



Datum 26 mei 2026
Kenmerk Z2023-W005187
Olo 8260943

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'realiseren van een enkellaags parkeergarage en kelder ten behoeve van het bovenliggend woongebied (Westzijde Fase 1)', binnenkort bekend als Kardemomstraat 5 in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Foodcenter Amsterdam -3^E uitwerking (woongebied west);
- artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 om de voorgestelde voorziening 'sprinklerinstallatie' als gelijkwaardig aan te merken. Er wordt niet voldaan aan artikel 2.83 en als gelijkwaardige oplossing is een sprinklerinstallatie aangebracht om voldoende invulling te geven aan de functionele eis die het Bouwbesluit 2012 stelt. De verdere uitwerking van voorgenoemde sprinklerinstallatie is opgenomen in het Uitgangspunten Document (UPD) sprinkler met documentnummer: 05860-02-upd-01v1.3 van 14 december 2023.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen wij voor de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Voorwaarden bij dit besluit:*Voorwaarden constructie*

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat definitieve constructieve tekeningen en berekeningen van de constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd.
- Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:
 - Het dek is ontworpen op basis van verkeersklasse 45 uit de V.O.S.B 1995 (3x as-last 150kN). Uitwerking van belastingsmodellen door verkeersbelasting op kelderdek met Eurocode NEN-EN 1991-2, naast as-lasten dient er ook een verdeelde belasting gerekend te worden.
 - UO berekeningen en tekeningen kelder en details (incl. verankeringen, koppelingen en stekken etc.) en wapeningstekeningen.
 - Berekeningen en tekeningen gebouwblokken in verband met afdracht op kelder.
 - Aanvullende sonderingen na sloop van bestaande bebouwing.
 - Definitief funderingsadvies Fundex-combi palen incl. horizontale belastingen op palen, geotechnische adviezen fase 1b.
 - Inmeten en verwerken van bestaande palen en obstakels op palenplannen.
 - UO paal- en ankerberekeningen, def palenplan en paalafwijkingen.
 - UO damwanden met stempelingen/schoren/ankers rekening houdend met bestaande palen en belendingen.
 - UO Bouwputtekening overzicht met doorsneden

Voorwaarden bodem

- Uitvoering sanering
Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald.
Informatieplicht uitvoering sanering
Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders een week tevoren is geïnformeerd over de wijze waarop de sanering is uitgevoerd als bedoeld in voorschrift "Uitvoering sanering".
- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de

interventiewaarde bodemkwaliteit”.

De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; “toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem”. De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor ‘Contact’ en vervolgens voor ‘Contactformulier’.
- Indien ondergrondse tanks worden aangetroffen, moeten die moet verwijderd / onklaar gemaakt worden op grond van artikel 4.999 van het Bal. Daarnaast moet alle aan de tanks gerelateerde verontreiniging worden verwijderd.

De werkzaamheden moeten plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit door een bedrijf dat beschikt over een erkenning.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied wordt ten minste tien dagen voor aanvang van de werkzaamheden hierover geïnformeerd. Zie hiervoor het Omgevingsloket

Voorwaarden Flora- en Fauna

- Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag;

Voorwaarden Bouwbesluit 2012

- Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via de website www.omgevingsloket.nl.
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat op basis van artikel 8.2 een bouwveiligheidsplan is aangeleverd. In dit plan wordt ten minste aangegeven hoe:
 - de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
 - de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
 - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
 - het waarborgen van de veiligheid voor gebruikers van de openbare ruimte (verkeer);
 - het waarborgen van de veiligheid voor belendende percelen;
 - het voorkomen van vallende objecten;

- de monitoring van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden (bemaling)
- Het aanleveren van het BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie)

Voorwaarden coördinaten

- Voor aanvang werkzaamheden dienen de coördinaten van het project te worden aangeleverd bij toezicht.

Voorwaarden grondwaterneutraal

- De mitigerende maatregelen om grondwaterneutraal te bouwen dienen overgenomen te worden in het project, zoals genoemd in de rapportage geohydrologischonderzoek kelders.

