



Datum 6 november 2024
Kenmerk Z2023-Z008969
Olo 8277859

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuw bouwen van een woning en het verbouwen van een woning op de locatie Zuidelijke Wandelweg 39 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- het 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.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

- Voorschriften m.b.t. welstand: De steenstrips voor de gevel van de nieuwbouw zijn nog niet gespecificeerd. De commissie stelt daarom als voorwaarde dat de productinformatie inclusief monsterbord nog wordt aangeleverd.

Later in te dienen bescheiden

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

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

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

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

- Definitieve constructieve uitwerking.
- Definitief funderingsadvies.

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

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

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001P.
- Tekeningen, gemerkt B002T t/m B007T.
- Constructietekeningen, gemerkt B008C.
- Constructieberekeningen, gemerkt B009C T/M B011C.
- Participatie, gemerkt B012R
- Quicksan flora en fauna, B013R
- Nader onderzoek vleermuizen, gemerkt B014R
- Stikstofdepositie, gemerkt B015R en B016R
- MPG rapport, gemerkt B017R
- Beng berekening, B018R t/m B020R
- Verkennend bodemonderzoek, gemerkt B021R
- Toets bouwbesluit, gemerkt B022R
- Akoestisch rapport, gemerkt B023R
- Onderzoek externe veiligheid, B024R
- Ruimtelijke onderbouwing, B025R

Rechtsbescherming

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 Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA 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.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met J. Couwenberg, via j.couwenberg@amsterdam.nl.

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 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 22 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 9 juli 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 24 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 1 mei 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 5 juli 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3:18, tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht verlengd met 6 weken.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

De aanvraag, de beschikking en bijbehorende stukken liggen ter inzage met ingang van 7 november 2024 tot en met 19 december 2024. De mededeling hiervan kan tevens digitaal bekeken worden via onze internetsite www.amsterdam.nl/bekendmakingen en via www.officiëlebekendmakingen.nl.

Het besluit en bijbehorende stukken kunt u, gedurende de genoemde periode, digitaal opvragen door een verzoek te sturen naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

Om het besluit en bijbehorende stukken in te zien kunt u, gedurende de deze periode, digitaal opvragen door een verzoek te sturen naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

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

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

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.

Gebruiksfunctie

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

- woonfunctie

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.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de dubbelbestemming 'Wonen' en 'Tuin' en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 3. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

Wonen

- a. (zorg)woningen en short-stay.

Tuin

- a. tuinen.

Strijdigheid 1

Uitbouw bij de nieuwe entree van de te verbouwen kavel A

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en artikel 16.2.1(tuin) van de bouw- en gebruiksbepalings. De uitbouw is strijdig omdat het 1 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat er alleen ten behoeve van de bestemming tuin mag worden gebouwd.

Strijdigheid 2

Luifels rondom het gebouw van de te verbouwen kavel A

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en artikel 16.2.1(tuin) van de bouw- en gebruiksbepalings. De luifels zijn strijdig omdat ze 0,9 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd en omdat er alleen ten behoeve van de bestemming tuin mag worden gebouwd.

Strijdigheid 3

Nieuwbouw kavel B

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en 16.2.1 (tuin) van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat het nieuwbouwhuis wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Tevens is wonen in de bestemming 'tuin' niet toegestaan.

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

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 16 oktober 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

De bestaande villa wordt verkleind door gedeeltelijke sloop. Het overgebleven deel wordt gerenoveerd. Op de wijzigingen in de voorgevel heeft de commissie binnen de aanvraag Z2023-Z008969-004 al positief advies gegeven. De vrijgekomen ruimte op het kavel wordt gebruikt voor de bouw van een nieuwe vrijstaande villa waarbij het kavel wordt gesplitst.

De commissie is positief over zowel de renovatie van de bestaande villa als het ontwerp voor de nieuwe villa. Er sprake van architectonische kwaliteit en een zorgvuldige uitwerking. Het plan verhoudt zich goed tot de reeks van vrijstaande villa's. De steenstrips voor de gevel van de nieuwbouw zijn alleen nog niet gespecificeerd. De commissie stelt daarom als voorwaarde dat de productinformatie inclusief monsterbord nog wordt aangeleverd. Van belang is dit tijdig voor aanvang van de werkzaamheden te doen wanneer wijzigingen nog mogelijk zijn. Verder geeft de commissie een aantal aanbevelingen mee:

- de houten gevelelementen kenmerken zich door omkadering van metselwerk. Het linker volume van de tweede bouwlaag onttrekt zich aan dit uitgangspunt. Voor een helder, consistent ontwerp is het aan te bevelen het metselwerk langs de dakrand van het rechter volume hier door te trekken. De houten geveldelen zijn hierdoor ook minder onderhevig aan lekstrepen vanaf de dakrand en zullen mooier verouderen;*
- de luifel aan de achterzijde oogt grof in relatie tot de rest van de villa. De commissie doet de aanbeveling om de kleur en/of afmeting subtieler vorm te geven, waardoor er sprake is van een meer ondergeschikt element aan het hoofdgebouw;*
- een haag als erfafscheiding in plaats van een gemetselde tuinmuurtje past beter in de groene omgeving en sluit aan bij de rest van de kavels waar overwegend hagen op de erfgrens zijn toegepast.*

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

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

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Rivierenbuurt' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de dubbelbestemming 'Wonen' en 'Tuin' en gedeeltelijk de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie 3. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

Wonen

- a. (zorg)woningen en short-stay.

Tuin

- a. tuinen.

*Strijdigheden***Strijdigheid 1**Uitbouw bij de nieuwe entree van de te verbouwen kavel A

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en artikel 16.2.1(tuin) van de bouw- en gebruiksbepalingen. De uitbouw is strijdig omdat het 1 meter buiten het bouwvlak wordt gebouwd en omdat er alleen ten behoeve van de bestemming tuin mag worden gebouwd.

Strijdigheid 2Luifels rondom het gebouw van de te verbouwen kavel A

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en artikel 16.2.1(tuin) van de bouw- en gebruiksbepalingen. De luifels zijn strijdig omdat ze 0,9 meter buiten het bouwvlak worden gebouwd en omdat er alleen ten behoeve van de bestemming tuin mag worden gebouwd.

Strijdigheid 3Nieuwbouw kavel B

Het project is in strijd met artikel 20.2.1 (bouwvlak) en 16.2.1 (tuin) van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat het nieuwbouwhuis wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Tevens is wonen in de bestemming 'tuin' niet toegestaan.

*Binnenplanse afwijkingmogelijkheden***Afwijking ten behoeve van strijdigheid 1**Uitbouw bij de nieuwe entree van de te verbouwen kavel A

Het is mogelijk om op basis van artikel 34, onder a, onder 4 van artikelen 20.2.1 en 16.2.1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Wij motiveren de afwijking als volgt:

"Ter plaatse van de entree van de woning op kavel A wordt buiten het bouwvlak een éénlaagse uitbouw gerealiseerd van een kleine meter diep. Deze uitbouw benadrukt de entree van de woning en vergroot de functionaliteit hiervan. Doordat de uitbouw wordt gerealiseerd boven een reeds eerder vergunde kelderruimte wordt het bebouwde oppervlak in principe niet vergroot. Er blijft voldoende openruimte aanwezig tussen de uitbouw en de perceelgrens waardoor het vrijstaande karakter niet wordt aangetast. Ook de burens zullen door de

aangehouden afstand geen nadelige effecten ondervinden vanwege deze vergrote entree van de woning. Mede gelet op de wenselijkheid van de ontwikkeling van het onderhavige bouwplan in breder verband kan met deze beperkte afwijking van het bestemmingsplan worden ingestemd.”

Afwijking ten behoeve van strijdigheid 2

Luifels rondom het gebouw van de te verbouwen kavel A

Het is mogelijk om op basis van artikel 34, onder a, onder 4 van artikelen 20.2.1 en 16.2.1, van de bouw- en gebruiksbeperkingen van dit bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Wij motiveren de afwijking als volgt: “In het kader van de verbouwing van de woning op kavel A worden er op diverse plekken een aantal luifels gerealiseerd, o.a. bij de entree en aan de achterzijde van de woning. Luifels verbeteren het buiten verblijfsklimaat en beperken met name aan de achterzijde de directe inval van zonlicht wat een positieve bijdrage kan leveren aan het binnen klimaat. De luifels zijn van relatief bescheiden omvang en doen geen afbreuk aan het bestaande stedenbouwkundige beeld. Tegen de realisatie van deze luifels bestaan, mits ze architectonisch goed worden ingepast (te beoordelen door de CRK), geen ruimtelijke bezwaren. ”

Buitenplanse afwijkingmogelijkheid

Afwijking ten behoeve van strijdigheid 3

Nieuwbouw kavel B

Het project is in strijd met artikelen 20.2.1 (bouwvlak) en 16.2.1 (tuin) van de bouw- en gebruiksbeperkingen omdat het nieuwbouwhuis wordt buiten het bouwvlak gebouwd. Tevens is wonen in de bestemming ‘tuin’ niet toegestaan.

Projectafwijkingbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken.

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

Wij besluiten af te wijken van 20.2.1 (bouwvlak) en 16.2.1 (tuin), van de bepalingen van het bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit. Wij motiveren de afwijking als volgt:

“De woning op kavel B wordt voor een groot gedeelte buiten het bouwvlak van het bestemmingsplan gerealiseerd. De argumentatie hiervoor is met name gelegen in de dusdanig grote omvang van het bestaande kavel dat opsplitsing in twee kavels met daarop ieder een zelfstandig volume stedenbouwkundig goed mogelijk is. Doordat het wenselijk is om tussen de zelfstandige volumes ruimte vrij te houden (o.a. om het karakter van vrijstaande villabebouwing te waarborgen), is het noodzakelijk dat het nieuwe bouwvolume op een andere plek buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd. Op de door de aanvrager voorgestelde wijze zijn beide volumes op een evenwichtige manier over beide kavels verdeeld en passen de twee woningen goed in de ruimtelijke karakteristiek van de villa bebouwing langs de Zuidelijke Wandelweg. De inbedding van de bebouwing in het groen is in de bestaande situatie een belangrijke kwaliteit. Het behoud van deze kwaliteit komt ook in het nieuwe plan voldoende tot uiting. De luifels aan de zijkant en achterkant zijn verwerkt in de architectuur. Deze luifels dragen bij aan een prettig binnen en buitenklimaat en benadrukken bovendien waar er op het kavel ruimte is voor een verhard buitenterras en waar de kavel voor het overige groen ingericht dient te worden. De parkeerplaats is ruimtelijk acceptabel ingepast in de voortuin die verder hoofdzakelijk met groen zal worden ingericht.

Kosten en afspraken

Met de initiatiefnemer zijn afspraken gemaakt over het verhaal van kosten die mogelijk uit het bouwplan zouden kunnen voortvloeien (kosten aanpassen openbare ruimte en planschade). Deze komen derhalve voor rekening van initiatiefnemer. Bovendien zijn afspraken gemaakt over de feitelijke borging van het plan zoals aangevraagd naar de toekomst toe. Hieronder wordt o.a. ook begrepen de inpassing van het bouwplan in het in de toekomst aan te passen omgevingsplan voor de onderhavige locatie.

Externe veiligheid

Met betrekking tot het aspect externe veiligheid, waarvoor in de ruimtelijke onderbouwing een motivering is gegeven, wordt het positieve advies van de brandweer nog toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing. (zie bijlage)

Verklaring van geen bezwaar gemeenteraad (vvgb)

Ingevolge artikel 6.5 lid 1 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken niet verleend voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Ingevolge het derde lid, kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 8 september 2010 heeft de gemeenteraad een groot aantal gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist.

Er is geen verklaring van geen bedenking nodig indien het gaat om aanvragen die;

- niet in strijd zijn met de in de structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;
- niet in strijd zijn met de kantorenstrategie van Amsterdam dan wel het locatiebeleid Amsterdam 2009;
- geen betrekking hebben op een activiteit waarvoor een milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het ingediende bouwplan is niet in strijd met kernpunten van beleid uit de structuurvisie die momenteel nog geldend zijn, te weten het hoogbouwbeleid en hoofdgroenstructuur. De structuurvisie is overigens inmiddels vervangen door de omgevingsvisie, maar uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt ook dat het plan niet in strijd is met de in de omgevingsvisie genoemde strategische keuzes. Het plan heeft geen betrekking op de kantorenstrategie van Amsterdam en ook betreft het, zoals beschreven in de ruimtelijke onderbouwing, geen activiteit waarvoor een MER dient te worden opgesteld. Er is derhalve geen specifieke verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk”

Conclusie

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

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren 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: Vth.administratie.sdz@amsterdam.nl
Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

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

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;

2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

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

- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet 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.

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.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

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

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huisvestingswet

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

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

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

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuid
Postbusnummer 74019
Postcode 1070 BA Amsterdam
Informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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

Splitsingsvergunning

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

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

U vraagt een splitsingsvergunning aan bij
afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuid
Postbusnummer 74019
Postcode 1070 BA Amsterdam

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

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

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

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

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

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

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

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/

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.

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 Zuid verstrekt.

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.