Grondwaterneutrale Kelder' (07-10-2021)

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding "overige zone-2".

Het project is in overeenstemming met de bouwbepalingen van deze bestemming.

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.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 22 september 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt: **Niet Akkoord**

Aanleiding

Op een grote kavel worden drie nieuwe woningen bijgebouwd.

De centrale vraag is of de ontwerpen voldoende kwaliteit hebben en passen in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Historische kernen, linten en fragmenten, Zuidelijke linten (2B)

Gebied: Sloterweg (0214)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

De ontwerpen hebben onvoldoende kwaliteit en passen onvoldoende bij het landelijke lint Sloterweg.

Onderbouwing

Langs de Sloterweg zijn voorbeelden te vinden van grote kavels waarop meerdere woningen worden gebouwd. Afgezien van de grotendeels welstandsvrije buurt op het terrein van de voormalige Politieacademie zijn deze ofwel uitgewerkt als een architectonisch ensemble, of als een erfopstelling met een hoofdhuis aan de straat en in uitstraling duidelijk ondergeschikte (schuur-)woningen daarachter. In het voorliggende plan worden, naast en achter de bestaande sobere twee-onder-een-kap, drie woningen voorgesteld. Daarvan is er een vrijstaand en zij de andere twee tegen elkaar geschoven, waarbij de kappen haaks op elkaar aansluiten. Zowel de hoofdopzet als de plattegronden en de gevelcomposities zijn op hoofdlijnen gelijk, wat de indruk versterkt dat de woningontwerpen generiek zijn en geen relatie hebben of aangaan met de omgeving. De uitwerking lijkt aan te sturen op een eigentijdse uitstraling maar de gevelcompositie past daar niet goed bij. Ook de wijze waarop de twee woningen zijn geschakeld leveren een atypische hoofdvorm op zonder afgewogen compositie. Het doet enigszins denken aan een boerderij met schuur maar dan zou de dwarsgeplaatste woning naar de straat gekeerd zijn als hoofdwooning. Het geschakelde volume zou dan logischerwijs daaraan ondergeschikt zijn. Door het ontbreken van een dergelijke hiërarchie in de totale planopzet is het plan onvoldoende evenwichtig en onvoldoende ingepast in het historisch lint Sloterweg met welstandsniveau Bijzonder.

Op 17 november 2023 is een schetsontwerp voor een gewijzigd project ingediend.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het schetsontwerp voor het gewijzigde project op 13 december 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt: **Akkoord op hoofdlijnen**

Onderbouwing:

In reactie op het eerdere advies is het ontwerp van de drie nieuwe woningen aangepast. De nieuwe twee-onder-een-kap is gewijzigd in een langgerekte schuur. De referenties zijn mooi, het schetsontwerp is als eigentijdse vertaling daarvan goed voorstelbaar. Dat geldt minder voor de als stal aangeduide achterste woning.

Hier is geen duidelijke keuze gemaakt tussen traditioneel en eigentijds. Een strakkere vormgeving zonder overstekken, vergelijkbaar met de schuur maar geheel in hout, zou meer overtuigen en beter in de beoogde erfopzet passen.

De bestaande twee-onder-een-kap wordt nu gesloopt en vervangen door een dubbel woonhuis met twee langskappen.

Dit is wel voorstelbaar maar zeker niet noodzakelijk op basis van het vorige advies. Nu de twee andere gebouwen in typologie en uitstraling duidelijk ondergeschikt zijn aan de dubbele woning is er voldoende sprake van een herkenbare en samenhangende erfopzet, ook wanneer de bestaande dubbele woning behouden blijft.

De commissie ziet de verdere uitwerking, met een hoogwaardige materialisering en een bij de vormgeving passende detaillering, met belangstelling tegemoet.

Op 29 maart 2024 is een verder uitgewerkt schetsontwerp ontvangen voor het gewijzigde project.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het schetsontwerp voor het gewijzigde project op 2 april 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt: **Akkoord**

Onderbouwing:

Met het aangepaste plan is tegemoet gekomen aan het eerdere advies.

Wij nemen dit advies over.

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' en het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' geldt.

Bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwe Meer eo' (26-06-2013) geldt.

De gronden zijn bestemd voor "Wonen - 1", artikel 22, "Tuin", artikel 16 met de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie - 1" artikel 25 en "Waterstaat - Waterkering", artikel 30 en de gebiedsaanduidingen "geluidzone - industrie - schiphol", artikel 33, lid 1 en "luchtvaartverkeerszone - Lib artikel 2.2.3 (vogels)", artikel 33, lid 2 van het bestemmingsplan.

