



Datum 10 juli 2025
Kenmerk Z2021-O003416
Olo 6197721

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van drie panden met daarin 98 woningen en het realiseren van horeca met bijbehorend terras op de locatie Middenweg 395 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);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

1. Bij de uitvoering van het project moeten de bij deze vergunning gevoegde lijst met uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen in acht worden genomen.
2. Gegevens m.b.t. de constructie, die geen onderdeel uitmaken van dit besluit, moeten minimaal drie weken voordat met het desbetreffende onderdeel wordt gestart, ter goedkeuring worden ingediend via het omgevingsloket. Er mag niet worden gestart met de werkzaamheden voordat de gegevens zijn goedgekeurd.
3. Het bouwveiligheidsplan en gegevens over de toegankelijkheid van de bouwplaats moeten minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden worden voorgelegd aan ons, waarbij wordt bepaald dat niet mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden voordat het bouwveiligheidsplan en de toegankelijkheid van de bouwplaats zijn goedgekeurd.
4. Vanuit ecologisch oogpunt moet wordt gewaarborgd dat er zo min mogelijk lichtverstoring op de vermoedelijke vliegroute van de dwergvleermuis wordt gericht.
5. Vanwege de aanwezigheid van een rioolgemaal en de daarbij behorende milieuzonering is het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen voor wonen alleen toegestaan als het rioolgemaal is verplaatst verder dan 10 meter van het plangebied binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen.
6. Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.

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.

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 Bo01;
- Tekening Situatie, gemerkt Bo02;
- Tekening plattegrond, gemerkt Bo03;
- Tekening gevels, gemerkt Bo04;
- Tekening doorsneden, gemerkt Bo05
- Tekening oprit, gemerkt Bo06;
- Tekening verplaatsen gemaal, gemerkt Bo07;
- Tekening 3d renders, gemerkt Bo08;
- Tekening constructie, gemerkt Bo09;
- Rapport constructie hoofdlijnen, gemerkt Bo10;
- Rapport ruimtelijke onderbouwing, gemerkt Bo11;
- Rapport geluid, gemerkt Bo12;
- Rapport bodemonderzoek, gemerkt Bo13;
- Rapport natuurtoets, gemerkt Bo14;
- Rapport stikstof, gemerkt Bo15;
- Rapport bezonningsstudie, gemerkt Bo16;
- Rapport Bouwbesluit, gemerkt Bo17;
- Rapport EPC, gemerkt Bo18;
- Advies Omgevingsdienst, gemerkt Bo19;
- Advies Brandweer, gemerkt Bo20;

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift. Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

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

Voorlopige voorziening

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

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 Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV 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 P. Schouten, via telefoonnummer 0634182571 of per mail naar p.schouten@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 28 juni 2021 is de aanvraag ontvangen.
- Op 29 juli 2021 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 17 augustus 2021 hebben wij de beslistermijn met 6 weken verlengd.
- Op 7 maart 2024 hebben wij u verzocht om voor 16 april 2024 het bouwplan aan te passen en aanvullende stukken aan te leveren.
- Op 15 april 2024 hebben wij ingestemd om de termijn voor het aanvullen van het bouwplan op uw verzoek te verlengen naar 18 juni 2024.
- Op 12 augustus 2024 hebben wij u verzocht om aanvullende gegevens.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 16 juli 2025 tot en met 27 augustus 2025 ter inzage. Op 15 juli 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officiëlebekendmakingen.nl/staatscourant.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

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

- Woonfunctie;
- Bijeenkomstfunctie;
- overige gebruiksfunctie.

Beng en MPG

Op 18 februari 2025 heeft de adviseur van de omgevingsdienst geadviseerd dat de aangeleverde stuk voldoen aan de gestelde eisen van het Bouwbesluit.

Brandweer

Op 31 maart 2025 heeft de brandweer Amsterdam-Amstelland het onderstaande advies uitgebracht:

Woonblok 1 bestaat uit zeven bouwlagen (begane grond t/m 6^e verdieping). De woningen worden ontsloten door één centraal trappenhuis en een lift. Ook is een noodtrappenhuis (spiltrap) aanwezig. Op de begane grond zijn bergingen en woningen gelegen. Op de overige bouwlagen zijn enkel woningen gelegen. Op het dak zijn PV-panelen voorzien.

Woonblok 2 bestaat uit negen bouwlagen (begane grond t/m 8^e verdieping). De woningen worden ontsloten door één centraal trappenhuis en een lift (tevens brandweerlift). Ook is een noodtrappenhuis (spiltrap) aanwezig. Op de begane grond zijn bergingen en woningen gelegen. Op de overige bouwlagen zijn enkel woningen gelegen. Op het dak zijn PV-panelen voorzien.

Woonblok 3 bestaat uit vijf bouwlagen (begane grond t/m 4^e verdieping). De woningen worden ontsloten door één centraal trappenhuis en een lift. Ook is een noodtrappenhuis (spiltrap) aanwezig. Op de begane grond zijn bergingen en woningen gelegen. Op de overige bouwlagen zijn enkel woningen gelegen. Op het dak zijn PV-panelen voorzien.

In verband met dit advies is geen inspectie op locatie uitgevoerd. Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld aan de hand van onderstaande aangeleverde stukken:

- Aanvraagformulier, OLO-nummer 6197721, d.d. 28-06-2024;
- Aanvraagformulier, DSO ingediend op d.d. 12-07-2024;
- Rapportage thermische isolatie, akoestiek, brandveiligheid, milieuprestatie en daglichttoetreding, d.d. 19-11-2024.

Op deze aanvraag om een vergunning hebben wij eerder geadviseerd:

- Ons kenmerk: 14/Bta-2022 van 18 januari 2022;
- Ons kenmerk: 2024/2471/ADVS-a van 25 oktober 2024;
- Ons kenmerk: 2025/3000/ADVS van 16 januari 2025.

Conclusie

Onze conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.

Bouwverordening 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan 'Park de Meer' van kracht. Het perceel kent de bestemming 'Bedrijf – Hoveniersbedrijf', conform artikel 3 van het bestemmingsplan. Deze gronden zijn bedoeld voor het uitbaten van een Hoveniersbedrijf. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woon, commerciële en maatschappelijke functies niet zijn toegestaan binnen de gebruiksdoeleinde van de bestemming.

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

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 8 augustus 2021. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord onder voorwaarden.

Aanleiding

Het perceel van het voormalig hoveniersbedrijf Buunk, ingeklemd tussen het water langs het Middenmeerpad en de sportvelden bij de wijk Park de Meer, wordt herontwikkeld tot woongebied. Het plan bestaat uit drie appartementengebouwen in een groene, landschappelijke setting. Het is een verdere uitwerking van de positief beoordeelde conceptaanvraag vorig jaar september. De centrale vraag is of de gebouwen van voldoende architectonische kwaliteit zijn en passen in de omgeving.

Kader Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Woongebieden na 1985 (8)

Gebied: Gedifferentieerd woongebied (8C), Park de Meer (o830)

Waardering: n.v.t.

Welstandsniveau: Gewoon

Monument: Nee

Conclusie

Het plan is van hoge architectonische kwaliteit. De appartementengebouwen vormen een samenhangend ensemble in een ruime setting passend bij de omgeving. Het plan is akkoord onder voorwaarde van bemonstering van de gevelmaterialen ruim voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. De commissie adviseert een steentoeslag in het beton om te komen tot een duurzame kwaliteit.

Onderbouwing

De eerder gemaakte opmerkingen over positionering van de gebouwen, de bestaande (riool)gebouwtjes en de maaiveldinrichting zijn ter harte genomen en overtuigen in het definitieve ontwerp. Het plan is zorgvuldig uitgewerkt met een hoogwaardige detaillering en materialisering. Terzijde geeft de commissie mee nog aandacht te geven aan de positie van de naden in het beton om vervelende lekstrepen te voorkomen. Ook de aansluiting op maaiveld kan robuuster zodat bij een eventuele verzakking van maaiveld niet direct de achterzijde van de gevel blootligt. Met name de ligging van blok 1 dicht op het talud is een aandachtspunt.

Aanbevelingen

- Het voornemen om het vm. rioolgebouwtje een publieke functie te geven, draagt bij aan de levendigheid en stedelijkheid van het gebied. De commissie doet daarom de aanbeveling om dit in de ontwikkeling overeind te houden en in ieder geval een woonfunctie te vermijden.
- De commissie herhaalt het aandachtspunt zoals is eerder gemaakt in het advies voor de conceptaanvraag om een cultuurhistorische verkenning uit te voeren voor de bestaande (riool)gebouwtjes. En eventuele cultuurhistorische waarde te borgen in de nieuwe beleidsregels voor dit perceel.

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.

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

Positief advies Wet Bibob

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

Planologisch strijdig gebruik

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

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

1. Initiatief

De aanvrager is voornemens om drie woontorens met in totaal 98 appartementen en horeca te realiseren ter plaatse van Middenweg 395 te Amsterdam.

2. Planologisch regime

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Park de Meer' (vastgesteld op 9 april 2013). Het project wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf-Hoveniersbedrijf' (artikel 3) en de dubbelbestemming 'Waarde-Ecologie' (artikel 17) en 'Waarde-Archeologie' (artikel 16). Binnen het bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter en een maximum bebouwingspercentage van 30%.

Voor de locatie gelden overige ruimtelijke plannen deze plannen zijn niet relevant en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3. Strijdigheden

- Het project is in strijd met artikel 3.1 van het bestemmingsplan omdat een woon- en horecafunctie niet passend is binnen de bestemmingsomschrijving.
- Het project is in strijd met artikel 3.2.2 lid c van het bestemmingsplan omdat de maximale bouwhoogte door alle drie de woongebouwen wordt overschreden:
 - de woontoren in blok 1 overschrijdt de bouwhoogte met 16 meter;
 - de woontoren in blok 2 overschrijdt de bouwhoogte met 22 meter; en
 - de woontoren in blok 3 overschrijdt de bouwhoogte met 10 meter.

4. Procedure

Het project kan alleen worden gerealiseerd als medewerking wordt verleend aan het afwijken van de bestemmingsplannen. De uitgebreide voorbereidingsprocedure is van toepassing (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo).

N.B. Op deze aanvragen is het oude recht van toepassing (artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet).

5. Ruimtelijke beoordeling

Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het bestemmingsplan is dat het project in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Ten grondslag liggen de adviezen van diverse vakafdelingen. Tevens is bij de aanvraag een 'Ruimtelijke onderbouwing BUN, Middenweg 395' d.d. 24 juni 2024 aangeleverd. Ruimtelijke aspecten die hierin zijn onderbouwd liggen ten grondslag aan dit advies.

Vakafdeling stedenbouw

Beschrijving ontwerp

Het ontwerp bestaat uit drie stevige volumes met variërende hoogtes van 16, 22 en 28 meter. De gebouwen hebben een gelaagde structuur, waarbij de gevelvlakken in verschillende schuine richtingen zijn ontworpen. Dit creëert een dynamisch effect in de gevels. Daarnaast is er zorgvuldig aandacht besteed aan een subtiele overgang tussen de

plint, het middendeel en de ruimtelijke beëindiging van elk volume. Samen vormen de drie gebouwen een harmonieus ensemble rondom een centraal binnengebied.

Beoordeling ruimtelijk

Het ontwerp sluit ruimtelijk goed aan op het kavel en de rest van het Park de Meer. Aan het ontwerp is een overtuigende stedenbouwkundige morfologische en groenanalyse vooraf gegaan deze wordt van uit de gemeente stedenbouwkundig onderschreven.

Voortraject

Ook is het schetsontwerp tijdens de initiatieven tafel in oost behandeld. Verder is het voorlopige schetsontwerp in het ontwerp overleg van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid gebied Oost besproken. Het plan is steeds overwegend positief beoordeeld en de aanmerkingen en suggesties met betrekking tot de stedenbouwkundige aspecten zijn op een juiste manier in het huidige bouwaanvraag verwerkt.

Hieronder volgt een beoordeling op een aantal stedenbouwkundige aspecten.

Stedenbouwkundige morfologie

Het plan sluit stedenbouwkundig en morfologisch goed aan op de omgeving. De compositie van losse volumes maakt een ontspannen indruk. Door de groepering/ensemble van de volumes rond het hart van het kavel ontstaat een mooie landschappelijke ruimte met een goede verblijfskwaliteit die ruimtelijk is afgekaderd. Doordat de kleine hoek verdraaiing van de hoogbouw uit de bestaande wijk is doorgetrokken/overgenomen ontstaat een natuurlijke verweving tussen bestaande en nieuwe hogere gebouwen.

De compositie zorgt verder over en weer voor een transparant beeld richting de sportvelden, waardoor het groen in dit gebied nog steeds goed ervaren kan worden. De compositie zorgt tevens voor een optimale bezonning van de appartementen en een minimale afname van bezonning voor de omgeving.

Floor Space Index

De Floor Space Index (FSI) sluit goed aan op de FSI van de wijk de Meer.

Privacy

De bewoners aan de Stade de Colombes zullen het meest van het plan merken. Hun uitzicht en daarmee ook hun privacy zal in geringe mate wijzigen. De afstand tussen deze woningen en de geplande bebouwing is met 36 meter voor Amsterdamse begrippen groot. Daarbij komt dat er tussen de woningen en de geplande bebouwing zich volwassen bomen bevinden. Ook is de hoogte niet veel hoger als deze bestaande woningen. De bestaande woningen hebben drie lagen met een kap het voorgestelde appartementengebouw is vijf lagen hoog. De hellingshoek ten opzichte van de bestaande woningen is gunstiger dan die van de bestaande hoogbouw in de wijk. Alles bij elkaar maakt dat de gevolgen voor de privacy acceptabel te noemen zijn.

Bezonning

De gemaakte bezonningstudie toont aan dat er kleine gevolgen zijn voor de bezonning van omwonenden, en daarmee acceptabel zijn.

Historisch erfgoed

In het gebied bevinden zich twee karakteristieke gebouwtjes. Deze zijn op een juiste manier opgenomen in het plan en kunnen met een nieuwe programmatische invulling een mogelijk meerwaarde voor het gebied gaan vormen.

Landschappelijk

De gebouwen zijn landschappelijk goed ingebed in de omgeving. De bestaande bomen zijn allemaal behouden en er zijn veel nieuwe bomen toegevoegd. Er ontstaat een mooi verblijfsgebied in het hart van het kavel tussen de drie gebouwen. De strakke (schuine) paden vormen een mooi contrast met het groen en het water. De plint van de gebouwen gaat een goede relatie aan met het omliggende maaiveld. Door het groen in de plint ontstaat een verdere verweving met het maaiveld.

Parkeerplaatsen auto, scooter en fiets

Deze zijn op een goede landschappelijke manier ingepast.

Conclusie

Dit alles samen maakt dat het plan stedenbouwkundig goed aansluit aan op het kavel en de omgeving. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt geadviseerd om medewerking te verlenen.

Vakafdeling Economische Zaken

Het realiseren van een kleinschalige horecagelegenheid in de voormalige dienstwoning wordt gezien als een wenselijke wijziging. De horecaruimte beslaat 33 m² en beschikt over een terras van circa 35 m². Deze ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de directe omgeving. De horecagelegenheid is uitsluitend geopend tijdens de dagperiode. Daarnaast wordt er geen muziek ten gehore gebracht op het terras, waardoor de impact op de woonomgeving beperkt blijft. Hoewel het koffiehuis geen eigen terrein heeft voor parkeren of laden en lossen, is de verwachting dat dit geen belemmering vormt gelet op de beperkte grootte van de horecagelegenheid.

In de alinea 'bedrijf en milieuzonering' wordt het aspect geluid in relatie tot de horecafunctie en het terras besproken.

6. Haalbaarheid omgevingsaspecten

Bodem

Uit het bodemonderzoeksrapport (kenmerk: 534-06/BNO/rap1 d.d. 11 april 2024) blijkt dat de grond in het algemeen niet sterk verontreinigd is. Plaatselijk is er sterke verontreiniging met zink aangetroffen. De in de bodem aanwezige sterke verontreiniging met zink is echter beperkt van omvang. Het grondwater is licht verontreinigd met arseen. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem waargenomen. Geconcludeerd wordt dat er vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het aspect bodem vormt geen hinder voor deze ontwikkeling.

Ecologie

Soortenbescherming

In maart en september 2021 zijn een quickscan flora en fauna en een aanvullend onderzoek naar de vleermuis, gierzwaluw en huismus uitgevoerd. Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er in het plangebied geen gierzwaluw- en huismusnesten zijn aangetroffen. Ook zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen vastgesteld. Vermoedelijk loopt er een vliegroute van de gewone dwergvleermuis langs de sloten en bomenrij aan de noordwestzijde van het plangebied. Deze vermoedelijke vliegroute ligt buiten het plangebied. Het advies is om zowel tijdens de werkzaamheden als in de nieuwe situatie zorg te dragen dat er zo min mogelijk lichtverstoring op deze vermoedelijke vliegroute wordt gericht.

In november 2024 is een natuurtoets uitgevoerd, die een update vormt van de ecologische onderzoeken uit 2021. Uit deze update blijkt dat het plangebied en de directe omgeving onveranderd zijn. Daarmee is aangetoond dat de natuurtoets en de eerdere onderzoeken representatief zijn. De onderzoeken zijn voorgelegd aan de ecooloog en akkoord bevonden, mits wordt gewaarborgd dat er zo min mogelijk lichtverstoring op de vermoedelijke vliegroute van de dwergvleermuis wordt gericht.

Gebiedsbescherming

Door de aanvrager is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie in zowel de realisatiefase als de gebruiksfase op Natura 2000-gebieden. Het stikstofonderzoek is door de Omgevingsdienst beoordeeld en akkoord bevonden. Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor het onderhavige project.

Externe veiligheid

De projectlocatie ligt op 120 meter afstand van een bestaande hogedruk aardgastransportleiding W-534-01. Externe veiligheid vanwege buisleidingen dient daarom, voor wat betreft het plaatsgebonden risico en het groepsrisico, onderzocht te worden. Door AVIV is een onderzoek naar externe veiligheid uitgevoerd (projectnummer: 214412, d.d. 28 mei 2021). Uit het onderzoek is gebleken dat het groepsrisico in de huidige als de toekomstige situatie gelijk is aan een factor 1,8 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico is groter dan de oriëntatiewaarde, maar neemt niet toe in de toekomstige situatie. Doordat het plangebied buiten de 100% letaliteitscontour ligt is een beperkte verantwoording van het groepsrisico nodig. Verder is niet gebleken dat er sprake is van een PR 10^{-6} contour. Het plaatsgevonden risico vormt geen belemmering.

Onderdeel van de beoordeling van het aspect externe veiligheid is het advies van de Omgevingsdienst. Het advies van de Omgevingsdienst (bijlage 1) over het groepsrisico luidt als volgt:

'In 2021 is het groepsrisico berekend waarbij de twee mogelijkheden van invulling van het losstaande pand ook zijn doorgerekend. Het groepsrisico is in zowel de huidige als de toekomstige situatie gelijk aan een factor 1,8 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. In het 'Uitvoeringsbeleid externe veiligheid Amsterdam' staat dat langs buisleidingen wordt gestreefd naar een groepsrisico lager dan de oriëntatiewaarde. En dat de afweging voor een eventuele overschrijding van de oriëntatiewaarde als specifiek beslispoint aan het dagelijks bestuur ter besluitvorming moet worden voorgelegd. In de onderbouwing bij het beslispoint moet, volgens artikel 12 Bevb, in ieder geval ingegaan worden op:

- *de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval;*

- *de mogelijkheden voor personen die zich bevinden in het invloedsgebied van de buisleiding of buisleidingen die het groepsrisico mede veroorzaakt of veroorzaken, om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp of zwaar ongeval voordoet.*

Ondanks dat het groepsrisico niet toeneemt kunnen nog steeds slachtoffers vallen bij een calamiteit met een hogedruk aardgastransportleiding. Het scenario voor externe veiligheid is een vrije uitstroom van aardgas na beschadiging van de leiding en ontbranding van het uitstromende gas. Dit levert voor een aardgasleiding met deze kenmerken een gasfakkel op van 70-130 meter hoogte met grote hittebelasting op de omgeving.

Wetgeving en beleid beogen dodelijke slachtoffers als gevolg van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen redelijkerwijs te voorkomen én daar in de besluitvorming bewust aandacht aan te geven. De afweging gaat deels over kansen, maar in belangrijke mate over de effecten op personen. In dit geval is een scenario met een fakkelbrand reëel, waardoor binnen 80 meter een dusdanige hittestraling ontstaat dat alles wat brandbaar is zal branden. Personen kunnen buiten niet veilig verblijven. Verblijf binnenshuis is binnen deze afstand ook niet veilig, want alles wat kan branden gaat branden, ramen zullen bezwijken en uiteindelijk zal het interieur gaan branden. Vluchten is niet mogelijk, want buiten is de hitte dusdanig dat overleven niet reëel is. Op een afstand van meer dan 80 meter kan schuilen binnen een gebouw met de juiste bescherming een mogelijkheid zijn.

Aan de hand van de uitkomsten wordt geadviseerd om:

- de Veiligheidsregio om advies te vragen over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid;*
- de maatregel 'strikte begeleiding' bij de Gasunie aan te vragen;*
- in de besluitvorming over deze aanvraag voor het dagelijks bestuur een expliciet beslispunt met onderbouwing over Omgevingsveiligheid op te nemen.'*

Hieronder volgt een reactie op de bovenstaande maatregelen van de Omgevingsdienst.

- de Veiligheidsregio om advies te vragen over zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid

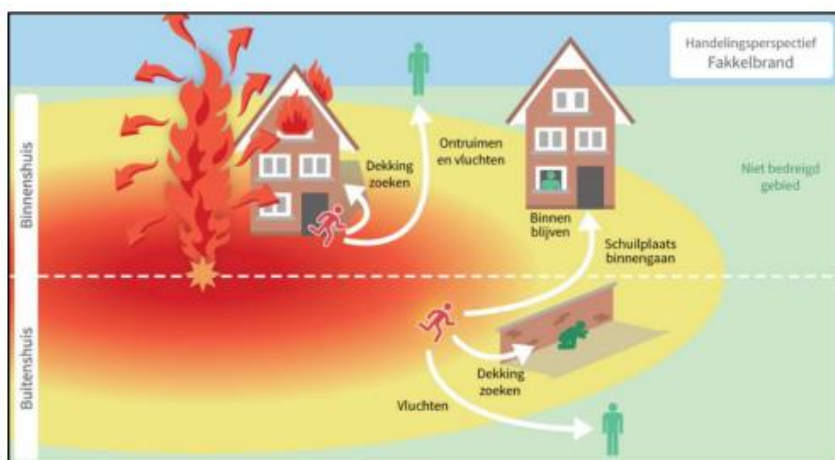
Het advies van de Brandweer Amsterdam-Amstelland (bijlage 2), luidt als volgt:

'Fakkelbrand

Door bijvoorbeeld graafwerkzaamheden kan een breuk in een ondergrondse aardgasleiding ontstaan. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit en ontsteekt. De fakkel die ontstaat blijft branden tot de aardgasleiding wordt afgesloten en is leeggestroomd. Dit kan tot één uur of langer duren. Bij dit scenario kunnen tot op een afstand van ongeveer 280 meter vanaf het ongeval in de buitenlucht aanwezige personen in het plangebied (dodelijk) slachtoffer worden door warmtestralingseffecten. Het plangebied/ bouwwerk ligt binnen de effectafstand van 280 meter afstand van dit scenario. Daardoor zal er een risico zijn voor personen in de buitenlucht van toepassing zijn. Schade aan gebouwen kan ontstaan tot 180 meter. Het gaat dan om brandhaarden, vervorming van hout en kunststof. Breuk van dubbel glas kan ontstaan tot 220 meter.

