



Datum	8 september 2026
Kenmerk	Z2022-C005353
Olo	7013961

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van gebouw met bestemming daarvan tot creative spaces (werkruimte(s) ten behoeve van creatieve functies en of kantoor t.b.v. creatieve functies), 10 woningen en ondergrondse parkeergarage met 16 parkeerplaatsen op de locatie Raamplein 1A, binnenkort bekend als Raamplein 5 t/m 25 oneven, in Amsterdam.

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 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad';
- Slopen, verstoren, verplaatsen of hoe dan ook wijzigen van een rijksmonument. Of zo herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012

- In de samenvatting van de BENG berekening wordt aangegeven dat het gebouw een Qv10 waarde heeft van 0,2. Deze dient aangetoond te worden door middel van een blowerdoortest voor akkoord.

Voorschriften m.b.t. welstand en monumenten

- De mock-up van de nieuwe gevel dient ter beoordeling aan de COK te worden voorgelegd. Dit dient in een vroegtijdig stadium plaats te vinden zodat aanpassingen nog bespreekbaar zijn en doorgevoerd kunnen worden.
- Voor de herbouw van de monumentale muur gelden de volgende voorwaarden:
 - dat een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende bouwkundige elementen;
 - dat de metselstenen voor herstel, vóór demontage van de muur geselecteerd en ter beoordeling voorgelegd worden;
 - een restauratie-architect wordt betrokken bij de werkzaamheden.

Voorschriften m.b.t. planologisch strijdig gebruik

- Opnemen van de grindkoffer in een revisietekening, oftewel een as built tekening van de gerealiseerde kelder met toegepaste maatregelen.
- Tijdens het ontgraven van de bouwkuip dient de stijghoogte in het watervoerend pakket tijdelijk bemalen te worden middels een spanningsbemaling tot een niveau van -3,4 m. Tevens dient de Wadzandlaag ontlast te worden tot het ontgravingsniveau van -6,5 m NAP.
- De mitigerende maatregelen worden geverifieerd met een monitoring. Hiervoor worden twee ondiepe peilbuizen in de omgeving geplaatst van de kelder met een filterstelling van maximaal MV -4m.
- Vergunninghouder is gehouden tot uitvoering van een mitigerende maatregel aan de zijde van de Raamstraat, bestaande uit:
 - het tijdelijk openbreken van een deel van de openbare ruimte;
 - het ontgraven van de ondergrond tot circa -6,5 meter NAP;
 - het ondergronds aanvullen met zand of andere specifiek geschikte gronden/materialen die aantoonbaar bijdragen aan een verbeterde of gelijkwaardige grondwaterdoorstroming;
 - het aanvullen van de bovenste circa 1,2 meter met de oorspronkelijke of gelijkwaardige grond;
 - het volledig herstellen van de openbare ruimte aan het maaiveld in de oorspronkelijke staat.
- De exacte opbouw, materiaalkeuze, lagenopbouw en technische specificaties van deze mitigerende maatregel aan de Raamstraat, worden vastgelegd in een profieltekening. Deze profieltekening moet minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend via het omgevingsloket. Uitvoering vindt niet plaats zonder schriftelijke goedkeuring van het stadsdeel.
- Uw plan leidt tot verstoring van een archeologische vindplaats. U moet daarom een archeologisch veldonderzoek laten verrichten tijdens de uitvoering van de 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. 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.

- Het archeologisch bureau van gemeente Amsterdam heeft in 2018 binnen het bouwplan een veldonderzoek verricht vanwege de kans op menselijke begravingen van het Leidse Kerkhof daterend vanaf het midden van de zeventiende eeuw. Het onderzoek wees uit dat de begraafplaats is geruimd en dat er geen intacte begravingen meer aanwezig waren. Wel bevatte de bodem plaatselijk tot 2,5 m onder maaiveld losse skeletonderdelen. Op het diepste niveau bleken resten van de aarden stadswal uit 1613 aanwezig.