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten;
- b. ruimten ten behoeve van uitoefening van huisgebonden beroepen;
- c. short stay;

met de daarbij behorende:

- d. fietsparkeervoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen en erven ten behoeve van de in dit lid genoemde gebruiksvormen;

alsmede voor:

- g. bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- h. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- i. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1'.

Strijdigheden:

Het project is strijdig met artikel 22 "Wonen - 2", lid 2 onder 2a, daar voor gebouwen geldt een maximum aantal woningen zoals aanwezig is op de eerste dag van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan (bestaand 2 woningen, verzocht 5 nieuwbouwwoningen) en onder 2b, daar een maximum bebouwingspercentage van 35% is toegestaan (verzocht 42 %).

Daarnaast is het project strijdig met artikel 16 "Tuin", lid 1 daar de voor "Tuin" aangewezen gronden bestemd zijn voor a. tuinen, b ongebouwde parkeervoorzieningen ten dienste van de bestemming 'Wonen - 1' (het voorhuis en de stalwoning worden gedeeltelijke gerealiseerd op deze bestemming en overschrijden daarmee het bouwvlak zoals opgenomen in de bestemming "Wonen – 2").

Op grond van artikel 35 (Algemene afwijkingsregels) kan indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het bevoegde gezag om een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan ten behoeve van geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt (de overschrijding van het bouwvlak door het voorhuis en de stalwoning is niet meer dan 2 meter).

(Buitenplanse afwijking)

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het gevraagde project.

Paraplubestemmingplan 'Grondwaterneutrale Kelder' (07-10-2021)

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding "overige zone-2".

Het project is in overeenstemming met de bouwbepalingen van deze bestemming.

Het project omvat het bouwen van 5 nieuwbouw woningen, bestaande uit een voorhuis (twee onder één kap), een schuurwoning (twee onder één kap) en een stalwoning (vrijstaande woning) op de locatie Sloterweg 992 (1066CS) in Amsterdam.

(Projectafwijdingsbesluit)

Wij besluiten af te wijken van artikel 16 "Tuin" en artikel 22 "Wonen - 2", van het bestemmingsplan met toepassing van procedure artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo welke wij hieronder motiveren.

Motivering:

Stedenbouw

Aan de Sloterweg 992-994 staat in de bestaande situatie een twee-onder-een-kapwoning met een schuur. Deze wordt gesloopt en hiervoor in de plaats komen vijf nieuwe woningen.

De nieuwe volumes zijn als ondergeschikt te benoemen t.o.v. de bestaande bebouwing. De schuur- en stalwoning zijn ondergeschikt aan het voorhuis, wat ook refereert aan het verleden. Aan de Sloterweg stonden veelal vrijstaande woningen (boerderijen) met een hoofdvolume en daarachter de schuur. De nieuwbouw is goed verkaveld, waarbij de zichtlijnen naar het achter gelegen gebied behouden blijven. Elke woning heeft een berging in de tuin. Het parkeren wordt op eigen terrein opgelost. Op de gezamenlijke parkeerplaats is ruimte voor 8 plekken en 2 bij de stalwoning.

De parkeerplekken dienen landschappelijk goed ingepast te worden zodat de auto's niet of nauwelijks waarneembaar zijn vanaf de Sloterweg. Om dit te borgen is een voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

Archeologie

Vanwege de mogelijke archeologische waarden, gelden ter plaatse van de projectlocatie twee archeologische dubbelbestemmingen (Waarde - Archeologie - 1 en voor een klein deel Waarde - Archeologie - 2). Door aanvrager is om die reden een archeologisch inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, naar aanleiding van een eerdere quickscan. Het rapport en het daarin voorgestelde vervolgetraject zijn door Bureau Monumenten & Archeologie akkoord bevonden.

Het plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. Er moet daarom een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven voorafgaand aan of tijdens de uitvoering van de grond en/of bouwwerkzaamheden worden verricht. Het inventariserend veldonderzoek kan resulteren in een opgraving van de vindplaats of archeologische begeleiding van de civieltechnische werkzaamheden. Het veldonderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt. De aanvrager is verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE, voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. Om te borgen dat het PvE en het uit te voeren archeologisch onderzoek voldoet aan de eisen die de gemeente stelt, zijn voorschriften aan de vergunning verbonden.

Parkeren en verkeersgeneratie

Vanuit het gemeentelijke parkeerbeleid (Nota Parkeernormen Auto) zijn er geen bezwaren tegen het bouwplan. Er is sprake van een C-locatie, waar maatwerk geldt. Er zijn bij de woningen voldoende parkeerplaatsen. Verder is de verwachting dat er geen problemen zullen ontstaan met de verkeersafwikkeling door de verkeersgeneratie, gezien de beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen.