Voorwaarden archeologie

- Er geldt een meldingsplicht indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen. Deze melding moet gedaan worden bij Bureau Monumenten & Archeologie, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten;

Bouwbord

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West.
- Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
- Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat eenieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen."

Aandachtspunt

Er bestaat geen aanhaakplicht voor het aanvragen van een natuurvergunning voor de stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden, omdat ten tijde van de aanvraag geen sprake was van negatieve significante effecten voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Dat kan echter op het moment van vergunningverlening anders zijn. Het is de eigen verantwoordelijkheid om, indien dat nodig blijkt, een vergunning aan te vragen.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:

- B01, Aanvraagformulier;
- B02, 205114_R_JHR_0271_Rapportage_geohydrologischonderzoek_kelders
- B03, 05860-01-pve-01v1.3
- B04, 05860-01-upd-01v1.3
- B05, 22046-101 Sprinklerinstallatie-Alarmklep AK1 RevA
- B06, 22046-103 Sprinklerinstallatie-Alarmklep AK3
- B07, 2026-04-13 - RO FCA UP3 parkeergarage

- B08, VGO plan en V&G Dossier Marktkwartier West Amsterdam fase 1b
- B09, GO plan en VenG Dossier Marktkwartier West Amsterdam fase 1a
- B10, MKW_BWK_Parkeergarage fase 1_DO-000_tekeningenlijst
- B11, MKW_BWK_Parkeergarage fase 1_DO-099_parkeergarage fase 1
- B12, DO-300 - doorsnede A-A B-B C-C D-D E-E
- B13, 251107 DWA_Marktkwartier_Notitie Parkeergarageventilatie
- B14, 214550002_AdB_RAP_0001_v2.0 Brandveiligheid
- B15, 214570_AdB_RAP_K1a-0001
- B16, 214570_AdB_RAP_K1b-0001
- B17, MKW_CON_kelder constructie overzicht
- B18, MKW_K_1ab_Constructie overzicht
- B19, RA22122a1 Funderingsadvies fase 1A
- B20, RA22122b1 Bouwkuipadvies fase 1A
- B21, NT22122d1 DO Bemalingsadvies Foodcenter Amsterdam fase 1
- B22, R_24035_Quickscan flora en fauna Food Center Amsterdam_v2
- B23, 9905-NOT-VO-003_Notitie_Retentie_v3.0
- B24, Retentie afvoeren parkeergarage 16446 R-1
- B25, Retentie afvoeren kelderdek 16446 Roo
- B26, Dakoverzicht (retentierapport)
- B27, Begane grond (retentierapport)
- B28, 20100709_BK_VO Food Center_vs2
- B29, 20091208_MWH_Historisch bodem onderzoek FCA en KET
- B30, 20220811_DIBEC_817.025-011_AO Woningbouw West
- B31, 20231222_DIBEC_817.025-018_AO oliespot JvG-E05
- B32, 20240924_DIBEC_817.025-021_AO oliespot pand FC140
- B33, Duurzaamheidsbeloftes 20240410
- B34, PG-1.02 - detail principe beplanting hagen
- B35, PG-1.03 - detail principe beplanting strokentuinen
- B36, PG-1.04 - detail principe bestrating
- B37, PG-1.01 - detail principe beplanting bomen
- B38, D_QS16030FoodCenterAmsterdam Quick Scan Archeologie_10
- B39, Situatietekening parkeergarage fase 1 t.o.v. UP3

Procedurele aspecten

Rechtsbescherming

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 juni 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

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 West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA 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 L. Burger via 06 3816 7304, of per email, l.burger@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.

Beroep tegen dit besluit

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

Stuur uw beroep naar:

**Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam**

Vermeld in uw beroep altijd:

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee. U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen.

Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op het tabblad 'Procedure' om het beroep in te dienen (stap 1), of aan de rechterzijde op 'Kosten' om de hoogte van de griffierechten te vinden

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het beroepschrift 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
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing. In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteengezet. Deze procedure is van toepassing omdat ten tijde van het indienen van

de aanvraag het 'Food Center Amsterdam – 3^e uitwerking (Woongebied west)' nog niet was vastgesteld en gold derhalve nog het voorlopig bouwverbod zoals dat was opgenomen in het moederplan. Het moederplan bevat op dit punt geen binnenplanse afwijkingmogelijkheid.

