



Datum 21 juli 2025
Kenmerk Z2022-ZO001220
Olo 6983409

Omgevingsvergunning Gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van studentenhuisvesting voor 396 woningen met parkeergarage en bijbehorende voorzieningen zoals: 234 m2 bvo) als horeca-ruimte ((Horeca III (café, bar) of Horeca IV (restaurant - en ca. 128 m2 voorzieningen voor (zorg)dienstverlenende zakelijke dienstverlening in bijv. het zorg-/welzijn/medische/ sector voor studenten en jongerenwoningen op de locatie karspeldreef 15 te Amsterdam.

Activiteiten

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

- Doordat de aanvraag is ingediend op 22 december 2023 is het oude recht nog van toepassing. Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de toenmalige Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan.
- 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 geldende bestemmingsplan "Grote H-Buurt/ Holendrecht".
- Maken, hebben, veranderen van een uitweg, of het gebruik veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Voorschriften

Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012:

Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Brandslanghaspels (commerciële ruimtes);
- Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72;
- Droge blusleiding volgens NEN 1594;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838 (commerciële ruimtes);
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:

- niet-automatische bewaking. (Commerciële ruimtes)
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575 (commerciële ruimtes);
 - Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010. (Commerciële ruimtes).
- Bouwbesluit 2012, artikel 2.68 De toegepaste gevelbekleding en detaillering van deze materialen nauwkeuriger te omschrijven en detaillering van de constructieopbouw ter goedkeuring te overleggen.
- Bouwbesluit 2012, artikel 6.3 en 6.24 Er moet vluchtrouteaanduiding en noodverlichting in de commerciële ruimtes aangebracht.
- De bestaande installaties (kelderverdieping) dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.
- De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende Nen-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

Externe veiligheid;

- Bij het optreden van de scenario toxische gifwolk, moet de mechanische ventilatie automatisch worden uitgezet.
- Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;
- Ontvluchtingsmogelijkheden vanuit het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht;
- Het bouwwerk beschermen tegen een drukgolf bij een explosie door het bouwwerk constructief te verstevigen;
- De toepassing van scherfvrij glas in de gevels, welke gericht zijn naar de risicobronnen, indien standaard glas de druk niet kan weerstaan;
- Het formaat van de ramen functioneel zo klein mogelijk te houden;
- Een goede kierdichtheid van het bouwwerk om een gifwolkscenario te doorstaan

Wet bodembescherming

- Op diverse plekken in Amsterdam is de bodem verontreinigd. U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming. Meer informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering

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 na goedkeuring van het stadsdeel.

- De aangeleverde BENG-berekeningen zijn (nog) niet geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online). Graag de berekeningen aanleveren die wel geregistreerd zijn in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online).
- De opgenomen PV-panelen in de BENG-berekening zijn niet eenduidig te herleiden uit de aangeleverde tekeningen. Graag daktekeningen en/of legplan aanleveren waarop de aantal PV-panelen zijn weergegeven
- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen)

constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:

- Geotechnisch rapport, waarin de consequentie door het ontgraven van kelder en de invloed op het spoor en ook de toelaatbare grenswaarden voor deze vervormingen in staan vermeld, dient te worden besproken met ProRail.
- Aanvullende eisen, zoals vermeld op het toetsformulier van de omgevingsdienst, dienen eveneens minimaal drie weken vóór aanvang van de werkzaamheden overlegd te worden
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
- U heeft 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.
- De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012.

Een sloopmelding kan worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden via: www.omgevingsloket.nl.

Indien nodig dienen een sloopveiligheidsplan en asbestinventarisatie aangeleverd te worden bij de sloopmelding.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

Bo Algemeen

- Bo01 Aanvraagformulier,
- Bo02 Nummerbeschikking 6983409
- Bo03 Kennisgeving ontwerpbesluit omgevingsvergunning en HWB

B1 Welstand (incl. Supervisie) (DEF)

Bo01 Beelden

- A983 Karspeldreef 15_Binnentuin
- A983 Karspeldreef 15_Bullewijk
- A983 Ka A983 Karspeldreef 15_Vergezicht
- A983 Karspeldreef 15_Vergezicht

Bo02 Doorsnedes

- DO-500 - Doorsnede - A-A'
- DO-501 - Doorsnede - B-B'
- DO-502 - Doorsnede - C-C

Bo03 Gevelfragmenten

- DO-450 - Gevelfragment - bovenbouw - geluidsbelaste zijde
- DO-451 - Gevelfragment - bovenbouw - geluidsluwe zijde
- DO-452 - Gevelfragment - onderbouw - geluidsbelaste zijde
- DO-453 - Gevelfragment - onderbouw - geluidsluwe zijde
- DO-454 - Gevelfragment - bovenbouw – kopgevel

Boo4 Gevels

- DO-400 - Gevel - noordwest
- DO-401 - Gevel - noordoost
- DO-402 - Gevel - zuidoost
- DO-403 - Gevel - zuidwest
- DO-920 - Gevel - Overzicht nestkasten

Boo5 Plattegronden

- DO-099 - Plattegrond - kelder -1
- DO-100 - Plattegrond - begane grond
- DO-101 - Plattegrond - 1e verdieping
- DO-102 - Plattegrond - 2e verdieping
- DO-103 - Plattegrond - 3e verdieping
- DO-104 - Plattegrond - 4e verdieping
- DO-105 - Plattegrond - 5e t-m 17e verdieping (oneven)
- DO-106 - Plattegrond - 6e t-m 16 verdieping (even)
- DO-118 - Plattegrond - 18e verdieping
- DO-119 - Plattegrond - 19e verdieping
- DO-120 - Plattegrond - 20e t-m 22e verdieping
- DO-123 - Plattegrond - 23e verdieping
- DO-124 - Plattegrond - dak

Boo6 Plattegrondfragmenten/Woningtypes

- DO-150 - Plattegrondfragmenten - woningtype A
- DO-151 - Plattegrondfragmenten - woningtype A1
- DO-152 - Plattegrondfragmenten - woningtype A2
- DO-153 - Plattegrondfragmenten - woningtype A3
- DO-154 - Plattegrondfragmenten - woningtype B
- DO-155 - Plattegrondfragmenten - woningtype C

Boo7 Situatie

- DO-901 - Situatie - begane grond - bestaand
- DO-902 - Situatie - begane grond - bestaand
- DO-903 - Situatie - begane grond - nieuw
- DO-904 - Situatie - begane grond - nieuw
- DO-906 - Situatie - matenplan
- DO-907 - Situatie - matenplan - begane grond
- DO-908 - Situatie - kelder - bestaand
- DO-909 - Situatie - kelder - nieuw
- DO-910 - Situatie - doorsnede A-A'
- DO-911 - Situatie - doorsnede B-B'

Boo8 Supervisie en CRK

- 20240806 KPD15 Supervisieverslag Amstel III
- Presentatie Welstand K15 240909
- Reactie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
- Reactie Supervisie K15 240806
- Supervisie K15 240802

- Bo09 DO-600-serie - Details
DO-S600 Detailboek Boog DO-600 - Detailboek
- Bo10 DO-700-serie - Staten / schema's
DO-701 Kleur- en materiaalstaat
DO-710 Projecttoelichting n.v.t. A3 30.10.2024
- Bo11 DO-S-serie – Specials
DO-S46 Verlichtingsplan 1:200 A3 30.10.2024
DO-S50 Plattegronden bruto Vloeroppervlakte 1:200 A3 30.10.2024
DO-S51 Plattegronden gebruiksoppervlakte 1:200 A3 30.10.2024
DO-S52 Plattegronden Toegankelijkheid 1:200 A3 30.10.2024
DO-S61 Plattegronden gebruiksfuncties 1:200 A3 30.10.2024
DO-S63 Plattegronden gebruiksgebied

B2. Bouwbesluittoets (incl. installaties) (DEF)

- DO-S46 - Verlichtingsplan
- DO-S50 - Bruto Vloeroppervlakte
- DO-S51 - Gebruiksoppervlakte
- DO-S52 - Toegankelijkheid
- DO-S61 - Gebruiksfuncties
- DO-S63 – Gebruiksgebied

tekeningenset

- DO-099 - Plattegrond - kelder -1
- DO-100 - Plattegrond - begane grond
- DO-101 - Plattegrond - 1e verdieping
- DO-102 - Plattegrond - 2e verdieping
- DO-103 - Plattegrond - 3e verdieping
- DO-104 - Plattegrond - 4e verdieping
- DO-105 - Plattegrond - 5e t-m 17e verdieping (oneven)
- DO-106 - Plattegrond - 6e t-m 16 verdieping (even)
- DO-118 - Plattegrond - 18e verdieping
- DO-119 - Plattegrond - 19e verdieping
- DO-120 - Plattegrond - 20e t-m 22e verdieping
- DO-123 - Plattegrond - 23e verdieping
- DO-124 - Plattegrond – dak
- DO-400 - Gevel – noordwest
- DO-401 - Gevel - noordoost
- DO-402 - Gevel – zuidoost
- DO-403 - Gevel - zuidwest
- DO-450 - Gevelfragment - bovenbouw - geluidsbelaste zijde
- DO-451 - Gevelfragment - bovenbouw - geluidsluwe zijde
- DO-452 - Gevelfragment - onderbouw - geluidsbelaste zijde
- DO-453 - Gevelfragment - onderbouw - geluidsluwe zijde
- DO-454 - Gevelfragment - bovenbouw – kopgevel
- DO-500 - Doorsnede - A-A'

DO-501 - Doorsnede - B-B'
DO-502 - Doorsnede - C-C'
DO-901 - Situatie - begane grond - bestaand
DO-902 - Situatie - begane grond - bestaand
DO-903 - Situatie - begane grond - nieuw
DO-904 - Situatie - begane grond - nieuw
DO-906 - Situatie - matenplan
DO-907 - Situatie - matenplan - begane grond
DO-908 - Situatie - kelder - bestaand
DO-909 - Situatie - kelder - nieuw
DO-910 - Situatie - doorsnede A-A'
DO-911 - Situatie - doorsnede B-B'
DO-920 - Gevel - Overzicht nestkasten
DO-S46 - Verlichtingsplan

B3. Brandveiligheid (DEF)

241024 OVB rapport (def)

B4. Bodem (DEF)

Verkennd bodemonderzoek K15 Amsterdam (incl. Geohydrologie)

B5. Constructie (DEF)

Extern positief advies constructie omgevingsdienst
Documentenlijst AV-01 OLO-6983409
Toetsdossier zaak-13585167 Toets-o
6-2-2025 Toetsdossier OLO-6983409 Ontvankelijkheidstoets _NIET ONTVANKELIJK_
44L. WBD2022-011 Trillingsonderzoek Karspeldreef Amsterdam v2.0
10270 - B001 - Gewichts- en stabiliteits berekening tbv BA 01-11-2024
10270 - BA00D01 Details definitief 01-11-2024
10270 - BA00001 00 begane grond definitief 1-11-2024
10270 - BA01001 01 eerste verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA02001 2e verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA03001 3e verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA04001 04 vierde verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA05001 05 tm 17e verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA06001 06 tm 18e verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA19001 19 negentiende verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA20001 20e tm 22e verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA23001 23 drieëntwintigste verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BA24001 24 vierentwintigste verdieping definitief 1-11-2024
10270 - BAK1001 Kelder definitief 1-11-2024
10270 - BAP1001 Palenplan definitief 1-11-2024
10270 - Documentenlijst

B6.1 Bouwfysica (incl. geluid)(DEF)

241024 OVB rapport (def)

B6.2 BENG (DEF)

4586.073.un.nbu BENG DO gemeente

B7. BIBOB (DEF)

geen bijlagen toegevoegd

B8. GRO (incl. bijlagen) (DEF)

Bijlage GRO Karspeldreef 15 v8 - aanpassing DO-nieuw
Bijlage A. DO-710 - Projecttoelichting
Bijlage B1. Rapportage Verkeersonderzoek Karspeldreef 15-DEF
Bijlage B2. 230327_Optimalisatie Verkeer Karspeldreef15- DEF
Bijlage C. tabellen uit rapport - GRO - DEF
Bijlage D1. Rap214472_v4
Bijlage D2. VGR214472_v4
Bijlage E. Verkennend bodemonderzoek K15 Amsterdam
Bijlage F. 4586.061.ur.nbu-akoestisch onderzoek(def)
Bijlage H. nibm-tool_versie_23-04-2022
Bijlage I. QS rapport Karspeldreef 15 te Amsterdam
Bijlage I.-a Memo update quickscan Karspeldreef 15 te Amsterdam d.d. 27 mei 2025
Bijlage J. Aeriusrapport K15 (Bouwfase & Gebruiksfase)
Bijlage K. 220725-ILT2022-35285 radar advies Karspeldreef 15
Bijlage L. WBD2022-011 Trillingsonderzoek K15 Amsterdam v2.0
Bijlage M. bezonningsstudie met bestemmingsplan -DEF
Bijlage N. Pg2621841e402 - Windonderzoek - oktober 2023 v3
Bijlage O. 231013-Aanmeldnotitie MER Karspeldreef 15
Bijlage P. 231013-Risicoanalyse Planschade Karspeldreef 15
Bijlage Q. 21TB157-WA01 - waterberging_revisie sept2024
Bijlage R. Hoogbouweffectrapportage (onderdeel GRO)
Bijlage S. Advies veiligheidsregio externe veiligheid
Bijlage S-a 175 BA Karspeldreef 15 tbv OLO stedenbouwkundige motivatie 20220331
Bijlage S-b 175_Karspeldreef 15_DO_RD coördinaten_20220331
Bijlage S-c Karspeldreef-15-Advies-BRW-389-Bta-2022-07-21-getekend
Bijlage S-d 44D.1 Rap214472_v4
Bijlage S-e 44D.2 VGR214472_v4
Bijlage S-f 175 BA 050 SITUATIE 20220530

B9. MER (DEF)

231013-Aanmeldnotitie MER Karspeldreef 15
besluit informele m.e.r.-beoordeling Karspeldreef 15)"
Bijlage A1 - Rapportage Verkeersonderzoek Karspeldreef 15 - DEF
Bijlage A2 - 230327_Optimalisatie Verkeer Karspeldreef15 - DEF
Bijlage B - tabellen uit rapport - GRO (aanpassing-def prog.) - DEF

Bijlage C1 - Rap214472_v4
Bijlage C2 - VGR214472_v4
Bijlage D - Verkennend bodemonderzoek K15 Amsterdam (incl. Geohydrologie)
Bijlage E - 4586.061.ur.nbu - akoestisch onderzoek (def)
Bijlage F - 20230126 advies TAVGA
Bijlage G - nibm-tool_versie_23-04-2022
Bijlage H - QS rapport Karspeldreef 15 te Amsterdam
Bijlage I - Aerius rapport Karspeldreef 15 (Bouwfase & Gebruiksfase)
Bijlage J - 220725 - ILT 2022-35285 radar advies K15 (dossier 2022-28425)
Bijlage K - WBD2022-011 Trillingsonderzoek Karspeldreef Adam v2.0
Bijlage L - bezonningsstudie met bestemmingsplan - DEF
Bijlage M - P92621841e402 - Windonderzoek - oktober 2023 v3

B10. Plattegronden met bouwnummers (tbv BAG) (DEF)

DO-S51 - Gebruiksoppervlakte

B11. Verzoek tot gelijkwaardigheid (DEF)

241024 OVB rapport (def)

B12. Hemelwaterverordening (DEF)

35. 21TB157-WA01 - waterberging revisie sept2024 – DEF

13. Stikstof

B13-1 (jun2025)2021.191 Karspeldreef 15 te Amsterdam (1)
B13-2 Aanleg1_AERIUS_projectberekening_20250613090903_S6kyGMhfqSca_Aanlegfase
B13-3 Aanleg2_AERIUS_extra_beoordeling_20250613090903_S6kyGMhfqSca_Aanlegfase
B13-4 Gebruik1_AERIUS_projectberekening_20250613084805_RVLg2wSb3TqP_
Beoogdegebruiksfase
B13-5 Gebruik2_AERIUS_extra_beoordeling_20250613084805_RVLg2wSb3TqP_
Beoogdegebruiksfase

Rechtsbescherming

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

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

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

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Zuidoost

Anton de Komplein 150

1102 CW Amsterdam

Postbus 12491

1100 AL Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

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

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).

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.

Wij kunnen de omgevingsvergunning volgens artikel 2.5, vijfde lid van de Wabo intrekken wanneer positief is beslist op een aanvraag voor:

- de eerste fase. Dit als niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk werd een aanvraag is ingediend voor de beschikking over de tweede fase.
- de eerste of de tweede fase. Dit als op de aanvraag voor de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

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 1 juli 2022 is de aanvraag ontvangen;
- Op is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo;
- Op 23 augustus 2022 zijn aanvullende gegevens opgevraagd;

- Op 2 september 2022 is er een besluit genomen op “Aanmeldnotitie informele m.e.r.-beoordeling Karspeldreef 15”;
- Op 18 november 2022 is er een huisnummerbesluit afgegeven;
- Op 20 december 2022 is op uw verzoek de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 31 maart 2023 opgeschort;
- Op 13 juni 2023 is op uw verzoek de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 1 oktober 2023 opgeschort;
- Op 17 oktober 2023 is op uw verzoek de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 1 januari 2024 opgeschort;
- Op 8 november 2023 zijn er aanvullende gegevens opgevraagd;
- Op 5 december 2023 zijn er aanvullende gegevens opgevraagd;
- Op 16 februari 2024 is op uw verzoek de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 1 juni 2024 opgeschort;
- Op 24 juli 2024 is op uw verzoek de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot en met 1 januari 2025 opgeschort;
- Op 7 en 20 november 2024 zijn er aanvullende stukken overlegd;
- Op 29 november 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning in behandeling genomen;

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt van 22 mei 2025 tot en met 15 april 2025 ter inzage. Op 23 mei 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 zijn geen zienswijzen ingediend

Beoordeling van het project

Beschrijving project

De nieuwbouw bestaat uit een plint van vier lagen hoog. Hierin komen - naast veel woningen voor jongeren en studenten in de plint - onder andere commerciële en (zorg)dienstverlenende functies á 362 m2 bvo voor de bewoners en omwonenden. Met deze plint wordt voldaan aan de eisen uit het kavelpaspoort, zoals een maximale hoogte van 19 meter en maximaal 1.500 m2 BVO voor de voorzieningen.

In deze plint zal een tweetal verhuurbare ruimten bevatten. De meest noordelijk gelegen ruimte (ca. 234 m2 bvo) zal gebruikt worden als horeca-ruimte ((Horeca III (café, bar) of Horeca IV (restaurant))). Hier kunnen de bewoners van het woningcomplex en buurtbewoners gebruik van maken.

De ruimte aan de Karspeldreef (zuidzijde) zal zich meer richten op zakelijke dienstverlening in bijv. het zorg-/welzijns/medische/commerciële sector en is ca. 128 m2 bvo groot.

Bovenop deze plint komt een collectief dakterras van ca. 150 m2 waar bewoners gezamenlijk buiten kunnen zitten en het aanwezige groen een aantrekkelijke plaats vormt voor flora en fauna.

Vanuit de plint verrijst een dubbele, geschakelde woontoren met een hoogte van resp. 64 en 77 meter (incl. installatie). In totaal worden er 396 appartementen gerealiseerd, variërend van circa 23,5 m2 tot ca. 37 m2. Het overgrote merendeel van de woningen zijn jongeren- en studentenwoningen, waarmee een invulling gegeven wordt aan de grote vraag naar huisvesting die onder deze groepen speelt. De appartementen aan de spoorzijde zijn voorzien van geluidsvoorziening in het overdrachtsgebied, zodat overlast ten gevolgen van spoorlawaai beperkt wordt en de maximale ontheffingswaarde voor railverkeer derhalve niet wordt overschreden.

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.

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw, onderdeel verbouw.
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.
- een overleg gehad op 3 februari 2022 (onze referentie 003/Bov-2022). Zie voor de daarbij besproken onderwerpen het verslag van Nelissen

Gebruiksfuncties

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

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- overige gebruiksfunctie

Energieprestatiecertificaat (EPC)

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan artikel 6p van het besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (zeventiende tranche).

Dit besluit trad op 15 februari 2019 in werking. Het geldt voor aanvragen voor omgevingsvergunningen voor een activiteit volgens artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (bouwen) die na inwerkingtreding van dit besluit en uiterlijk op 31 december 2020 zijn ingediend.

In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuw te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2.

Gelijkwaardigheid

BB 2012, artikel 1.3.

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan de artikelen 2.83 (maximaal toegestane omvang brandcompartiment) voldaan en als gelijkwaardige oplossing is toegepast:

- Brandventilatie in de garage conform NEN 6098
- Vuurlastberekening fietsenstalling conform NEN 6060.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoptlossing.

Bouwverordening 2013

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij verwachten geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Welstand

Op 21 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 26 maart 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt:

Met het aangepaste plan voor het wooncomplex in combinatie met de aanvullende informatie over de kleuren en afwerkingen is overtuigend gereageerd op de punten uit het advies van 6 november 2024

Akkoord.

Wij nemen dit advies over

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

Planologische kaders

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'

Het paraplubestemmingsplan is op 7 oktober 2021 vastgesteld. Ter plaatse van de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'. Binnen de gebiedsaanduidingen is het verboden kelders te bouwen of bestaande kelders te vergroten.

Het onderhavige project voorziet niet in nieuwe kelders of in de uitbreiding van een bestaande kelder en is daarom in overeenstemming met dit paraplubestemmingsplan.

Bestemmingsplan Grote H-Buurt / Holendrecht'

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Grote H-Buurt / Holendrecht' dat op 30 mei 2013 door de stadsdeelraad van Amsterdam Zuidoost is vastgesteld (NL.IMRO.0363.T1007BPSTD-VG01).

Dit bestemmingsplan is voor de projectlocatie conserverend opgesteld, dat wil zeggen dat er door dit bestemmingsplan destijds geen nieuwe ontwikkelingen op de projectlocatie mogelijk gemaakt werden. Op de projectlocatie geldt momenteel de bestemming 'Kantoor', in onderstaande tekst wordt de bestemmingsregels die voor deze bestemming van kracht zijn beschreven.

Bestemming Kantoor (artikel 9)

De voor kantoor aangewezen gronden zijn bestemd voor: kantoren; gebouwde parkeervoorzieningen; verkeersareaal; groenvoorzieningen; speelvoorzieningen; nutsvoorzieningen; water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming. Voor het bouwen van gebouwen geldt dat er een maximum bebouwingspercentage 65% van het bestemmingsvlak is, met een hoogte van maximaal 35 meter. Hierbij geldt dat maximaal 30% van het totale bruto vloeroppervlak mag worden gebruikt ten behoeve van gebouwde parkeervoorzieningen. Verder mogen gebouwen, geen gebouw zijnde, worden opgericht met een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Afwijkingen

Op de volgende punten is het plan in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Grote H-buurt / Holendrecht':

1. Bestemming:
De beoogde ontwikkeling zal als bestemming wonen, commerciële- en dienstverlenende functies hebben, daarmee wordt afgeweken van de huidige bestemming kantoor in het fungerende bestemmingsplan.
2. Bouwhoogte:
De beoogde ontwikkeling zal de maximale bouwhoogte van 35 meter overschrijden. In het plan wordt een gebouw beoogd met een plint van ca. 14 meter en een dubbele geschakelde toren die tot 77 meter reikt.

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.

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure)

Er zijn geen mogelijkheden om voor dit bouwplan af te wijken door toepassing van bij de bestemmingsplannen aangegeven regels (binnenplannen) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 toenmalige Wabo. Evenmin kan voor dit bouwplan worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de toenmalige Wabo.

Projectafwijkingbesluit (uitgebreide procedure)

Het is mogelijk om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 onder c. juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de toenmalige Wabo, van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor de motivering van het besluit een Goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld (**als bijlage o8 bij het besluit is aangemerkt, hierna: GRO**) waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Advies Ruimtelijke Ordening

Inleiding

Aanvrager is voornemens om op het perceel Karspeldreef 15 een woontoren voor studentenhuisvestiging te realiseren.

Als onderdeel van de nieuwbouw wordt de bestaande parkeergarage deels verbouwd.

Naast de realisatie van woningen wordt er een commerciële ruimte en dienstverlening op de begane grond gerealiseerd.

Hierin is in ieder geval plaats voor een horeca gelegenheid (categorie III – IV) en/of zakelijke dienstverlening. Tevens worden er op iedere verdieping gemeenschappelijke voorzieningen voor de woningen gerealiseerd.

De nieuwbouw bestaat uit een plint van vier lagen hoog met een maximale hoogte van 19m. Hierin komen - naast veel woningen voor jongeren en studenten - onder andere commerciële en (zorg)dienstverlenende functies met een oppervlakte van 362 m² bvo voor de bewoners en omwonenden. De meest noordelijk gelegen ruimte (ca. 234 m² bvo) zal gebruikt worden als horeca-ruimte ((Horeca III (café, bar) of Horeca IV (restaurant)). De ruimte aan de Karspeldreef (zuidzijde) zal zich meer richten op zakelijke dienstverlening in bijv. het zorg-/welzijns/medische/commerciële sector en is ca. 128 m² bvo groot.

Bovenop deze plint komt een collectief dakterras van ca. 150 m² ten behoeve van de bewoners. Vanuit de plint verrijst een dubbele, geschakelde woontoren met een hoogte van resp. 64 en 77 meter (incl. installaties).

Vrijwel alle te realiseren appartementen bevinden zich in deze toren. In totaal worden er 396 appartementen gerealiseerd, variërend van een oppervlakte van circa 23,5 m² tot ca. 37 m².

Het overgrote merendeel van de woningen zijn jongeren- en studentenwoningen.

De opzet van deze appartementen in de plattegrond van de toren is eenvoudig, een centrale gang met aan weerszijden appartementen. De appartementen aan de spoorzijde zijn voorzien van geluidsvoorziening in het overdrachtsgebied, zodat overlast ten gevolgen van spoorlawaai beperkt wordt en de maximale ontheffingswaarde voor railverkeer niet wordt overschreden.

Planologie

Sinds 1 januari 2024 geldt voor het hele grondgebied van de gemeente Amsterdam van rechtswege het Amsterdamse Omgevingsplan (tijdelijk deel). Alle bestemmingsplannen maken automatisch onderdeel uit van dit Omgevingsplan.

Op de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Grote H-Buurt / Holendrecht' dat op 30 mei 2013 door de stadsdeelraad van Amsterdam Zuidoost is vastgesteld. De bestemming ter plaatse is 'Kantoor'.

Deze gronden mogen voor 65% worden bebouwd tot een maximale hoogte van 35m.

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren, parkeervoorzieningen, verkeersareaal, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Strijdigheid met het bestemmingsplan

Het plan is strijdig met het geldende omgevingsplan/bestemmingsplan op de navolgende onderdelen:

- 1. Gebruik: De beoogde ontwikkeling behelst de functies wonen, commerciële- en dienstverlenende functies. Deze zijn op grond van het geldende planologie niet toegestaan.*
- 2. Bouwhoogte: De beoogde ontwikkeling zal de maximale bouwhoogte van 35 meter overschrijden. In het plan wordt een gebouw beoogd met een plint van ca. 14 meter en een dubbele geschakelde toren die tot maximaal 77 meter reikt.*

Afwijken van het bestemmingsplan

De omgevingsvergunning is aanvraagd in 2022, op een moment dat de Omgevingswet nog niet in werking was getreden. Hierdoor is op de aanvraag nog het oude recht nog van toepassing.

Op grond van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° van de toenmalige Wabo kan er een omgevingsvergunning worden verleend tot afwijking van het bestemmingsplan. Hiertoe dient te worden aangetoond dat het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Motivering

Ruimtelijk

Ten behoeve van het Plan karspeldreef 15 is een uitgebreid SO-VO-DO proces doorlopen.

In nauwe samenspraak met stedenbouwers en planologen van de gemeente is het plan tot stand gekomen. Hierbij heeft de gemeente vooraf de ruimtelijke, stedenbouwkundige uitgangspunten zoals rooilijnen, kavelgrenzen, bouwhoogte en maaiveldinrichting vastgelegd in Nota van Uitgangspunten. Ook zijn hierin de kwaliteitseisen vastgelegd en deze vormden het uitgangspunt bij het maken van keuzes ten aanzien van het uitwerken en het ontwerpen van het gebouw. Duurzaamheidsmaatregelen en het materiaalgebruik waren ook een belangrijke aandachtspunten.

De nu voorliggende aanvraag is conform het door de gemeente goedgekeurde DO van november 2024, waarmee de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de ontwikkeling en daarmee de afwijking van het bestemmingsplan is aan te merken als een gegeven.

Planologische behoefte

Uit de diverse beleidsstukken blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Daarnaast is in het gebied Amstel III (locatie grenst hier direct aan) al jaren sprake van een transformatie van een monotoon kantorengedoe naar een gemengd stedelijk gebied (zie het Strategiebepaal Amstel III (2011), de nota Koers 2025 en het 'Ruimtelijk en programmatiek ontwikkelperspectief Amstel III, kantorenstrategie'), waarbij ook woningen toegevoegd worden. Het realiseren van de woningen past binnen deze gemeentelijke beleidskaders.

Bij de woonfunctie horen ook andere functies, zoals de nu in het plan wordt voorzien in een beperkte oppervlakte aan commerciële functies in de vorm van horeca (Horeca III (café, bar) en Horeca IV (restaurant) en/of zakelijke

dienstverlening. Deze functies zijn wenselijk om de leefbaarheid en levendigheid in het gebied te bevorderen. De niet-woonfuncties zijn kleinschalig en passen goed in de omgeving. Er is voldoende draagvlak aanwezig.

Haalbaarheidaspecten

Bodem

Er wordt gebouwd op een bestaande parkeerkelder. Er worden ten behoeve van de nieuwbouw geen grondwerkzaamheden verricht.

Op grond van uitgevoerd onderzoek is gebleken dat milieu-hygiënische kwaliteit van de bodem op de projectlocatie is geschikt voor de functie wonen.

Ecologie

Ecologisch adviesbureau Els & Linde heeft een quick scan ecologie uitgevoerd voor de planlocatie. De projectlocatie is bezocht en er is beoordeeld of er beschermde planten- en diersoorten aanwezig zijn binnen de planlocatie en of deze soorten schade ondervinden van de gewenste ontwikkelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermende soorten te verwachten zijn zowel op het perceel als in de directe omgeving. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is om die reden niet nodig.

Er moet rekening gehouden worden met het broedseizoen voor broedvogels en de eventuele aanwezigheid van algemene amfibieënsoorten voor en tijdens de werkzaamheden

Stikstof

Er is een Aeriusberekening uitgevoerd voor de planlocatie.

Hierbij is voor zowel de bouw- alsmede de gebruiksfase van een nieuwbouw woningtoren aan de Karspeldreef 15 te Amsterdam een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. De uitkomsten bedragen in alle scenario's en op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jr.

Verkeer

Team Onderzoek & Kennis van de gemeente Amsterdam heeft in maart 2022 een verkeersonderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling op de verkeerssituatie.

Hierin werd nog uitgegaan van een ander programma, dat meer impact had op de verkeersproductie van het project. Dit verkeersonderzoek is nog steeds bruikbaar en vormt hierdoor een 'worst-worst case' scenario voor de huidige planvorming en programmering.

Het project Karspeldreef 15 heeft invloed op het verkeer in en om het gebied.

Hiervoor zijn 3 varianten doorgerekend met het verkeersmodel Amsterdam (VMA):

- 2022_Referentie (huidige situatie)*
- 2032_Autonom (zonder plan)*
- 2032_Plan (met plan)*

Verkeersproductie

Het te ontwikkelen plan genereert op etmaalbasis iets meer autoverkeer (circa 140 extra vertrekken per etmaal) dan in de huidige situatie. Het totaal aantal verplaatsingen (auto, fiets en OV) ligt 1.010 hoger dan in de autonome situatie. De modal split voor auto is iets lager dan in de autonome situatie.

Door de minimale verandering in verkeersproductie zijn de effecten op het netwerk verwaarloosbaar. Op de wegen in de buurt van het plangebied is het verschil nog wel enkele tientallen motorvoertuigbewegingen per etmaal, maar al snel zijn de effecten niet meer terug te vinden. Percentueel gezien zijn de veranderingen ten opzichte van de autonome situatie in 2032 verwaarloosbaar.

Kruispuntbelastingen

Door het extra verkeer van en naar het plangebied neemt de belasting op de kruispunten richting de A10 toe. Veel van deze kruispunten zijn al op maximale capaciteit, maar vallen volgens het model nog binnen de normen. Door het geringe planeffect is dit niet de oorzaak van de hoge belastingen, maar is dat toe te schrijven aan de groei van het verkeer door alle ontwikkelingen in en rondom het gebied.

Daarmee kan geconcludeerd worden dat het aspect verkeer de ontwikkeling bij de Karspeldreef 15 niet in de weg staat.

Parkeren (auto)

Adviseursbureau Mobycon heeft een studie gedaan naar de effecten van de ontwikkeling op de parkeersituatie. Hieruit blijkt dat de maximale parkeervraag van de nieuwe situatie (o.b.v. de Nota Parkeernormen Auto van de gemeente Amsterdam) afgerond 67 parkeerplaatsen voor auto's bedraagt (hierbij is rekening gehouden met dubbelgebruik).

Er komen in de aangepaste garage 77 parkeerplaatsen beschikbaar. Het is echter nadrukkelijk de verwachting dat de beoogde doelgroep van studenten en jongeren nog minder gebruik zullen maken van de auto en de bezoekers van de overige niet-wonen voorzieningen vooral te voet of met de fiets zullen komen, mede gezien het buurtgerichte karakter van dit programma. De beschikbare parkeerplaatsen voor de auto na realisatie van de nieuwbouw zullen – met in achtneming van voornoemde punten en inschatting - dus naar verwachting voldoende zijn.

Parkeren (fiets en scooter)

In verband met de verwachting dat er op dit moment relatief weinig gebruik wordt gemaakt van de fietsenstalling (zowel voor fietsen als scooters) is een drietal tellingen gedaan.

Deze tellingen zijn gedaan op de volgende tijdstippen:

Dinsdag 1-6-2021 om 16:20 uur (middag)

Vrijdag 11-6-2021 om 01:00 uur (nacht donderdag-vrijdag)

Zondag 13-6-2021 om 01:00 uur (nacht zaterdag-zondag)

Uit deze tellingen blijkt dat voor de huidige 320 studenten en jongeren woningen er slechts ca. 240 fietsen en 5 scooters geparkeerd staan in de betreffende stallingen.

Het is een inschatting dat het beperkte gebruik van fietsen en scooters samenhangt met het zeer nabijgelegen metrostation Bullewijk.

De verwachting is dat het toekomstige fiets- en scootergebruik onder de toekomstige bewoners van de voorgenomen ontwikkeling eveneens zeer laag zal zijn.

De parkeerplaatsen voor fietsen en scooters die benodigd zijn, zullen binnen de bestaande parkeergarage voorzien worden. Deze beslaat op dit moment bijna de gehele kavel en biedt daardoor - ondanks de herindeling - voldoende capaciteit om in de parkeervraag te kunnen voorzien.

Conform bouwbesluit zijn er minimaal 596 extra parkeerplaatsen voor fietsen en minimaal 72 extra parkeerplaatsen voor scooters nodig (met een verwachting dat in de werkelijkheid de aantallen lager liggen). Met het uiteindelijk te realiseren aantal van 939 fietsparkeerplaatsen en 90 scooterparkeerplaatsen wordt voldaan aan de gestelde normen.

Daarbij zijn er mogelijkheden voor extra fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen op maaiveldniveau in de openbare ruimte om de woningen en niet-woonfuncties voor bezoekers meer toegankelijk te maken. Dit is zowel aan het Hoptillepad en de Horstenberg.

Bovendien wordt nog gezocht naar een passende locatie in het openbare gebied, nabij de voorzieningen en entrees van de nieuwbouw aan het binnenhof.

Het is daarbij van belang om met de gemeente deze parkeerbehoefte voor bezoekers met fiets verder zo veel als mogelijk op een passende manier op te lossen in de nieuw aan te leggen openbare ruimte.

Geluid

Vanuit de Wet geluidhinder, zoals deze gold ten tijde van de indiening aanvraag omgevingsvergunning, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek verplicht bij het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen. Door Nelissen Ingenieursbureau is dit akoestisch onderzoek verricht en verwerkt in een rapportage.

De Wet geluidhinder (Wgh) en het Besluit geluidhinder (Bgh) schrijven voorkeursgrenswaarden en maximale ontheffingswaarden voor bij wegverkeerslawaaï, respectievelijk railverkeerslawaaï. Wanneer een voorkeursgrenswaarde wordt overschreden maar niet de maximale ontheffingswaarde, is er een door het gemeentebestuur vastgestelde hogere geluidswaarde benodigd (hierna: hogere waarde).

Wegverkeerslawaaï:

- voorkeursgrenswaarde: 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde stedelijke wegen: 63 dB (art. 83, lid 2 Wgh);
- maximale ontheffingswaarde autosnelweg: 53 dB (art. 83, lid 1 Wgh).

Railverkeerslawaaï:

- voorkeursgrenswaarde: 55 dB (art. 4.9, lid 1 Bgh);
- maximale ontheffingswaarde: 68 dB (art. 4.10 Bgh).

Voor de nieuwbouw aan de Karspeldreef te Amsterdam is de geluidbelasting op de gevel bepaald, als gevolg van het wegverkeer op de Karspeldreef en Foppingadreef, het metroverkeer en het railverkeer op traject Amsterdam - Utrecht.

De geluidbelasting als gevolg van het railverkeer overschrijdt ter plaatse van de zuidwest- en zuidoost gevel de voorkeursgrenswaarde van 55 dB.

Voor de zuidwestgevel geldt dat als maatregel in het overdrachtsgebied, voor alle woonverdiepingen een galerij met gesloten borstwering en geluidsabsorberend plafond wordt toegepast, met een gevelstructuurcorrectie van 3 dB. Na deze correctie bedraagt de geluidbelasting op de zuidwestgevel maximaal 68 dB.

Op de zuidoost gevel bedraagt de geluidbelasting maximaal 61 dB. De maximale ontheffingswaarde voor railverkeer wordt derhalve niet overschreden.

De geluidbelasting ten gevolge van de Karspeldreef overschrijdt op zowel de zuidwest-, zuidoost- en noordoostgevel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Voor de geluidbelasting ten gevolge van de Foppingadreef geldt geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde.

Als gevolg van de metrolijnen overschrijdt de geluidbelasting op enkel de zuidwestgevel de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden.

Aangezien ten gevolge van het railverkeer, de Karspeldreef en de metrolijnen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente. Bij het vaststellen van een hogere waarde dient te worden getoetst aan het Amsterdams geluidbeleid. Voordat een hogere waarde wordt vastgesteld, moet eerst zijn onderzocht of maatregelen kunnen worden getroffen om een lagere geluidsbelasting te realiseren.

Voor zowel het wegverkeer (inclusief metro) als het railverkeer geldt dat bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen (met uitzondering van de galerijen aan de zuidwestgevel) niet doelmatig zijn en stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, financiële en praktische aard.

Daarnaast stelt het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam aanvullende voorwaarden voor het verlenen van hogere waarden. Een aanvullende eis van de gemeente Amsterdam is dat iedere woonfunctie een stille zijde (bij voorkeur de slaapkamer) heeft.

Voor huisvesting specifiek gericht op jongeren/studenten/starters kan afgezien worden van het realiseren van een stille zijde, dit dient nader gemotiveerd te worden.

Binnen de nieuwbouw zijn woningen aanwezig met een stille zijde.

In het geluidsrapport wordt onderbouwd dat het realistisch en aanvaardbaar is, af te zien van het realiseren van een stille zijde voor de overige woningen. Onderbouwd wordt dat een goed akoestisch woon- en leefklimaat wordt geborgd voor de specifieke (mobiele) doelgroep. De woningen betreffen namelijk woningen voor jongeren en studenten (zg. doelgroep-woningen) welke veelal eenzijdig zijn georiënteerd, waarbij de kosten voor het stil maken van deze gevels onevenredig hoog zijn.

De woningen zullen worden betrokken door een specifieke doelgroep: te weten studenten/jongeren. Deze verhuizen in hun eerste jaren van hun (studie)loopbaan vaak meerdere malen. De woningen zijn, met andere woorden, te vatten onder het voorwaarden die gelden voor doelgroep-woningen uit het geluidbeleid. Daarnaast zullen er voor studenten en jongeren speciale contracten gelden, die er mede voor zorgen dat men niet duurzaam op deze locatie verblijft.

Als aanvulling op de eigen woning heeft iedere bewoner toegang tot stille gezamenlijke verblijfs- en studieruimten, een stille buitenruimte en zijn er aanvullend geluid-gereduceerde spuumogelijkheden voor de hoogst geluid-belaste woningen.

De gemeentelijke commissie TAVGA heeft op 26 januari 2023 akkoord gegeven op het vaststellen van hogere waarden voor de projectlocatie.

Middels een separaat besluit zal per gevel een hogere geluidswaarde worden toegestaan.

Externe veiligheid

Door adviesbureau AVIV is een studie gedaan naar de externe veiligheid.

Het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor ter hoogte van de Karspeldreef 15 in Amsterdam is hierbij berekend.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de ontwikkeling aan de Karspeldreef.

Groepsrisico

Door de voorgenomen ontwikkeling neemt het groepsrisico toe van 1.43 keer de oriëntatie-waarde in de huidige situatie tot 1.60 keer in de toekomstige situatie.

Omdat het groepsrisico in de toekomstige situatie groter is dan de oriëntatie-waarde, dient het groepsrisico door het bevoegd gezag te worden verantwoord.

Geconcludeerd wordt dat het niet afnemen van het groepsrisico met name aanvaardbaar is, omdat de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt.

Verantwoording Groepsrisico

Het bevoegd gezag heeft geen mogelijkheden om maatregelen te treffen aangaande de spoorinfrastructuur (bijvoorbeeld door opheffen van wissels en gelijkvloerse overgangen) en het transport van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn om het groepsrisico te beperken.

De mogelijkheden voor de hulpdiensten om de gevolgen van een ongeval te bestrijden en de mogelijkheden voor aanwezigen in het invloedsgebied om zichzelf in veiligheid te brengen worden door de planvaststelling niet gewijzigd.

Op 30 april 2025 is door de Brandweer Amsterdam-Amstelland advies uitgebracht inzake de verantwoording van het groepsrisico. Hierbij zijn aanbevelingen gegeven ten aanzien van maatregelen die een rol spelen bij de afweging over de acceptatie van het risico (verantwoording groepsrisico) en zien op de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en hulpverlening:

Risicobron spoor

Het plangebied ligt ongeveer 60 meter ten oosten van het spoortraject Breukelen – Duivendrecht. Over deze spoorlijn vindt vervoer van gevaarlijke stoffen per ketelwagen of container plaats.

Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied van het spoor, maar binnen het explosie aandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

Gevaren en gevolgen

De kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen is klein, maar een ongeval is niet onmogelijk. Om de mogelijke gevolgen voor het plangebied te kunnen bepalen is inzicht in het potentiële gevaar nodig. Hieronder zijn de maatgevende ongevalsscenario's en de gevolgen voor het plangebied beschreven.

Scenario explosie (met warmtestralingseffecten), fakkelbrand of wolkbrand

Bij een ongeval met spoortransport van brandbaar gas (LPG), bijvoorbeeld door een ontsporing, kan het scenario explosie (warme BLEVE₁) optreden. Een warme BLEVE wordt veroorzaakt doordat een aanwezige brand de druk in de ketel doet oplopen. Hierdoor verzwakt en bezwijkt de ketel. LPG komt vrij en ontsteekt. Er ontstaat een vuurbal en een drukgolf.

Andere mogelijke scenario's zijn een fakkelbrand of een wolkbrand/ gaswolkexplosie, bijvoorbeeld wanneer bij een botsing een afsluiter afbreekt van een ketelwagen.

De warmtestraling van deze scenario's kan (dodelijke) slachtoffers, schade en brand veroorzaken.

Het plangebied/ gebouw ligt binnen de effectafstand van deze scenario's. Gezien de afstand van ongeveer 60 meter tot het plangebied zal de drukgolf van een BLEVE scenario zware schade veroorzaken. Er kan onder andere ruitbreuk optreden.

Zelfredzaamheid explosie (warme BLEVE)

Personen in het plangebied zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en andere personen in de directe omgeving aangewezen. Wanneer personen snel handelen hebben zij meer kans om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident en ze daarmee voor te bereiden op de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Weten wat de gevaren zijn bevordert snel handelen.

Handelingsperspectief BLEVE

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk.

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren).*
- Als er schuilmogelijkheden zijn, is voor personen dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.*
- Voor personen binnen, dichtbij de bron (daar waar gebouwen ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief ontruimen en vluchten.*
- Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden of instorten) is het handelingsperspectief binnenblijven.*

Scenario Giftige wolk

Door een ongeval op het spoor breekt bij een ketelwagen gevuld met ammoniak de aansluiting van de afsluiter af. Er ontstaat een gat waardoor in korte tijd een groot deel van de ammoniak vrijkomt. Alle vrijgekomen ammoniak verdampt direct en er ontstaat een giftige wolk die zich snel met de wind mee verspreidt.

Het effect van een wolk ammoniak is vergiftiging. De omvang van de giftige wolk is afhankelijk van de inrichting van de omgeving en de weersomstandigheden. Ammoniak is een kleurloos, giftig gas met een uitgesproken prikkelende geur. Bij dit scenario kunnen tot op een afstand van ongeveer 400 meter vanaf het ongeval in de buitenlucht aanwezige personen in het plangebied (dodelijk) slachtoffer worden door de giftige wolk.

Het plangebied/ bouwwerk ligt binnen de effectafstand van 400 meter afstand van dit scenario. Daardoor zal er een risico zijn voor personen in het plangebied van toepassing zijn.

Zelfredzaamheid giftige wolk

Personen in het plangebied zijn in de eerste minuten na een ongeval met gevaarlijke stoffen op zichzelf en andere personen in de directe omgeving aangewezen. Wanneer personen snel handelen hebben zij meer kans om zichzelf en anderen in veiligheid te kunnen brengen. De zelfredzaamheid kan worden bevorderd door aanwezigen te informeren over het handelingsperspectief bij een incident en ze daarmee voor te bereiden op de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Weten wat de gevaren zijn bevordert snel handelen.

Handelingsperspectief giftige wolk

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk.

- Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten (een natte doek om door te ademen vermindert de blootstelling).*
- Indien vluchten niet mogelijk is, is een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief.*
- Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.*

Hulpverlening

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 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.

Advies maatregelen

Hieronder zijn een aantal maatregelen aangegeven die de in dit advies behandelde risico's voor het plangebied kunnen beperken en/of de mogelijkheden voor hulpverlening en zelfredzaamheid kunnen vergroten. Deze opsomming is niet limitatief, er zijn wellicht ook nog andere maatregelen die toegepast kunnen worden. Verzoek is om de maatregelen onder de aandacht van de vergunningverlener te brengen.

- *Voorlichting en risicocommunicatie voor de aanwezigen in het plangebied met betrekking tot het handelingsperspectief bij incidenten;*
- *Ontvluchtingsmogelijkheden vanuit het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht;*
- *Het bouwwerk beschermen tegen een drukgolf bij een explosie door het bouwwerk constructief te verstevigen;*
- *De toepassing van scherfvrij glas in de gevels, welke gericht zijn naar de risicobronnen, indien standaard glas de druk niet kan weerstaan;*
- *Het formaat van de ramen functioneel zo klein mogelijk te houden;*
- *Een goede kierdichtheid van het bouwwerk om een gifwolkscenario te doorstaan;*

Conclusie

In overweging nemende dat:

1. *de vaststelling van het plan leidt tot een verandering van de hoogte van het groepsrisico;*
2. *de vaststelling van het plan de interventiemogelijkheden van de hulpdiensten en de zelfredzaamheid van de aanwezigen niet negatief beïnvloedt;*
3. *De door de brandweer in haar advies van 30 april 2025 voorgestelde maatregelen inzake zelfredzaamheid en hulpverlening als voorschrift in de omgevingsvergunning zullen worden opgenomen;*
4. *het plan past binnen het voornemen van het college om het woningtekort in Amsterdam aan te pakken; is het college van oordeel dat de toename van het groepsrisico voldoende is verantwoord en dat daarmee de toename van het groepsrisico aanvaardbaar is.*

Luchtkwaliteit

Uit de berekening met NIBM tool (2022) op basis van gegevens uit verkeersonderzoek (extra voertuigbewegingen ca. 140 per etmaal) blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekenende mate is en dat nader onderzoek m.b.t. dit extra verkeer en daarmee luchtkwaliteit niet noodzakelijk is.

LIB

De projectlocatie ligt buiten de zones waar beperkingen aan kwetsbare functies (waaronder woningen) worden gesteld. De maximum bouwhoogte conform het LIB bedraagt 146 meter boven NAP. De maatgevende toetshoogte voor de radar van Schiphol bedraagt 63 tot 64 meter ten opzichte van NAP.

Het bouwvoornemen gaat uit van een woongebouw met een maximale hoogte van 77 meter vanaf peil en op enkele plekken een overschrijding tot 64 meter vanaf peil vanwege ondergeschikte bouwdelen. Het peil ter plaatse ligt op circa -3,05 meter ten opzichte van NAP, zodat het bouwplan het toetsvlak radar met enkele meters doorsnijdt. Hiervoor is bij de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een verklaring van geen bezwaar (vvgb) aangevraagd.

De Inspectie beoordeelt op grond van een beoordeling van de Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) dat de doorsnijding van de radarhoogte in voorliggend geval geen gevolgen heeft voor de aan- en uitvliegroutes voor de luchthaven Schiphol. De verklaring van geen bezwaar is afgegeven.

Hoogbouw

Bezonning

Schaduwwerking kan net als bij de beperking van het uitzicht optreden, indien de toegestane bouwhoogte toeneemt en/of de minimale afstand van nieuwe bebouwing tot planschadegevoelige objecten afneemt. Het aspect bezonning is onder andere van belang bij woningen

Er bestaan in Nederland geen formele wettelijke normen en eisen ten aanzien van de bezonning voor bebouwing. Wel zijn er normen van TNO: de lichte norm en de strenge norm.

Een gebouw voldoet aan de lichte norm wanneer er gedurende twee uren per etmaal bezonning mogelijk is in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. Daarbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt. Om te voldoen aan de strenge norm moet er in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal. Ook hierbij is het geen vereiste dat de bezonning aansluitend plaatsvindt.

Er is een schaduwstudie uitgevoerd. Hierbij is de bezonning van objecten in de omgeving in kaart gebracht. Hierbij is de bezonning als gevolg van de nieuwbouw vergeleken met de bezonning die zou ontstaan als er op basis van het maximaal op grond van het bestemmingsplan toegestane gebouw zou worden. Hieruit is gebleken dat de nieuwbouw een beperkt effect heeft op de bezonning van objecten in de omgeving, wanneer de maximale bebouwingsmogelijkheden op grond van het bestemmingsplan vergeleken worden met het nu voorliggende plan.

Op basis van de bezonningsstudie kan worden geconcludeerd dat – na de toevoeging van de nieuwbouw - niet overal wordt voldaan aan de TNO-norm. Dit komt echter niet door de hogere bouwhoogte, maar is voor een aantal woningen nu al het geval. De conclusie is wel dat de schaduwwerking door dit project beperkt toeneemt. Dit wordt aanvaardbaar geacht.

Windhinder

In een onderzoek is het lokale windklimaat op straatniveau inzichtelijk gemaakt.

Daarnaast is het lokale windklimaat vergeleken met de huidige situatie.

Het berekende windklimaat is getoetst aan de door de gemeente opgestelde streefwaarden.

Voor de beoordeling van windklimaat wordt de classificatietabel uit de NEN 8100 toegepast. Windrichting 210 (ZZW) en 240 (WZW) leveren hierbij de grootste bijdrage aan het aantal uren overschrijding van de drempelwaarde voor windhinder, omdat deze windrichtingen het meest voorkomen per jaar.

Er mag in geen geval windgevaar ontstaan. De simulatieresultaten tonen dat er geen windgevaar optreedt. Hiermee wordt voldaan aan dit vereiste.

Wel zorgt de nieuwbouwontwikkeling voor een verandering van het windklimaat rond de Karspeldreef 15.

In de huidige situatie is in de directe omgeving van de kavel voornamelijk tot kwaliteitsklasse C waarneembaar. In de nieuwe situatie is voornamelijk tot kwaliteitsklasse C, maar ook een aantal gebieden met klasse D waarneembaar. Op

twee zeer lokale plaatsen rondom de nieuwbouw komt ook klasse E voor. Echter, is dit gebied zo klein dat men er – in principe - omheen kan lopen.

Het lokale windklimaat na realisatie van het bouwplan Karspeldreef is als aanvaardbaar beoordeeld.

De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. cultuurhistorie, bodem en milieuzonering zijn beoordeeld en vormen geen belemmering in relatie tot het bouwplan waarvoor de planologische afwijking noodzakelijk is.

De vergunningstekeningen zijn getoetst aan de door de Afdeling Stedenbouw goedgekeurde DO-stukken en zijn hiermee in overeenstemming. Hiermee is het plan stedenbouwkundig en programmatisch akkoord.

Conclusie R.O.

Positief

De aangevraagde buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt wenselijk geacht, is ruimtelijk aanvaardbaar en voldoet aan de eis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ten behoeve van het perceel thv Karspeldreef 15 te Amsterdam onder de voorwaarde dat een deel van de bouwwerkzaamheden pas mag worden aangevangen nadat is voldaan aan de in dit advies vermelde voorwaarden ten aanzien van een aanvullend stikstofonderzoek en een aanvullende rapportage Flora en Fauna.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

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.

Maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen

(artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo)

Voor de activiteit 'maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' is een omgevingsvergunning nodig. Wij beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.18 van de Wabo.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'maken, hebben, veranderen van een uitweg of het gebruik daarvan te veranderen' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Eindconclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria 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 bouwboard 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 bouwboard 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: Vth.sdzo@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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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 hoofdpopzet 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 sloopterrein 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 sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

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.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 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.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huisvestingswet

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

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

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

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost

Postbusnummer 12491

Postcode 1100 AL Amsterdam

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

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

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Zuidoost. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.

Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

Gebruik grond

U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik ook privaatrechtelijk de toestemming nodig van de eigenaar van het terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Handelsreclame

Deze omgevingsvergunning gaat over aanbrengen van handelsreclame. Houdt u er rekening mee dat handelsreclame ook moet voldoen aan andere wet- en regelgeving. Maakt u bijvoorbeeld handelsreclame voor tabaksproducten, alcoholhoudende dranken of geneesmiddelen? Dan moet u voldoen aan de Tabaks- en rookwarenwet, de Alcoholwet of de Geneesmiddelenwet. Informatie over deze en andere wetgeving vindt u via de website: www.wetten.nl.

Alcoholwet

De omgevingsvergunning gaat niet over de eventueel vereiste Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning. Als u die nodig hebt, kunt u hiervoor contact opnemen met:

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost.

Het aanvraagformulier en meer informatie over de Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning staat op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

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

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

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

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/)

Belastbaarheid Bruggen en Kademuren

Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Zie:

- <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels/>
- <https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaa-verkeer/>

Speciale aandacht ook voor puntbelasting bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Vragen hierover? Mail dan naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

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.

Spoorwegwet

De omgevingsvergunning betreft niet de eventueel benodigde ontheffing van de Spoorwegwet. Deze ontheffing kunt u aanvragen bij de minister van Verkeer en Waterstaat via www.verkeerenwaterstaat.nl.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA

De omgevingsvergunning houdt niet een eventuele vereiste goedkeuring van de Nederlandse Arbeidsinspectie in. Neem zo nodig contact op met de Inspectie NLA. Formulieren hiervoor zijn te vinden op www.nlarbeidsinspectie.nl.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Zuidoost 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.