Water

De aanvraag is voorafgaand aan het wettelijk vooroverleg reeds voorgelegd aan Waternet. Ook heeft aanvrager contact opgenomen met Waternet. Waternet heeft opmerkingen geplaatst op de waterparagraaf die in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Aanvrager heeft naar aanleiding van de opmerkingen de ruimtelijke onderbouwing aangepast.

Flora en fauna

Vanwege de mogelijk negatieve gevolgen die het bouwplan kan hebben op beschermde natuurwaarden is door aanvrager een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Naar aanleiding van deze quickscan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de huismus en de dwergvleermuis. De onderzoeken zijn akkoord bevonden door de ecooloog van Omgevingsdienst. In verband met de verstoring van nestplaatsen van de huismus en verblijfplaatsen van de dwergvleermuis is een omgevingsvergunning voor een flora en fauna-activiteit noodzakelijk. Deze vergunning is inmiddels bij de Omgevingsdienst aangevraagd. Uit de stukken bij deze aanvraag blijkt dat de vergunning voor een flora en fauna-activiteit na het nemen van mitigerende maatregelen afgegeven kan worden. De regels uit de Omgevingswet die betrekking hebben op de bescherming van flora en fauna, staan daarmee uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan niet in de weg.

Stikstof

Door de aanvrager is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd, waaruit blijkt dat het bouwplan niet leidt tot stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Deze berekening is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied beoordeeld en akkoord bevonden.

Geluid

Om de geluidbelasting van de nieuwe woningen te bepalen, heeft aanvrager een akoestisch onderzoek laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting van de woningen vanwege het verkeer op de A4, het spoorverkeer en het geluid van de industrie op industrieterrein Schiphol - Oost te hoog is en de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden. Er zijn om het plan mogelijk te maken daarom hogere waarden noodzakelijk. Een ontwerp hogere waarden besluit wordt daarom tegelijkertijd met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. In verband met de hoge geluidsbelasting van de schuurwoning moet die deels met dove gevels uitgevoerd worden. Om dit te borgen is een voorschrift aan deze omgevingsvergunning verbonden.

Externe veiligheid

De ontwikkeling is gepland binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding, A-561. Hiervoor is in het verleden door SPA WNP een groepsrisico berekening gedaan waaruit blijkt dat het groepsrisico in de huidige en de toekomstige situatie niet wijzigt. SPA WNP heeft aangegeven dat ook de realisatie van deze vijf woningen niet leidt tot een ander groepsrisico. Dit was naar verwachting, omdat de ontwikkeling ligt buiten de 100% letaliteitszone van de hogedruk aardgasleiding en buiten deze zone is er nagenoeg geen invloed van ruimtelijke ontwikkelingen op de hoogte van het groepsrisico. De ontwikkeling leidt dus niet tot een verhoging van het groepsrisico en blijft onder de oriëntatiewaarde. Dit betekent dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Tevens ligt de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van vervoer van toxische stoffen over de A4 en de A10, ook hiervoor geldt dat volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Hieronder volgt een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Vorbereiden, bestrijden en beperken van de omvang

- *Aardgasbuisleiding A-561*

Maatregelen aan de leidingen zullen in de regel pas dan overwogen worden, indien sprake is van een knelpuntsituatie. Een knelpunt bestaat indien:

1. een (geprojecteerd) kwetsbaar object zich binnen de PR=10-6 contour bevindt;
2. een (geprojecteerd) object zich binnen de belemmeringenstrook bevindt, tenzij dit object legaal is;
3. het groepsrisico niet is te verantwoorden.

Geen van de drie situaties is van toepassing op de aardgasleidingen binnen het plangebied.

- *Rijkswegen*

Bij het scenario toxische wolk is het advies om binnen te schuilen en de ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten. Bij een ongevalsscenario met toxische stoffen ontstaat direct een toxische gaswolk die over de omgeving kan komen te liggen, één en ander afhankelijk van de weersomstandigheden. Afhankelijk van het soort gas kan het de longen en slijmvliezen aantasten en hoofdpijn veroorzaken. Bij een percentage van de aanwezigen in het invloedsgebied kan letaal letsel optreden door blootstelling aan deze toxische wolk. Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een ramp of een zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden.

Het plangebied en de bronnen zijn vanuit diverse richtingen goed bereikbaar voor de brandweer. De dichtstbijzijnde brandweerkazerne van Amsterdam bevindt zich op circa vier kilometer ten noordwesten van het plangebied. Overige hulpdiensten kunnen de bron ook vanuit meerdere richtingen benaderen. Brandweer Amsterdam-Amstelland is voorbereid op ongevallen met gevaarlijke stoffen. De brandweer kan een ongeval met gevaarlijke stoffen niet voorkomen, maar richt zich voornamelijk op het redden en helpen van gewonden, het afschermen van de omgeving en het beperken van de gevolgen van het ongeval. Indien noodzakelijk wordt de bevolking gewaarschuwd, bijvoorbeeld via het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS sirenes) en/of via een NL-Alert (Sms-bericht). In het geval van een ongeval met een hogedruk aardgasleiding kan de brandweer een gasfakkelbrand niet te dicht benaderen in verband met de intense warmtestraling. Er moet worden gewacht tot de netbeheerder de gasleiding afsluit. Dit kan enkele uren duren. In het effectgebied kan redding en evacuatie eerst plaatsvinden nadat er bepaald is door de brandweer of dat veilig kan gebeuren. Het brandweer optreden kan in het geheel enkele uren duren.

Zelfredzaamheid

Binnen het plangebied zijn er mogelijkheden voor personen om zich, in tegenovergestelde richting van de bron, buiten het invloed gebied te begeven. Voor het plangebied kan uit worden gegaan dat volwassenen afdoende zelfredzaam zijn. Er wordt uitgegaan dat er voldoende volwassenen aanwezig zijn, die voor begeleiding van kinderen kunnen zorgen.

Bij een eventuele fakkelbrand zijn de personen in het plangebied in eerste instantie op zichzelf aangewezen, doordat een fakkelbrand niet geblust kan worden door de brandweer. Daarnaast kan geneeskundige hulpverlening de slachtoffers niet bereiken, zolang de fakkel brandt. Wanneer personen snel handelen hebben zij meer kans om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. Bij een fakkelbrand is voor personen buiten het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven en schuilen. Bij het scenario toxische wolk is het advies om binnen te schuilen en de ramen, deuren en ventilatiesystemen te sluiten.

Belangenafweging

Gezien het voorgaande, wegen wij het belang van aanvrager om de vijf boogde woningen te kunnen realiseren zwaarder dan andere belangen die een rol spelen.

Conclusie

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

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: vtshdnw@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)

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.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere 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 archeologie

Uw plan leidt tot verstoring van een verwachte archeologische vindplaats. U moet daarom een archeologisch veldonderzoek verrichten voorafgaand aan de uitvoering van de graafwerkzaamheden. Het veldonderzoek moet voldoen aan een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld archeologisch Programma van Eisen (PvE) en eventuele aanvullende eisen die het college tijdens het veldonderzoek stelt.

Als initiatiefnemer bent u verantwoordelijk voor het laten opstellen van dit PvE, voor de uitvoering van het veldonderzoek, de uitwerking en rapportage. Hiervoor schakelt u een gecertificeerde archeologische uitvoerder in. Voor vragen over dit besluit en de uitvoering van het onderzoek kunt u contact opnemen met de afdeling Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl.

Voorschriften bodemverontreiniging

Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming.

Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzk.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

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.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Vellen van een houtopstand

U moet de voorwaarden van de Wet natuurbescherming volgen. Het is verboden om eieren:

- te zoeken.
- te rapen.
- uit te halen.

Ook is het verboden om nesten:

- opzettelijk te vernielen.

- te beschadigen.
- weg te nemen.

Sloopmelding (§ 7.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 7.1.3. van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.overheid.nl.

Het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.277, onder a)

U dient nog een aanvraag omgevingsplanactiviteit "het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid" (aanlegactiviteit) aan te vragen. Een aanvraag doet u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl).

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Voor het maken 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

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Gebruiksadviezen vanwege lood

Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte van 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Met name geldt dit voor jonge kinderen in de leeftijd tussen 0 en 6 jaar. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert daarom de gebruiksadviezen op te volgen:

- Aanbrengen van bodembedekking, zoals gras, verharding of een schone laag grond op plekken waar kinderen spelen;
- Kinderen laten spelen in een zandbak met schoon wit zand;
- Groente en fruit kweken in plantenbakken met schone teelaarde;

- Rekening houden met hygiëne: zelfgekweekte groente wassen, handen wassen,;
 - Inloop van gronddeeltjes tegengaan door schoenen uit te doen en regelmatig stofzuigen;
- Op de website van de GGD vindt u meer informatie over het omgaan met lood in de leefomgeving (<https://www.ggd.amsterdam.nl/gezond-wonen/bodemverontreiniging/loodleefomgeving/>).
In de 'loodkaart' op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (<https://loket.odnzk.nl/kaarten/lood/>) kunnen de gemeten loodwaarden in de verschillende buurten van Amsterdam worden opgezocht.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

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

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

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

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via www.omgevingsloket.nl.

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.