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.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 21 december 2023 ontvangen.

Aanvullende- en aangepaste gegevens

Er is in dit project meerdere malen om aanvullende- en aangepaste gegevens verzocht. Omdat het hier een uitgebreide voorbereidingsprocedure betreft heeft dit geen gevolgen gehad op de behandeltermijn.

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.

In werking treden

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 13 april 2026 (B07). Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en is als gewaarmerkt document bij dit besluit toegevoegd.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 1 juni 2026 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 28 mei 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

De aanvrager/ gemachtigde is conform artikel 3.12, eerste lid, van de Wabo in samenhang met artikel 3.13, Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging *wel/geen* zienswijzen ingediend..

De reacties op deze ingekomen zienswijzen zijn verwerkt in de Nota van beantwoording zienswijzen d.d. [datum], die als bijlage, gewaarmerkt N-01, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013 en Flora- en faunawet.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

Voor de in het besluit genoemde activiteiten is hierna aangegeven hoe de aanvraag is beoordeeld.

Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder moet bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorschriften in acht nemen en de hieronder gestelde punten.

Deskundigen brachten een advies uit:

Brandweer Amstelland

Wij hebben de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen beoordeeld aan de hand van onderstaande aangeleverde stukken:

- 16446 R-1;
- 22046-101 Sprinklerinstallatie-Alarmklep AK1 RevA;
- 22046-103 Sprinklerinstallatie-Alarmklep AK3;
- 8260943_1703169126722_papierenformulier;
- 214550002_AdB_RAP_0001_v2.0 Brandveiligheid;
- DO-099-parkeergarage fase 1 - tijdelijke parkeervoorziening;
- MKW_BWK_Parkeergarage fase 1_DO-000_tekeningenlijst;
- MKW_BWK_Parkeergarage fase 1_DO-099_parkeergarage fase 1;
- MKW_BWK_Parkeergarage fase 1_DO-300_doorsnede A-A B-B C-C D-D E-E;
- 000-Beganegrond Overzicht;
- 05860-01-pve-01v1.3;
- 05860-01-upd-01v1.3;
- 16446 Noo-F1; - 16446 Roo.

Regelgeving Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw.

Conclusie brandveiligheid

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

BB 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

Er wordt niet aan artikel 2.83 voldaan en als gelijkwaardige oplossing is een sprinklerinstallatie aangebracht om voldoende invulling te geven aan de functionele eis die het Bouwbesluit stelt. De verdere uitwerking van

voorgenoemde sprinklerinstallatie is opgenomen in het Uitgangspunten Document (UPD) sprinkler met documentnummer: 05860-02-upd-01v1.3 van 14 december 2023.

Wij zijn akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.
Hieronder willen wij nog de volgende punten onder de aandacht brengen.

Brandbeveiligingsinstallaties

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

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Droge blusleiding volgens NEN 1594;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK).

Uitgangspunt van de omvang is:

- volledige bewaking*.

De sprinkler wordt als thermische melder gelijkwaardig gesteld aan de automatische rookmelders of lijndetectie in de parkeergarage.

Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;

Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging"

- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

Verder dienen de volgende installaties te worden aangebracht. Deze installaties worden toegepast op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012:

- Een vast opgesteld brandbeheersing- en brandblussysteem (VBB systeem: sprinklerinstallatie/ watermistinstallatie) met een directe doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC).

Opmerking

Deze installatie moet volgens artikel 6.32 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid

Wij hebben het ontwerp van de bouwconstructie(s) waar de documenten betrekking op hebben beoordeeld op de hoofdlijnen van de constructie.

Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Wij adviseren u de volgende voorwaarde(n) op te nemen in de vergunning:

- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:

- Het dek is ontworpen op basis van verkeersklasse 45 uit de V.O.S.B 1995 (3x as-last 150kN). Uitwerking van belastingsmodellen door verkeersbelasting op kelderdek met Eurocode NEN-EN 1991-2, naast as-lasten dient er ook een verdeelde belasting gerekend te worden.
- UO berekeningen en tekeningen kelder en details (incl. verankeringen, koppelingen en stekken etc.) en wapeningstekeningen.
- Berekeningen en tekeningen gebouwblokken in verband met afdracht op kelder.
- Aanvullende sonderingen na sloop van bestaande bebouwing.
- Definitief funderingsadvies Fundex-combi palen incl. horizontale belastingen op palen, geotechnische adviezen fase 1b.
- Inmeten en verwerken van bestaande palen en obstakels op palenplannen.
- UO paal- en ankerberekeningen, def palenplan en paalafwijkingen.
- UO damwanden met stempelingen/schoren/ankers rekening houdend met bestaande palen en belendingen.
- UO Bouwputtekening overzicht met doorsneden.

Wij nemen bovenstaand advies over.

Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Deskundigen brachten een advies uit:

Advies Bodem Noordzeekanaal Gebied

Het bodemonderzoeksrapporten zijn getoetst aan de NEN 5740 en de beleidsregels die in de Amsterdamse Richtlijn voor bodemonderzoek (verder: ARVO) over bodemonderzoek zijn gesteld.

De rapporten voldoen hieraan. Naar ons oordeel bevatten de rapporten voldoende gegevens om te bepalen of er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.

Daarnaast zijn de uitgevoerde onderzoeken getoetst aan het Omgevingsplan van de gemeente.

Uit de rapporten blijkt dat de grond plaatselijk sterk verontreinigd is met minerale olie. Het grondwater is niet tot boven de signaleringsparameters verontreinigd, zoals bedoeld in bijlage Vd bij artikel 4.12a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem waargenomen. Uit het onderzoek

blijkt dat de bodem verontreinigd is met PFAS-verbindingen. Een sanering is echter niet verplicht. Uit de onderzoeken blijkt dat in een bodemvolume van ten minste 25 m³ grond de gemiddelde concentratie van minerale olie de waarde toelaatbare kwaliteit bodem wordt overschreden.

Advies Bodem Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied

Wij concluderen op basis van de ingediende bodemrapporten en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: OD NZKG), dat er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit betekent dat de bodem gesaneerd moet worden. Sanering kan plaatsvinden door het verwijderen of het afdekken van de bodemverontreiniging. Afdekken van de verontreiniging kan door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte grond met een dikte van 1 meter of een verhardingslaag. Ook de vloer van het gebouw kan de verontreiniging afdekken.

Uitvoering sanering

Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald.

Informatieplicht uitvoering sanering

Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders een week tevoren is geïnformeerd over de wijze waarop de sanering is uitgevoerd als bedoeld in voorschrift "Uitvoering sanering".

- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.

- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Indien ondergrondse tanks worden aangetroffen, moeten die moet verwijderd / onklaar gemaakt worden op grond van artikel 4.999 van het Bal. Daarnaast moet alle aan de tanks gerelateerde verontreiniging worden verwijderd. De werkzaamheden moeten plaatsvinden conform het Besluit bodemkwaliteit door een bedrijf dat beschikt over een erkenning. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied wordt ten minste tien dagen voor aanvang van de werkzaamheden hierover geïnformeerd. Zie hiervoor het Omgevingsloket

Wij nemen bovenstaand advies over.

Ruimtelijke beoordeling onderhavige aanvraag

Voor de projectlocatie gold ten tijde van de aanvraag het bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam' (NL.IMRO.0363.E1204BPSTD-VGo3) als toetsingskader. Het bestemmingsplan is op 1 juni 2016 vastgesteld door de gemeenteraad en op 1 juli 2020 herzien via de 'Eerste Partiële herziening bestemmingsplan 'Food Center Amsterdam (2e Herstelbesluit)' (NL.IMRO.0363.E1901BPGST-VGo1). Binnen het kader van het bestemmingsplan is voor de gronden van de projectlocatie en omgeving op 2 juli 2024 een uitwerkingsplan vastgesteld (Food Center Amsterdam - 3e uitwerking (Woongebied west). Dit uitwerkingsplan gold nog niet ten tijde van de aanvraag maar is inmiddels in werking en onherroepelijk. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dient op een aanvraag omgevingsvergunning in beginsel 'ex nunc' te worden beslist, wat wil zeggen dat het recht moet worden toegepast dat geldt op het moment van beslissing op de aanvraag. In dit geval is dat de 3e uitwerking nu dat inmiddels in werking is getreden en onherroepelijk is.

Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project geldt het Uitwerkingsplan 'Foodcenter Amsterdam -3^E uitwerking (woongebied west) '.

De gronden waarop het project is gelegen is bestemd als 'Woongebied - 1', 'Woongebied-2', 'Verkeer - 2' en 'Verkeer-3' voorzien van een functieaanduiding 'parkeergarage' en gebiedsaanduiding 'overige zone -2' (artikel 14).

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

Woningen inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, fiets en voetpaden en groenvoorzieningen.

Alsmede voor:

Gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage, waarbij de bijbehorende gronddekking minimaal 50 centimeter bedraagt.

Op grond van de gebiedsaanduiding 'overige zone-2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel kelders te vergoten.

Strijdigheden

Ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' zijn de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen.

Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

Het bevoegd gezag is bevoegd om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning te verlenen om in afwijking van het bepaalde in sub b, een kelder te bouwen of te vergroten mits de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

Voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van meer dan 300 m² of een bouwdiepte van meer dan 4 meter dat op basis van een geohydrologisch onderzoek moet worden aangetoond dat het bouwplan niet strijdig is met het grondwaterneutraal bouwen.

Als vaststaat dat een bouwplan grondwaterneutraal kan worden gebouwd, houdt het bevoegd gezag bij de afweging om gebruik te maken van de bevoegdheid tevens rekening met overige belangen in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Wij concluderen dat het project voor dit onderdeel in strijd is met het geldende bestemmingsplan.

Afwijken van het bestemmingsplan

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), op grond van artikel 2.10, lid 2° van de Wabo.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo.

Ruimtelijke Motivering

Grondwater

Het geohydrologisch rapport (Geohydrologisch onderzoek Foodcenter Amsterdam) heeft aangetoond dat er geen sprake is van verstoring van de bestaande grondwaterstromingen en -standen en dat in de nieuwe situatie de bestaande grondwaterstromingen en -standen behouden blijven. Met dit geohydrologisch rapport wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de beleidsregel "Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam".

Advies Waternet

Barrière werking

Uit het geohydrologisch rapport blijkt dat de voorgestelde mitigerende maatregel voldoet. Hieronder leest u meer over de specifieke maatregel.

Het betreffen 3 kelders met een gezamenlijk oppervlak van 44,422 m² met een aanlegdiepte (onderkant vloer) van 3,75 m-mv.

Grondverbetering

In overleg met Waternet is besloten dat er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn. Er dient grondverbetering van 1 meter breed rondom de kelders te worden aangelegd door de gehele ophooglaag. Dit wordt aangevuld met uiterst grof zand/grind met een doorlatendheid van 80 m/dag.

Grondwateronttrekking

Naast maatregelen om barrièrewerking te voorkomen gelden er ook specifieke voorwaarden voor het onttrekken van grondwater. Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten worden de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater zoveel mogelijk voorkomen of beperkt.

Ontwateringsdiepte:

Ten aanzien van de ontwateringsdiepte (H6) kan nog worden aangegeven van het huidige beleid een ontwateringsdiepte van 90cm voorschrijft. Wanneer dit niet gehaald wordt zal hier gemotiveerd van moeten worden afgeweken.

Het advies is positief en daarmee is het geohydrologisch ontwerp grondwaterneutraal.

Conclusie Ruimtelijke ordening

Wij besluiten om af te wijken van artikel 14.3, eerste lid, onder b, van het bestemmingsplan 'Foodcenter Amsterdam -3^E uitwerking (woongebied west)', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor grondwaterneutrale kelders.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

Ecologie

Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet, of een verklaring van geen bedenkingen nodig.

Op 17 februari 2025 hebben wij een positief advies ontvangen van de stadsecoloog op het ingediende rapport welke is opgesteld door Ecosprong op 21 juni 2024.

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.

Welstand en Monumenten

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het gaat hier om een bouwwerk waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet zichtbaar is.