Op basis van deze resultaten is de voorspelde archeologische verwachting ten aanzien van de aanwezigheid van begravingen voor dit deel van het plangebied bijgesteld. Vervolgonderzoek zal zich hier dan ook beperken tot een archeologische begeleiding van de civieltechnische ontgraving en zich primair richten op de documentatie van de stadswal.

Daarnaast dient bij de civieltechnische ontgraving van de bovengrond rekening gehouden te worden met het zeven van de af te voeren grond in verband met het verzamelen van de nog aanwezige menselijke skeletresten. Deze kunnen dan bij een begraafplaats in Amsterdam worden aangeboden ter herbegruving.

Nadere archeologisch veldonderzoek zal moeten worden uitgevoerd in goede samenwerking met de aannemer die verantwoordelijk is voor de civieltechnische randvoorwaarden.

Zie voorwaarden opgenomen in de Quicksan QS 17-007 en het PvE MenA 2028-20 (zie bijlage B056 en B050).

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:

- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)

Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

- BLVC-plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie);
- 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. Dit betreft:

- Detaillering van de constructie conform MOR in tekening en berekening;
- Grondmechanische adviezen;
- Adviezen van de paalleverancier;
- Adviezen van de damwand leverancier;
- Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht).

- De mock-up van de nieuwe gevel
- Een profieltekening van de exacte opbouw, materiaalkeuze, lagenopbouw en technische specificaties van deze mitigerende maatregel aan de Raamstraat. Deze profieltekening moet minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend via het omgevingsloket. Uitvoering vindt niet plaats zonder schriftelijke goedkeuring van het stadsdeel.

Integriteit

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal acht weken voor de start van de werkzaamheden indienen. De werkzaamheden mogen niet gestart worden voordat deze gegevens zijn beoordeeld en de beoordeling geen belemmering vormt.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob):

- Zie niet openbare BIBOB-bijlage, gemerkt A001.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo01.
- Tekeningen, gemerkt Bo02 t/m Bo06.
- Renvooi, gemerkt Bo07.
- Vloeroppervlakte, gemerkt Bo08
- Brandveiligheid , gemerkt Bo08 t/m Bo10
- Situatietekening, gemerkt Bo11
- Materiaalstaat, gemerkt Bo12
- Mockup fragment gevel, gemerkt Bo13
- Presentatie plantoelichting, gemerkt Bo14
- Werkplan, gemerkt Bo15 t/m Bo16
- Ventilatieberekening, gemerkt Bo17
- Bouwfysische en bouw akoestische aspecten Bo18
- Constructie, gemerkt Bo19 t/m Bo28
- Beng berekening, gemerkt Bo29 t/m Bo30
- Labels, gemerkt Bo31
- MPG berekening, gemerkt Bo42
- Installaties, gemerkt Bo43 t/m Bo45
- Checklist veilig onderhoud, gemerkt Bo46
- Foto's, gemerkt Bo47
- Infiltratiekratten, gemerkt Bo48
- Rekentool hemelwaterverordening, gemerkt Bo49
- Archeologie PvE, gemerkt Bo50
- Productinfo autolift, gemerkt Bo51 t/m Bo52
- Ruimtelijke onderbouwing en bijlagen, gemerkt Bo53 t/m Bo69
- Nota van beantwoording, gemerkt Bo70a t/m Bo70c

De volgende bijlagen behoren eveneens bij deze beschikking, maar worden, uit privacyoverwegingen, uitsluitend aan de vergunninghouder digitaal toegezonden:

- BIBOB-bijlage, gemerkt A001
- Anterieure overeenkomst met bijlagen, inclusief allonge met bijlage, gemerkt A002a t/m A002g

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u, binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd, een beroepschrift indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stuur uw beroep naar:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
postbus 20019
2500 EA DEN HAAG.

Rechtstreeks beroep bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen de omgevingsvergunning is van toepassing vanwege de gecoördineerde voorbereiding en bekendmaking als bedoeld in paragraaf 3.6.1 Wro.

Vermeld in uw beroep altijd:

- Uw naam, adres en uw contactgegevens, zoals een e-mailadres en uw telefoonnummer.
- De datum en de omschrijving van het besluit of de rechtbankuitspraak waar u het niet mee eens bent.
- Waarom u het niet eens bent met het besluit of de rechtbankuitspraak.

U kunt ook digitaal een beroepschrift indienen via: <https://www.raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak-procederen/procederen/burger/>

Meer informatie vindt u op: <https://www.raadvanstate.nl/overrvs/bestuursrechtspraak/hoger-beroep/>

Voorlopige voorziening

Een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak kan enige tijd op zich laten wachten. Om te voorkomen dat zich in de tussentijd onomkeerbare gevolgen voordoen, kunt u gedurende de (hoger)beroepsprocedure verzoeken het besluit van het bestuursorgaan te schorsen. Voorwaarde voor toewijzing van zo'n verzoek is dat er 'onverwijlde spoed' is. Een uitspraak in een voorlopige voorziening is een voorlopige uitspraak, die meestal geldt totdat de Afdeling bestuursrechtspraak de definitieve uitspraak heeft gedaan.

U kunt een verzoek om voorlopige voorziening tegelijk met het (hoger)beroepschrift indienen. Vermeldt u dan wel duidelijk dat u beide doet. U kunt een verzoek om voorlopige voorziening ook later in de procedure indienen. Voor het indienen van een voorlopige voorziening betaalt u hetzelfde bedrag aan griffierecht dat u ook in de hoofdzaak heeft betaald.

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

postbus 20019

2500 EA DEN HAAG.

Wilt u een verzoek om voorlopige voorziening indienen dat niet kan wachten op de reguliere openingstijden van de Raad van State, dan is het algemene telefoonnummer van de Raad van State 24 uur per dag bereikbaar. Dit nummer is: 070 – 426 44 26. Dit geldt niet voor het faxnummer. Faxen worden alleen verwerkt tijdens de reguliere openingstijden.

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.

In geval tijdens de beroepstermijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd, treedt 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).

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

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 juli 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 3 augustus 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 1 augustus 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 28 oktober 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 29 juni 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 7 augustus 2023 is het aangepaste project ontvangen;
- Op 24 augustus 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 14 november 2024 is het aangepaste project ontvangen;
- Op 25 september 2025 is het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gecoördineerd ter inzage gelegd;
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 25 september 2025 tot en met 6 november 2025 ter inzage. Op 24 september 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en <https://zoek.officielebekendmakingen.nl>

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij 47 zienswijzen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt B070. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degene(n) die een zienswijze indiende(n). De zienswijze geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning te weigeren.

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
- bijeenkomstfunctie
- overige gebruiksfunctie

Bouwverordening 2013

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Er is waarschijnlijk ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat:

- a. volgens artikel 29, eerste lid in samenhang met artikel 37, eerste lid van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat er geen ernstige verontreiniging is waarvoor spoedige sanering noodzakelijk is en het besluit daarover in werking is getreden; of
- b. volgens artikel 39, tweede lid van de Wet bodembescherming met het saneringsplan als bedoeld in het eerste lid van dat artikel is ingestemd en het besluit daarover in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering volgens artikel 39b, derde lid van de Wet bodembescherming is gedaan en de in artikel 39b, vierde lid gestelde termijn is verstreken.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden onder één van de bovenstaande opties, moet rekening worden gehouden met het volgende:

- Ter plaatse van de bestaande bebouwing die gesloopt word om de nieuwbouw te kunnen realiseren, moet voorafgaand aan de werkzaamheden een aanvullend inpassig bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders', 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum' en het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin-2', 'Verkeer' en 'Gemengd-1', de dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorie' en 'Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'Overige zone-2' (Grondwaterneutrale Kelders), de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin- parkeren' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- orde 3'.

Ter plaatse van de 'Gemengd-1' bestemming geldt een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. Ter plaatse van de 'Tuin-2' bestemming geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 15.

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven, parkeren (Tuin-2), rijwegen (Verkeer) en wonen (Gemengd-1).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 18.1, 18.2, 18.4.2, 18.4.3 en 20.2, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' en artikel 5.2, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' omdat:

- Wonen en kantoren zijn niet toegestaan op tuin bestemming;
- Op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen en erven is niet toegestaan, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren toegestaan' mogen worden verhard;
- De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding **niet** zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte (13 m);
- Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming;
- Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

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 21 juni 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarde

Aanleiding

Na de eerder behandelde conceptaanvraag is nu de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het appartementencomplex op het schoolplein naast het voormalige HES gebouw. De aanpak voor de monumentale muur is nagenoeg ongewijzigd. De muur wordt herbouwd met de bestaande materialen. Voor de nieuwbouw zijn ook de voorgestelde materialen meegenomen.

De centrale vraag is of de nieuwbouw voldoende kwaliteit heeft voor deze locatie en of met de herbouw van de monumentale muur de historische waarden voldoende worden gerespecteerd.

Tijdens de vergadering maakt de VVAB gebruik van het spreekrecht. Aangegeven wordt dat de architectuur van de nieuwbouw, een kopie van een gebouw aan de Zuidas, in haar ogen niet aansluit bij het beschermde stadsgezicht en het karakter van de binnenstad. De commissie neemt kennis van dit standpunt en betreft het in haar afweging.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1, Rijksmonument

Conclusie

De nieuwbouw voegt zich door zijn volume-opbouw en toegepaste materialen en architectonische middelen binnen deze historische stedelijke omgeving. Als voorwaarde geldt dat vóór het verlenen van de vergunning de volgende stukken ter beoordeling worden aangeleverd:

- *overzicht aansluiting van de nieuwbouw op het monument in plattegrond, doorsneden en detail;*
- *een toelichting hoe het behoud van de muur in het hele proces geborgd wordt;*
- *de definitieve uitwerking inclusief een gemaatvoerde technische tekening (bij voorkeur een axonometrie) van de uit te voeren mock-up. De beoordeling van de mock-up dient in een vroegtijdig stadium plaats te vinden zodat aanpassingen nog bespreekbaar zijn en doorgevoerd kunnen worden.*

Voor de herbouw van de monumentale muur gelden de volgende voorwaarden:

- *dat een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende bouwkundige elementen;*
- *dat de metselstenen voor herstel, vóór demontage van de muur geselecteerd en ter beoordeling voorgelegd worden;*
- *een restauratie-architect wordt betrokken bij de werkzaamheden.*

Onderbouwing

De commissie neemt kennis van de zorgen van de VVAB. Zij constateert dat met de voorgestelde aanpassingen en uitwerkingen tegemoet gekomen wordt aan de opmerkingen van de commissie bij de conceptaanvraag. Het is zeer positief dat de installaties in het volume opgenomen zijn en er geen extra volumes op het dak toegevoegd worden. Ook de privacy is voldoende gewaarborgd door de gordijnen en de vinnen. De extra RVS-strip is naar mening van de commissie waarschijnlijk niet nodig, maar dit kan pas bij de mock up op locatie worden beoordeeld.

Op 7 augustus 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 16 augustus 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

De commissie is bezorgd over het feit dat slechts een klein deel van het advies verwerkt is, gezien de omvang van het project op een gevoelige binnenstedelijke locatie. Er is geen informatie geleverd over wanneer andere gegevens geleverd zullen worden, zoals hoe het behoud van de muur in het proces geborgd is en de overige voorwaarde voor de muur. Gevraagd is ze voor verlenen van de vergunning aan te leveren.

De tekening van de mock up is een goed fragment. Onduidelijk is waarom dit deel niet in 3D getekend is, terwijl andere onderdelen wel in 3D aangeleverd zijn. Verder ontbreekt gevraagde informatie, zoals de uitwerking/ detaillering van de aansluiting van de nieuwbouw op het schoolgebouw. Er is één detail aangeleverd van de aansluiting bovendaks en dat wijkt af van de doorsnede. De horizontale details van de manier waarop de nieuwbouw aansluit zijn niet geleverd.

Op 14 november 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 21 december 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord, onder voorwaarde.