Zelfredzaamheid

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.



Figuur 1: Zelfredzaamheid en handelingsperspectief bij een fakkelbrand (bron: brandweer Amsterdam-Amstelland)
 Voor personen buiten (zie figuur 1) is het handelingsperspectief vluchten (uit het zicht van de brand, onder dekking van objecten zoals muren). Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven. 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. Een fakkelbrand is door zijn hitteontwikkeling en bulderend geraas door het uitstromende gas direct waarneembaar voor aanwezigen in het plangebied.

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 geval van een ongeval met een hogedruk aardgasleiding kan de brandweer een gasfakkelbrand niet te dicht benaderen in verband met de intense warmtestraling. Er moet worden gewacht tot de netbeheerder de gasleiding afsluit en daarmee de fakkel blust. Dit kan enkele uren duren. In het effectgebied kan redding en evacuatie eerst plaatsvinden nadat er bepaald is door de brandweer of dat veilig kan gebeuren. Het brandweer optreden kan in het geheel enkele uren duren.

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.

- a. Risicocommunicatie naar de bewoners, bestaande uit handelingsperspectieven;*
- b. Ontvluchtingsmogelijkheden vanuit het plangebied realiseren die van risicobronnen af zijn gericht;*
- c. De interne vluchtmogelijkheden te beschermen tegen de hittestraling;*
- d. Bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding in de buurt van het plangebied/ bouwwerk geen of zo weinig mogelijk personen op de locatie aanwezig laten zijn.'*

De maatregelen van de Brandweer Amsterdam-Amstelland worden in de alinea 'beperkte verantwoording groepsrisico' behandeld.

Nb. Aanbevolen wordt om de Brandweer Amsterdam-Amstelland mee te nemen in de bouw van het gebouw, zodat kan worden afgestemd hoe de zonnepanelen bereikbaar zijn voor de brandweer. In verband met gevaar is het belangrijk om bij brand in de installatie deze te kunnen uitschakelen.

- ii. de maatregel 'strikte begeleiding' bij de Gasunie (de beheerder) aan te vragen;

De Gasunie heeft aangegeven dat de maatregel 'strikte begeleiding' bijna geen invloed heeft op het groepsrisico. Dit komt doordat het deel van de gasleiding met het hoogste risico zich op 500 meter afstand van het projectgebied bevindt. Daarnaast blijkt uit de cijfers dat de oriëntatiewaarde, die het risico aangeeft, in zowel de huidige als de toekomstige situatie hetzelfde blijft. Kortom, het invoeren van de maatregel 'strikte begeleiding' is mogelijk, maar volgens de Gasunie heeft dit nauwelijks effect op het risico bij de nieuwbouw. Daarom is besloten om deze maatregel niet toe te passen.

- iii. In de besluitvorming over deze aanvraag voor het dagelijks bestuur een expliciet beslispunt met onderbouwing over externe veiligheid op te nemen.

Omdat de hoogte van het groepsrisico hoger is dan de oriëntatiewaarde dient te worden gemotiveerd waarom dit acceptabel is. Het groepsrisico kent geen harde grenswaarde en biedt de gemeente dus beleidsvrijheid om ook een hoge waarde van het groepsrisico te accepteren. Voor een (toename van) het groepsrisico als gevolg van ruimtelijke- en vergunningsbesluiten schrijft de regelgeving een verantwoording voor. In een verantwoording bij een besluit wordt, naast de hoogte van het groepsrisico, ingegaan op de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp of zwaar ongeval en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op een ramp of zwaar ongeval voordoet. Omdat eerder is geconcludeerd dat er het project buiten de 100% letaliteitsgrens ligt is een beperkte verantwoording van het groepsrisico afdoende. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico hoeven slechts vier zaken aan de orde te komen namelijk:

- a. De personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen;
- b. De hoogte van het groepsrisico;
- c. De bestrijdbaarheid;
- d. De zelfredzaamheid.

In de volgende alinea 'beperkte verantwoording groepsrisico' wordt een beperkte verantwoording van het groepsrisico gegeven om aan te tonen dat de toename van het groepsrisico acceptabel is.

Beperkte verantwoording groepsrisico

- a. Personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleidingen

De personendichtheid in het gebied is door AVIV berekend met gegevens uit de BAG-populatieservice. In de buurt van het plangebied liggen sportvelden, een ijsbaan en volkstuinten. Deze locaties zijn meegenomen in de berekening van het groepsrisico. Voor deze berekening is gebruikgemaakt van de 'Handleiding Populatieservice'. In deze handleiding staan standaard cijfers die helpen om het groepsrisico te bepalen.

- b. Hoogte van het groepsrisico

Uit het onderzoeksrapport van AVIV is gebleken dat het groepsrisico in zowel de huidige als de toekomstige situatie gelijk is aan een factor 1,8 ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Daarmee wordt de oriëntatiewaarde (OW = 1)

overschreden. In tabel 1 is het groepsrisico voor zowel de huidige als de verlegde leiding weergegeven. In alle scenario's is het groepsrisico hoger dan de oriëntatiewaarde.

Bij de berekening kwam naar voren dat er twee trajecten van dezelfde leiding in de buurt van het plangebied lopen. Hierbij gaat het om een (toekomstige) verlegging van de huidige leiding. Aan de Gasunie is gevraagd waarom in de berekening een toekomstige verlegging van de huidige leiding is opgenomen. De Gasunie heeft aangegeven dat zij niet op de hoogte is van een dergelijke toekomstige verlegging. Omdat hierover bij de Gasunie geen informatie bekend is, wordt geconcludeerd dat een toekomstige verlegging van de leiding niet relevant is. Mocht de huidige leiding in de toekomst toch worden verlegd, dan zou dit leiden tot een verlaging van het groepsrisico. Echter, ook in dat geval blijft het groepsrisico hoger dan de oriëntatiewaarde.

Situatie	GR t.o.v. OW huidige ligging	GR t.o.v. OW toekomstige ligging
Huidig	1,80	1,79
Toekomstig woningen	1,80	1,79
Toekomstig horeca	1,80	1,79

Tabel 1: groepsrisico (GR) als factor ten opzichte van de oriëntatiewaarde (OW)

Er is onderzocht waarom in de huidige situatie de oriëntatiewaarde wordt overschreden, terwijl dit volgens het externe veiligheidsrapport van 10 oktober 2012, dat is opgenomen in de bijlagen van het bestemmingsplan 'Park de Meer', destijds niet het geval was. Het rapport uit 2012 maakt geen gebruik van de BAG populatieservice, omdat de populatieservice nog niet bestond. De bevolkingsgegevens zijn handmatig verzameld via andere bronnen¹. De BAG populatieservice is geen wettelijke verplichting, maar slechts in uitzonderlijke gevallen wordt er geen gebruik gemaakt van de populatieservice. Hierdoor wordt het verschil in de hoogte van het groepsrisico tussen de rapporten van 2012 en 2021 verklaard.

c. Bestrijdbaarheid

Zoals door de brandweer Amsterdam-Amstelland in hun advies is aangegeven kan de brandweer 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 waarschuwingssysteem (WAS sirenes) en/of via een NL-Alert (Sms-bericht).

De brandweer Amsterdam-Amstelland adviseert daarnaast om bewoners te informeren over de risico's en wat zij zelf kunnen doen in geval van een incident. Meer hierover staat in de volgende alinea 'Zelfredzaamheid'.

Als gevolg van graafwerkzaamheden kan een breuk in de gasleiding ontstaan, om dit risico te beperken is een mogelijkheid om werkzaamheden aan of in de omgeving van de gasleiding alleen uit te voeren onder strikt toezicht. De Omgevingsdienst heeft de maatregel 'strikte begeleiding' geadviseerd om het risico te beperken. De Gasunie heeft aangegeven dat de maatregel 'strikte begeleiding' bijna geen invloed heeft op het groepsrisico. Dit komt

¹ zoals Atlas Amsterdam, Google Earth, websites diverse bedrijven, informatie van stadsdeel Oost, contact Jaap Edenbaan en PGS-1. Voor de volledigheid is het externe veiligheidsrapport opgenomen in bijlage 1.

doordat het deel van de gasleiding met het hoogste risico zich op 500 meter afstand van het projectgebied bevindt. Daarnaast blijkt uit de cijfers dat de oriëntatiewaarde, die het risico aangeeft, in zowel de huidige als de toekomstige situatie hetzelfde blijft. Kortom, het invoeren van de maatregel 'strikte begeleiding' is mogelijk, maar volgens de Gasunie heeft dit nauwelijks effect op het risico ter plaatse van de nieuwbouw. Daarom is besloten om deze maatregel niet op te nemen als vergunningsvoorschrift.

De brandweer Amsterdam-Amstelland adviseert om bij werkzaamheden aan de aardgastransportleiding in de buurt van het plangebied of bouwwerk zo min mogelijk personen op de locatie aanwezig te laten zijn. Dit advies kan echter niet worden afgedwongen via de omgevingsvergunning. De aanvraag voor deze omgevingsvergunning staat los van eventuele werkzaamheden aan de betreffende aardgasleidingen. Daarom is besloten om deze maatregel niet op te nemen als vergunningsvoorschrift.

Tot slot is in de planregels van het bestemmingsplan 'Park de Meer' (artikel 22.1) een beschermingsregime voor de gasleiding opgenomen. Daarmee is geborgd dat binnen een afstand van 4 meter (de zogenoemde belemmeringstrook) rondom de gasleiding zonder vergunning geen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Tevens dient de leiding beheerder advies hierover te worden gevraagd.

d. Zelfredzaamheid

Voor personen die zich buiten bevinden (zie figuur 1 weergegeven op pagina 6) adviseert de brandweer Amsterdam-Amstelland om te vluchten. Dit kan het beste door uit het zicht van de brand te blijven en dekking te zoeken achter objecten zoals muren. Als er schuilmogelijkheden zijn, is dekking zoeken of een schuilplaats binnen gaan een goed handelingsperspectief. Voor personen binnen, op grotere afstand van de bron (daar waar gebouwen niet ontbranden) is het handelingsperspectief binnenblijven.

De brandweer Amsterdam-Amstelland heeft geadviseerd om ontvluchtingsmogelijkheden vanuit het plangebied te realiseren die van risicobronnen zijn afgericht en interne vluchtmogelijkheden te beschermen tegen de hittestraling. In het geval van een calamiteit kunnen zowel de reguliere uitgangen als de nooduitgangen worden gebruikt. Blokken 1 en 2 hebben een uitgang aan de zuidwestzijde, die is gericht van de buisleiding af. Blok 3 heeft een uitgang aan de zuidoostzijde, die ook van de bron is gericht, maar in iets mindere mate dan de andere uitgangen. Het aanpassen van deze uitgang is technisch niet mogelijk. Alle interne vluchtwegen zijn brandwerend uitgevoerd ten opzichte van de aangrenzende brandcompartimenten. Hierdoor bieden ze voldoende bescherming tegen externe hittestraling. Daarmee is aangetoond dat de zelfredzaamheid van de personen voldoende wordt gewaarborgd.

Conclusie

Het groepsrisico is beperkt verantwoord en wordt aanvaardbaar geacht. Uit de verantwoording van het groepsrisico volgt dat de externe veiligheid als gevolg van de aanwezigheid van een aardgastransportleiding in de nabijheid van het plangebied geen belemmering vormt voor het project omdat:

- de oriënterende waarde voor het groepsrisico in de toekomstige situatie ten opzichte van de bestaande situatie onveranderd is;
- ongevallen met gasleidingen over het algemeen alleen plaats vinden als er grondwerkzaamheden in nabijheid van de leiding plaatsvinden;
- als er graafwerkzaamheden in de buurt van de gasleiding plaatsvinden zal er (indien volgens de wet gehandeld wordt) altijd iemand van de Gasunie aanwezig zijn om toezicht te houden.

- voor het gehele plangebied geldt dat er voldoende vluchtwegen aanwezig zijn om het plangebied in geval van calamiteit te ontvluchten.

Parkeren

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project aan de Middenweg 395 opgesteld met bijbehorende onderzoeken (versie d.d. 24 juni 2024). Hierin wordt onder meer het aspect parkeren onderbouwd.

Auto

Het project heeft betrekking op 98 middeldure huurappartementen. Op basis van de Nota Parkeernormen Auto is er geen minimumparkeernorm voor middensegmenthuurwoningen. Er dienen binnen de projectlocatie 12 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd: twee voor de horecafunctie en tien voor bezoekers van de woningen. Deze worden langs de toegangsweg voorzien. Tot slot zullen de bewoners van de nieuwbouw worden uitgesloten van een parkeervergunning.

Fiets

Uit de onderbouwing blijkt dat er wordt voldaan aan de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter Amsterdam' (hierna: fietsnota). In totaal worden er 222 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Daarnaast beschikken de desbetreffende woningen ook over een individuele berging van minimaal 2,7 m² in de woningen of bij de woning. In de fietsnota zijn richtlijnen opgenomen die betrekking hebben op de toegankelijkheid, inrichting en bruikbaarheid van de parkeervoorzieningen voor de fiets en scooter. Aanbevolen wordt rekening te houden met de richtlijn voor het bieden van voldoende parkeermogelijkheden voor fietsen die afwijken van de standaard en de overige richtlijnen.

Verkeer

Het beoogde project ziet op een kleine ontwikkeling, waardoor het project niet tot knelpunten in het verkeer zal leiden. Daarmee past de ontwikkeling binnen het huidige verkeersysteem.

Geluid wegverkeer

Bij alle nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet voldaan worden aan de landelijke geluidswetgeving. De Wet geluidshinder gaat uit van een voorkeursgrenswaarde en een maximale grenswaarde voor het wegverkeer, het spoor en de industrie. Een geluidsbelasting onder de voorkeursgrenswaarde wordt toelaatbaar geacht en een geluidsbelasting boven de maximale grenswaarde wordt niet toelaatbaar geacht. In het gebied tussen de voorkeursgrenswaarde en de maximale grenswaarde is het alleen toelaatbaar na een afwegingsproces: de procedure 'hogere waarden voor geluid'. Aan het verlenen van hogere waarden door het college zijn voorwaarden verbonden die zijn opgenomen in het *Amsterdams Geluidbeleid – Hogere waarde Wet geluidshinder uit 2016*. Een besluit tot het vaststellen van hogere waarden wordt gemotiveerd aan de hand van het Amsterdams geluidbeleid. Het Amsterdamse geluidbeleid neemt als uitgangspunt dat een woning moet beschikken over een stille zijde wanneer er een hogere waarde vastgesteld wordt.

In juni 2021 is door Weel geluidadvies akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidshinder. De geluidbelasting op de gevels van de te realiseren appartementen aan de Middenweg in Amsterdam bedraagt maximaal $L_{den}=49$ dB ten gevolge van het wegverkeer op de A10. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De overschrijding treedt op bij een waarneempunt op de zuidoostgevel van blok 2 bij 3 woonlagen. De woningen hebben geen buitenruimte. Elke woning beschikt over een geluidluwe gevel, daarmee wordt er voldaan aan het uitgangspunt dat een woning moet beschikken over een geluidluwe gevel/stille zijde. Geadviseerd wordt om een hogere waarden besluit te nemen.

Bedrijf en milieuzonering

In het kader van de Wet milieubeheer en op basis van het principe 'een goede ruimtelijke ordening' moet in nieuwe situaties rekening gehouden worden met (wenselijke) afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. In de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) is een lijst met richtafstanden opgenomen. Deze lijst bevat een overzicht van milieubelastende activiteiten en de daarbij behorende richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De genoemde richtafstanden moeten bij voorkeur worden aangehouden tot milieugevoelige functies, zoals woningen. De grootste richtafstand is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

De nabije omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als 'gemengd gebied' vanwege de omliggende wegen (S113), sportvelden en woningen. De richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Horeca

Voor de functie 'restaurants, cafetaria's, snackbars, e.d.' (SBI-code 2008: 561) geldt een richtafstand van 0 meter in een 'gemengd gebied'. De afstand tussen de horecavoorziening en woningen is groter dan 0 meter. Daarmee wordt er voldaan aan de richtafstand.

Ook wordt er een horecaterras van circa 35 m² gerealiseerd. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt maximaal 46 dB(A) op de gevel van de meest nabij gelegen woning. De grenswaarde van 50 dB(A) in de dagperiode wordt niet overschreden. Ook de grenswaarde van 50 dB(A) bij stap 2 van de VNG-systematiek wordt niet overschreden. Het maximaal geluidniveau ten gevolge van het praten met stemverheffing, of lachen, bedraagt ten hoogste 59 dB(A) in de dagperiode op de gevel van de dichtstbijzijnde woningen. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 70 dB(A) in de dagperiode.

Omdat het geluid afneemt met de hoogte treedt het hoogste geluidniveau bij de eerste woonlaag. Op de hogere woonlagen neemt zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau als het maximale geluidniveau af. In de avondperiode en nachtperiode is het koffiehuis gesloten.

Rioolgemaal

Geur

Binnen het plangebied is een rioolgemaal aanwezig. De geurgeneratie is maatgevend, hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Het rioolgemaal staat binnen 10 meter afstand van de beoogde woningen, daarmee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Om aan de richtafstand te kunnen voldoen heeft de initiatiefnemer met Waternet, de beheerder van het gemaal, een overeenkomst afgesloten om het gemaal te verplaatsen op een afstand van minimaal 10 meter. Om dit publiekrechtelijk te borgen wordt geadviseerd om de omgevingsvergunning onder deze voorwaarde te verlenen.. Het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen voor wonen is alleen toegestaan als het rioolgemaal is verplaatst verder dan 10 meter van het plangebied binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen..

Geluid

Ondanks dat voor de geluidgeneratie kan worden voldaan aan de richtafstand is akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van het rioolgemaal op de geluidgevoelige gebouwen. In augustus 2022 is door M+P raadgevende ingenieurs BV akoestisch onderzoek uitgevoerd hieruit kan worden geconcludeerd dat de geluidbelasting vanwege het gemaal geen knelpunten levert voor het realiseren van de woningen. Tevens wordt het rioolgemaal niet belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Sportvelden

In december 2024 is het aspect geluid onderzocht. In het onderzoek is rekening gehouden met stemgeluid, het voetballen (balgeluid, scheidsrechtersfluit), het tennis, en de omroepinstallatie bij voetbalvereniging WV-HEDW.

Uit de berekeningen blijkt dat het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau niet wordt overschreden ter plaatse van de te realiseren woningen. Er is een overschrijding van het maximale geluidniveau vanwege gejuich van het publiek op de zaterdag (eens per 2 weken) in de dagperiode. De overschrijding is beperkt in duur. Ook is er een overschrijding van het maximale geluidniveau in de avondperiode vanwege trainingen in de avond beperkt zich tot maximaal 10 per jaar omdat het VVGA-veld geen verlichting heeft. Trainen in de avondperiode kan daarom alleen in april en mei. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de piekniveaus getoetst aan de hiervoor geldende grenswaarde van 55 dB(A) in de dag- en 50 dB(A) in de avondperiode. Hieruit volgt dat bij een gevelwering van 18-19 dB(A) aan de normstelling voldaan kan worden. Gezien het feit dat de minimale gevelwering vanuit de eisen uit het Bouwbesluit 2012 reeds 20 dB(A) dient te zijn, kan gesteld worden dat hiermee wordt voldaan aan alle eisen. Tenslotte kan gesteld worden dat in de huidige situatie reeds woningen op vergelijkbare afstand aan de Anfieldroad zijn gesitueerd en ook in de woning aan de Middenweg 395 er voor zorgt dat de geluidemissie vanuit de Sportvelden niet tot overschrijding van geluidnormen op het nieuwbouwplan kan leiden.

Concluderend vormt het aspect geluid geen belemmering voor deze ontwikkeling.

De haalbaarheidsaspecten zoals luchtkwaliteit, trillingen, water, archeologie, cultuurhistorie, en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid zijn hier niet aan de orde.

7. Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor is bij een uitgebreide voorbereidingsprocedure ten aanzien van de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' een verklaring van geen bedenkingen benodigd. De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 echter een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor zij dit niet nodig acht. Het project past binnen deze categorieën van gevallen derhalve is een verklaring van geen bedenkingen niet noodzakelijk.

Concluderend een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

8. Financieel

Gelet op de mate van strijdigheid met het bestemmingsplan en de voorgestelde bouwhoogten, valt planschade niet uit te sluiten. De kans dat er schade ontstaat waarbij het schadebedrag boven het normaal maatschappelijk risico van 2% uitkomt, is realistisch. Er dient daarom een planschadeovereenkomst te worden opgesteld.

9. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is de Brandweer Amsterdam-Amstelland en Gasunie gevraagd om te reageren op het projectinitiatief. Hun reacties zijn opgenomen en verwerkt in voorliggend advies.

Gelet op de wettelijke voorbereidingsprocedure zal een ontwerpbesluit met de stukken behorende tot de aanvraag ter visie worden gelegd in het kader van de mogelijkheid voor belanghebbenden om een zienswijze in te dienen. Eventuele zienswijzen zullen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

10. Conclusie advies

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan het bouwplan, op voorwaarden dat:

- I. Ecologische waarden worden gerespecteerd door zo min mogelijk lichtverstoring te laten plaatsvinden op de aanwezige vliegroutes van de beschermde soort, de dwergvleermuis;
- II. Wat betreft externe veiligheid er een besluit wordt genomen door het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Oost ten aanzien van de verantwoording groepsrisico vanwege de aanwezige gasleiding, conform het Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid. En de volgende vergunningsvoorschriften worden opgenomen:
 - i. Op basis van het advies van de brandweer Amsterdam-Amstelland wordt geadviseerd om de ontvluchtingsmogelijkheden zoals opgenomen in het stedenbouwkundig ontwerp uitwerken;
 - ii. Op basis van het advies van de brandweer Amsterdam-Amstelland wordt geadviseerd om de interne vluchtmogelijkheden te beschermen tegen de hittestraling.
- III. Er een hogere waardenbesluit geluid wordt genomen vanwege het wegverkeer op de A10.
- IV. Vanwege de aanwezigheid van een rioolgemaal en de daarbij behorende milieuzonering is het in gebruik nemen van de gronden en gebouwen voor wonen alleen toegestaan als het rioolgemaal is verplaatst verder dan 10 meter van het plangebied binnen 12 maanden na de ingebruikname van de woningen.
- V. Er een planschadeverhaalovereenkomst wordt afgesloten met de initiatiefnemer.

Besluit dagelijks bestuur stadsdeel Oost

Op 8 juli 2025 heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost besluiten om in te stemmen met het aanvaarden van de beperkte verantwoording van het groepsrisico ten aanzien van het bouwplan op de locatie Middenweg 395 in Amsterdam.

Conclusie

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

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

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

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

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

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

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

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: Handhavingbmw.sdo@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 sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

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 hoofddopzet 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 slooppafval 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 slooppafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en slooppafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en slooppafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooppafval 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.

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.

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.

Slopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen slopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een slopmelding 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.

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.

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.

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet een terrasvergunning vanuit artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. Deze vergunning kunt u aanvragen via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.