Ontwerp

Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012

Aanvang van bouwwerkzaamheden

1. Minimaal *twee werkdagen* voor de aanvang van de werkzaamheden moet u zich in verbinding stellen met de **buitendienstinspecteur** van de Afdeling Gebruik, Bouw en Milieu (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 09.00 uur en 17.00 uur op toestel 14 020) voor het maken van nadere afspraken over de uitvoering van het project (artikel 1.25 Bouwbesluit):
 - a. de aanvang van de werkzaamheden
 - b. het uitvoeren van constructies,
 - c. andere onderdelen.
2. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van Stadsdeel West een melding ingediend (artikel 1.25 Bouwbesluit).

Aanwezigheid bescheiden

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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, 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

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

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die 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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Ontvangst melding email

De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan: gebruikbouwenmilieu.sdw@amsterdam.nl

Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012*Aansturingsartikel*

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

Bij het uitvoeren van bouw- of 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.

Veiligheidsplan

De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29.

Geluidhinder

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

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	≤ 60dB(A)	> 60dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 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. Indien 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 indien 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

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 trillingsterkte, 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 trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder

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

Grondwaterstand

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

Aansluitvoorwaarden waternet

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit 2012 gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006. De aansluitvoorschriften staan ook onderaan dit besluit (onder nadere aanwijzingen) genoemd.

Scheepvaart

Door de werkzaamheden mag de scheepvaart niet gehinderd worden. Mocht er bij de werkzaamheden enige hinder of stremming voor de scheepvaart ontstaan dan moet hiervan melding worden gedaan bij de dienst Binnenwaterbeheer Amsterdam. Het aanvraagformulier hiervoor is te downloaden op de website www.binnenwaterbeheer.amsterdam.nl.

Bij werken in de haven of scheepvaart ten behoeve van de aanvraag, moet er voordat de werkzaamheden worden begonnen, contact te worden opgenomen met Havenbedrijf Amsterdam. Voor meer informatie kunt u terecht op de website www.portofamsterdam.nl.

Ontwerp

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

- Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem, zoals het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag, moet een melding gedaan worden op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam;
- In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS);
- indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan, op grond van de Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, ingediend worden.

Het meldingsformulier is te downloaden op de internetsite van de gemeente Amsterdam via het Digitaal Loket. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Vergunningen Milieu & Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer: 020 254 3600.

De start van de bodem- en bouwwerkzaamheden moet gemeld worden via het e-mailadres secretariaat@odnzk.nl

Voorschriften grondwateronttrekking

Artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012 stelt voorschriften die betrekking hebben op het maken van een kelder, het uitvoeren van funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

Voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving moeten er minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht,

De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor aanvang van de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput moet de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen (t.o.v. N.A.P) minimaal twee keer per week worden gemeten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil, Hiervan is sprake al er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. Er moeten dan maatregelen worden getroffen., Bijvoorbeeld het toepassen van retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet aangetoond worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade heel groot.

Afvalscheiding

Aansturingsartikel 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.

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Bodem

- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".
De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de OD NZKG, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Burgerlijk wetboek

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf

vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte.

Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Huisvestingsgerelateerde vergunning(en)

Overeenkomstig artikel 21 van de huisvestingswet 2014 heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, het samenvoegen, het omzetten of de woningvorming van woonruimten. De houder(s) van de omgevingsvergunning wordt (worden) met nadruk erop gewezen dat er (mogelijk) niet altijd meegewerkt kan worden aan deze vergunning. Dit betekent dat u wellicht geen gebruik kan maken van de omgevingsvergunning.

Relevante informatie voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van woonruimte vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/wonen/>

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Intrekking

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Erfpacht/ gevolgen erfpacht

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Dit kan de volgende situaties betreffen:

- Als het (ver)bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging betreft, en de grond in erfpacht is uitgegeven;
- Als u naast deze omgevingsvergunning voor het feitelijke gebruik van de grond/het terrein (voor evenement of bouwterrein) privaatrechtelijke toestemming nodig heeft. Zonder huurovereenkomst kan het terrein niet in gebruik genomen worden. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Voor algemene informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020. Voor meer specifieke vragen kunt u terecht bij Bureau Erfpacht, tel. 020-2544 200 of erfpacht@amsterdam.nl.