Met de aangeleverde details en het 3D-fragment van de mock-up is tegemoetgekomen aan de opmerkingen uit het vorige advies. De aansluiting op het monument is zorgvuldig.

Als voorwaarde geldt nog wel dat de mock-up van de nieuwe gevel ter beoordeling aan de CRK wordt voorgelegd. Dit dient in een vroegtijdig stadium plaats te vinden zodat aanpassingen nog bespreekbaar zijn en doorgevoerd kunnen worden.

Voor de herbouw van de monumentale muur gelden de volgende voorwaarden:

- dat een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende bouwkundige elementen;*
- dat de metselstenen voor herstel, vóór demontage van de muur geselecteerd en ter beoordeling voorgelegd worden;*
- een restauratie-architect wordt betrokken bij de werkzaamheden.*

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

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 paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders', 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum' en het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Tuin-2', 'Verkeer' en 'Gemengd-1', de dubbelbestemmingen 'Cultuurhistorie' en 'Archeologie 2', de gebiedsaanduiding 'Overige zone-2' (Grondwaterneutrale Kelders), de functieaanduiding 'specifieke vorm van tuin- parkeren' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding- orde 3'.

Ter plaatse van de 'Gemengd-1' bestemming geldt een maximale goothoogte van 11 meter en een maximale bouwhoogte van 13 meter. Ter plaatse van de 'Tuin-2' bestemming geldt een maximum aantal parkeerplaatsen van 15.

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en erven, parkeren (Tuin-2), rijwegen (Verkeer) en wonen (Gemengd-1).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 18.1, 18.2, 18.4.2, 18.4.3 en 20.2, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' en artikel 5.2, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' omdat:

- Wonen en kantoren zijn niet toegestaan op tuin bestemming;
- Op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht;
- Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen en erven is niet toegestaan, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - parkeren toegestaan' mogen worden verhard;
- De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding **niet** zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte (13 m);
- Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming;
- Binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken. Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 18.1, 18.2, 18.4.2, 18.4.3 en 20.2 van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' en artikel 5.2, onder a, van de bepalingen van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Advies Waternet Grondwaterneutrale Kelders

Op 24-03-2026 is Waternet door Gemeente Amsterdam om advies gevraagd betreffende een zienswijze tbv de aanleg van een grote kelder aan het Raamplein 1A (centrum). Waternet heeft het geohydrologisch rapport van CRUX Engineering B.V., met kenmerk RA26123a1 (versie 1, 13 maart 2026) en de kwalitatieve beschouwing van CRUX Engineering B.V., met kenmerk NT26123a1 (versie 1, 13 maart 2026) beoordeeld op basis van het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders.

De rapporten zijn getoetst op de barrière werking en het opbarstrisico. Alleen als voor beide onderdelen een positief advies wordt afgegeven is er sprake van een grondwaterneutraal ontwerp.

Barrière werking

Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregel voldoet. Voor dit onderdeel wordt een positief advies gegeven.

De berekening van het debiet kan als worst-case benadering worden beschouwd (hoog gekozen verhang). Daardoor is de dimensionering van de grindkoffer een worst-case benadering en daarmee voldoende als mitigerende maatregel, mits de hoge doorlatendheid bij aanleg geborgd blijft. Daarom is het advies om de grindkoffer op te nemen in de ontwerp- en revisietekeningen (as-built), zodat een VTH toezichthouder/handhaver tijdens de bouwfase zou kunnen toetsen of de maatregel juist is toegepast. Verder adviseert Waternet om na uitvoering de effecten op het grondwatersysteem goed te blijven monitoren, zoals is voorgesteld in de rapporten.

Opbarstrisico

Uit het rapport blijkt dat de opbarstberekeningen goed zijn uitgevoerd en zijn daarmee akkoord bevonden. Voor dit onderdeel wordt een positief advies afgegeven.

Van belang is dat tijdens ontgraven van de bouwkuip de stijghoogte in het watervoerend pakket tijdelijk bemalen dient te worden middels een spanningsbemaling tot een niveau van -3,4 m. Tevens dient de Wadzandlaag ontlast te worden tot het ontgravingsniveau van -6,5 m NAP. De gedetailleerde uitwerking hiervan wordt nader beschreven in het bemalingsadvies en bouwkuipadvies.

Ons advies mbt grondwaterneutraliteit is hiermee positief.

Handelingen met gevolgen voor beschermde plant en diersoorten

Voor de activiteit bouwen is een toestemming vereist op basis van de Wet natuurbescherming. De regels voor de bescherming van soorten staan in de verbodsbepalingen van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming.

Beoordeling van de QuickScan ecologie

Op 26 november 2024 is een "Quick Scan Beschermde Planten- en Diersoorten Raamplein 1 te Amsterdam" opgemaakt. Uit de Quick Scan blijkt onder meer dat:

1. De planlocatie ongeschikt is voor gebouw bewonende vogelsoorten zoals huismus en gierzwaluwen en deze worden hier niet verwacht. Voor huismus en gierzwaluw zijn er geen geschikte nestelmogelijkheden. Er zijn geen openingen en gaten in de muren en het dak waarin huismus of gierzwaluw kan broeden. Negatieve effecten op nesten en eieren van vogels met vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen derhalve volledig worden uitgesloten
2. Vergunninghouder dient rekening te houden met algemene broedvogels binnen het plangebied. Alle actieve broedsels van in Nederland voorkomende vogels zijn beschermd volgens de Wet natuurbescherming. Door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren ontziet men ook deze soorten.
3. De aanwezigheid van verblijfplaatsen zoals kolonie-, paar- en overwinteringsplaatsen van vleermuizen kan volledig worden uitgesloten. Negatieve effecten op vlieg- en migratieroutes van vleermuizen worden ook uitgesloten. Met de nieuwbouw worden elementen toegevoegd waardoor vleermuizen zich kunnen (blijven) oriënteren. Het plangebied is nu niet van waarde als essentieel foerageergebied en in de toekomst zal deze functie niet negatief verminderen doordat er geen essentiële zaken veranderen. Negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen worden uitgesloten.

Op grond van bovenstaande analyse worden negatieve effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten; voor de plannen aan het Raamplein 1 te Amsterdam is geen vergunning flora- en fauna activiteit vereist.

De zorgplicht blijft onverkort van kracht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren, inclusief hun leefomgeving en voor alle planten en hun groeiplaats. Dit artikel is derhalve ook gericht op het voorkomen van doden en verwonden van algemene soorten. Voor- en gedurende de uitvoering dient hierbij rekening gehouden te worden.

Naar aanleiding van de beoordeling van de Quickscan ecologie is voldoende aangetoond dat zal worden voldaan aan de bescherming van soorten als bedoelt in de verbodsbepalingen van hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

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

Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument

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

Voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument' is een omgevingsvergunning nodig. Wij beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.15 van de Wabo.

Het bouwwerk binnen dit project is aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 518264 en 518265.

Advies monumentencommissie

Voor het project vroegen wij advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam volgens artikel 9.1 van de Erfgoedwet juncto artikel 15 van de Monumentenwet juncto artikel 15, tweede lid van de Erfgoedverordening Amsterdam.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het project op 21 juni 2023. De commissie oordeelde dat het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel hield de commissie rekening met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

*Akkoord onder voorwaarde**Aanleiding*

Na de eerder behandelde conceptaanvraag is nu de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het appartementencomplex op het schoolplein naast het voormalige HES gebouw. De aanpak voor de monumentale muur is nagenoeg ongewijzigd. De muur wordt herbouwd met de bestaande materialen.

De centrale vraag is of met de herbouw van de monumentale muur de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument*

Conclusie

Door de slechte staat van de muur en de risico's voor het behoud van de muur tijdens de bouwwerkzaamheden is het akkoord om de muur te demonteren en te herbouwen met de bestaande materialen. De uitwerking is van groot belang voor het eindbeeld. De informatie m.b.t. het achterliggende terrein en de gymzaal vallen buiten de beoordeling op het aspect monument.

Wel gelden de volgende voorwaarden:

- voor vergunningverlening dient verduidelijkt te worden hoe het behoud van de bouwmaterialen van de muur in het hele proces geborgd wordt;*
- een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende elementen;*
- de metselstenen voor herstel vóór demontage van de muur te selecteren en ter beoordeling voor te leggen;*
- een restauratie-architect te betrekken bij de werkzaamheden*
- bij de aanvraag omgevingsvergunning zal een plan van aanpak moeten worden geleverd. Hieruit zal de precieze uitvoering en borging van het eindbeeld verduidelijkt moeten worden.*

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 14 november 2023 ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 20 december 2023. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden.

Met het aangeleverde plan van aanpak is voldaan aan de voorwaarde uit het advies van 21 juni 2023. De overige uitvoeringsvoorwaarden zijn verwerkt in het werkplan en onverminderd van toepassing. Dit betreffen:

- *een proef wordt opgezet voor het losslijpen van de verschillende elementen;*
- *de metselstenen voor herstel vóór demontage van de muur te selecteren en ter beoordeling voor te leggen;*
- *een restauratie-architect te betrekken bij de werkzaamheden.*

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het bouwwerk wordt beschermd door artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Artikel 6.4, eerste lid, onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat advies nodig is van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de activiteit gaat over:

1. slopen van een rijksmonument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard.
2. ingrijpend wijzigen van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het rijksmonument vergelijkbaar zijn met de gevolgen onder 1.
3. reconstrueren van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument teruggaat naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
4. geven van een nieuwe bestemming aan een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan.

Het project valt niet onder deze categorie. We hebben geen advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het project hielden we rekening met het gebruik van het monument.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

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

Op deze omgevingsvergunning is de Wet bevorderingen integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (hierna: Wet Bibob) van toepassing. In de Wet Bibob is een aanvullend toetsingskader gegeven. In verband met dat aanvullend toetsingskader, hebben wij u verzocht het Formulier Wet Bibob en Bouwactiviteiten in te vullen en samen met de gevraagde bijbehorende bescheiden bij ons in te leveren. De door u verstrekte gegevens en bescheiden zijn echter nog incompleet dan wel onvoldoende voor een zorgvuldige beoordeling in het kader van de Wet Bibob. Dit is gelegen in het feit dat een deel van de benodigde Bibob-gegevens en bescheiden nog niet door u overlegd kunnen worden.

In verband met de wettelijke termijn dient thans een besluit op uw aanvraag om omgevingsvergunning te worden genomen. De toetsing in het kader van de Wet Bibob is echter nog niet voltooid. Dientengevolge hebben wij besloten de omgevingsvergunning te verlenen onder het voorbehoud dat de nog ontbrekende Bibob-gegevens en bescheiden later worden ingediend en beoordeeld. Het voorbehoud betreft een voorschrift op grond van artikel 2.22, lid 2 Wabo.

Voor de nader aan te leveren gegevens en bescheiden ingevolge de Wet Bibob en overige voorwaarden verwijzen wij naar de niet-openbare Bibob-bijlage. Deze bijlage maakt onderdeel uit van dit besluit. U dient uiterlijk acht weken voor de start bouw aan het voorschrift vermeld in de niet-openbare Bibob-bijlage te voldoen. Indien u niet op tijd aan het voorschrift voldoet, kan dit gevolgen hebben voor 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)

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.

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: 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)

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 bemaalen 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.

Grondwaterstand bestaande (monumentale) bomen

De grondwaterstand moet gedurende de bouw, in het groeiseizoen gemonitord worden om vocht tekort voor de bomen in de omgeving 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 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 monumenten

Sloopwerkzaamheden aan rijks- en gemeentelijke monumenten moet u in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel Centrum uitvoeren. Tijdens de werkzaamheden kunnen bijzondere of waardevolle vondsten worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. 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.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Er geldt tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze archeologische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

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.odnzkg.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 grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de dan huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

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.

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.

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning gaat niet over een benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via 088-567 0200. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kunt u indienen via www.omgevingsloket.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.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

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.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Centrum verstrekt.

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.