Melding brandveilig gebruik (§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding / milieuvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl

Schade

De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etcetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.

Basis Aansluitvoorschrift Gemeentelijk riool stelsel.

In dit Basis Aansluitvoorschrift staat aan welke eisen uw riool moet voldoen om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool, en om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen. Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften".

Het Basis Aansluitvoorschrift maakt onderdeel uit van de bouwvergunning en is van toepassing bij:

- 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 van uw perceel
- Dit voorschrift is niet van toepassing bij ontwikkeling van grootstedelijke gebieden
- **Een specifiek verstrekt voorschrift vervangt ten alle tijden dit basis voorschrift**
- Verwijderen in het geheel. Als afkoppeling van regenwater gewenst is dient een specifiek voorschrift aangevraagd te worden. Dit is niet altijd goedkoper.

Technische voorwaarden

Diameter leidingen

De maximale leidingdiameter zijn 160 millimeter voor grondleidingen voor regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater.

Hoogteligging leidingen

- Waar de leidingen de terreingrens kruist/kruisen, moeten zij met de binnen-onderkant-buis op 50 centimeter onder de definitieve door de wegbeheerder (stadsdeel) te onderhouden straathoogte gelegd worden.
- Als bij de aanvraag van de bouwvergunning de onderhoudshoogte nog niet bekend is, neem dan contact op met wegbeheerder van het betreffende stadsdeel voordat u start met de werkzaamheden. Deze kan u informatie verstrekken over onderhoudshoogte(n) op de erfgrans die u moet aanhouden.

Let op: als de aansluiting niet op de aangegeven hoogte is, kunt u niet worden aangesloten op het riool. Er is dan sprake van een overtreding.

Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens

- 500 mm tussen leidingen voor de afvoer van huishoudelijk -en/of bedrijfsafvalwater en regenwater
- 200 mm tussen leidingen voor de afvoer van water van dezelfde soort
- 800 mm tussen terreinriolen en huis aansluitleidingen

Voorwaarden binnenriolering

De gestelde normen voor de riolering in uw woning of bedrijfsgebouw vallen onder het bouwbesluit. Deze verwijst naar NEN 3215 en NTR 3216. Als de binneninstallatie aan onderstaande voorwaarden voldoet dan kan de riolering juist aangesloten worden op de erfrens:

- Er is minimumafschot van 1:200 ofwel 5 mm/m1.
- Voor lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil of te veraf liggen van het openbare riool, is een rioolwaterpomp verplicht. Voor elke woning, gebouw, bedrijfsgebouw, en bedrijfsruimte is het noodzakelijk een afzonderlijke pomp met drukleiding aan te sluiten op het openbaar riool/terreinriool.
- Het huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater wordt per woning, per sectie van recht boven elkaar gelegen woningen, per bedrijfsgebouw, per bedrijfseenheid, telkens gezamenlijk door (een) grondleiding(en) afgevoerd.
- Het regenwater van het dak wordt via (een) afzonderlijke grondleiding(en) afgevoerd.
- De ontlastput(ten) moet(en) door belanghebbende op de juiste hoogte(n) en nagelvast aan het (de) bouwwerk(en) zijn aangebracht.

Algemene informatie

Richting van de riolering

De riolering is meestal aangebracht in de straat waaraan het gebouw is gelegen. Er zijn situaties waarin de riolering anders is aangelegd. Twijfelt u over de plaats van de beschikbare riolering? Wij vertellen het u graag.

Systeem van de Riolering

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat er in uw straat nog geen gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie dient u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aan te bieden (bouwbesluit) 0.50 m uit de gevel (gevel is erf grens) op de erf-grens. Zodra er een gescheiden stelsel is aangebracht in de openbare weg, sluiten wij uw perceel hier alsnog gescheiden op aan.

Meer informatie

Meer informatie over aansluiting op het riool? Ga naar waternet.nl of bel naar 0900 93 94 (klantenservice).

Uitzonderingen?

Als u van mening bent niet te kunnen voldoen aan dit basis voorschrift, vraag dan een specifiek voorschrift aan bij ons. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden.