



Datum 30 september 2024
Kenmerk Z2023-NW003730
OLO 8232393

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

- een omgevingsvergunning te verlenen voor transformatie van de Riekerhof (realiseren 146 wooneenheden voor senioren bestaande uit 80 intramurale woningen en 66 zelfstandige woningen) op de locatie Johan Jongkindstraat 3, 3A t/m 3C, 5A1 t/m 5A14, 5B1 t/m 5B18, 5C1 t/m 5C18, 5D1 t/m 5D17, 5E1 t/m 5E17, 5F1 t/m 5F18, 5G1 t/m 5G18, 5H1 t/m 5H16, 5K1 t/m 5K16 en 5L 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, hierna Wabo);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk

Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012:

- op grond van artikel 2.18, lid 3 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 2.16 van het Bouwbesluit 2012 heeft een vloerafscheiding ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.
- op grond van artikel 3.23, lid 1 en 2 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 3.20 van het Bouwbesluit 2012 heeft een scheidingsconstructie van een toiletruimte of een badruimte aan een zijde die grenst aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0.01 kg/(m².s^{1/2}) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m².s^{1/2}). Voor een badruimte geldt deze eis ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van ten minste 3 m, tot een hoogte van 2,1 m boven de vloer van die ruimte.
- op grond van artikel 5.15, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met Artikel 5.14 van het Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen woongebouw met een parkeergelegenheid in het gebouw of buiten het gebouw op hetzelfde perceel, met meer dan tien parkeervakken, leidingdoorvoeren voor oplaadpunten voor ieder parkeervak.
- op grond van artikel 6.16, lid 1 en 2 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 6.15 van het Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie met een toilet- of badruimte of met een andere opstelplaats voor een lozingstoestel voor die opstelplaats een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater. Een afvoervoorziening voor huishoudelijk afvalwater heeft bij een bestaand bouwwerk een zodanige capaciteit dat elk daarop aangesloten lozingstoestel binnen 5 minuten kan worden geleegd en een lucht- en waterdichtheid die voldoen aan NEN 3215.
- op grond van artikel 6.51, lid 1 en 2 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 6.50 van Bouwbesluit 2012 heeft een toegang van een te bouwen woongebouw een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.
Ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw:
 - heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
 - heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
 - kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.
- op grond van artikel 6.57 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 6.55 van het Bouwbesluit 2012 heeft een gebruiksfunctie in een te bouwen gebouw een toegangspunt voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband, welke toegangspunt is gelegen in een toegankelijke niet-gemeenschappelijke ruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 0,75x0,31 m² en een hoogte boven de vloer van ten minste 2,1 m.
- op grond van artikel 6.58 van het Bouwbesluit 2012 in samenhang met artikel 6.55 van het Bouwbesluit 2012 heeft een te bouwen gebouw in de uitwendige scheidingsconstructie ten minste een invoerpunt voor de aansluitleiding van een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband. Een gebruiksfunctie in een te bouwen gebouw heeft tussen een invoerpunt en het toegangspunt een aaneengesloten ruimte met een diameter van ten minste 40 mm voor de aansluitleiding van een openbaar elektronisch communicatienetwerk.

De doorvoer van een aansluitleiding van een openbaar elektronisch communicatienetwerk door een uitwendige scheidingsconstructie, een niet-toegankelijke ruimte en een kruipruimte, is uitgevoerd met een mantelbuis die voldoet aan NEN 2768.

Brandveiligheidsinstallaties:

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

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen;
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Droge blusleiding volgens NEN 1594;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 met doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
 - volledige bewaking.
 - gedeeltelijke bewaking.
 - In het geval van automatische doormelding naar de GMK, moet de doormelding de informatie bevatten over welk systeem de doormelding heeft geactiveerd. In dit geval gaat het dan om:
 - Handmelder 1
 - Automatische melding 2

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.

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.

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

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- Het complex wordt uitgesloten van parkeervergunningverlening. Het betekent dat nieuwe bewoners van het complex geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland d.d. 18 januari 2024 2_bta-2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland 2024442ADVS-a d.d. 21 maart 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland Adviesbrief 2024 1842 ADVS d.d. 5 augustus 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG MPG Rc d.d. 11 januari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. BENG MPG RC d.d. 19 maart 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. bodem d.d. 10 januari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. constructie d.d. 31 januari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. geluid d.d. 28 februari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Stikstof d.d. 15 januari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Advies Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied m.b.t. Stikstof d.d. 29 februari 2024 (OLO 8232393).pdf;
- Huisnummerbesluit (OLO 8232393);
- Planschadeverhaalsovereenkomst (OLO 8232393).

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- B01.OLO8232393_publiceerbareaanvraag.pdf;
- B02.OLO8232393_20231201_tekeningen-bestaand-B.pdf;
- B03.OLO8232393_20231201_gevels-dsn-bestaand.pdf;
- B04.OLO8232393_20231201_beeld-bestaand.pdf;
- B05.OLO8232393_20240214_tekeningen-nieuw-B.pdf;
- B06.OLO8232393_20240214_details-B.pdf;
- B07.OLO8232393_20240118_Kleuren-materialen.pdf;
- B08.OLO8232393_20231012_3D_Impressies.pdf;
- B09.OLO8232393_formulier-toetsingskader-veilig-onderhoud-2012-BOP.pdf
- B10.OLO8232393_20231201_V-G.pdf;
- B11.OLO8232393_R2202995-02_Funderingsadvies.pdf;
- B12.OLO8232393_R2202995-01_Sonderingen.pdf;
- B13.OLO8232393_No1_Constructief_uitgangspuntenrapport.pdf;
- B14.OLO8232393_11014_HS00001_Plattegronden_HS.pdf;
- B15.OLO8232393_11014_SL00001_Plattegronden_SL.pdf
- B16.OLO8232393_11014_BA00001_Plattegronden_N.pdf;
- B17.OLO8232393_11014_BA00Do1_Principe_details.pdf;
- B18.OLO8232393_11014_BA00So1_Doorsnedes.pdf;
- B19.OLO8232393_5004_HWA_Waterberging_231201.pdf;
- B20.OLO8232393_5004_not-waterberging_231201_rvb.pdf;
- B21.OLO8232393_5004_Ventilatieberekening_231201_rvb.pdf;
- B22.OLO8232393_5004TI_OV_100_Begane_grond_231201.pdf;
- B23.OLO8232393_5004TI_OV_101_1e_verdieping_231201.pdf;
- B24.OLO8232393_5004TI_OV_102_2e_verdieping_231201.pdf;

- B25.OLO8232393_5004TI_OV_104_4e_verdieping_231201.pdf;
- B26.OLO8232393_5004TI_OV_110_Dakverdieping_231201.pdf;
- B27.OLO8232393_H_8103-15-RA_1.pdf;
- B28.OLO8232393_H8103-14-RA_1.pdf;
- B29.OLO8232393_20240621_Po4723_RO_Riekerhof.pdf;
- B30.OLO8232393_20240621_Po4723_Bijlagenboek_RO_Riekerhof.pdf;
- B31.OLO8232393_20230612_BomenEffectAnalyse_Riekerhof.pdf;
- B32.OLO8232393_Bijlage1A_Kaart_boomnummers.pdf;
- B33.OLO8232393_Bijlage1B_Kaart_toekomstverwachting.pdf;
- B34.OLO8232393_Bijlage2A_Inventarisatiegegevens.pdf;
- B35.OLO8232393_Bijlage2B_Boomveiligheidsgegevens.pdf;
- B36.OLO8232393_Bijlage3_Ontwerpdocument.pdf;
- B37.OLO8232393_Bijlage4_Bomenposter_werken_rond_bomen.pdf;
- B38.OLO8232393_5004_BENG_Woongebouw_Riekerhof_231204.pdf;
- B39.OLO8232393_5004_BENG_Woonzorggebouw_Riekerhof_231204.pdf;
- B40.OLO8232393_20240215_Riekerhof-Beantwoording_aanvullende_gegevens.pdf;
- B41.OLO8232393_20231111_Riekerhof-Bevestiging_onth.aanvraag.pdf;
- B42.OLO8232393_5004_Klic-melding_drinkwater_240117.pdf;
- B43.OLO8232393_Rc-waarden_berekening_VABl.pdf;
- B44.OLO8232393_Po4723_AERIUS_ber_Riekerhof_aanlegfase.pdf;
- B45.OLO8232393_Po4723_AERIUS_ber_Riekerhof_gebruiksfase.pdf;
- B46.OLO8232393_Po4723_Notitie_stikstofber_Riekerhof_20240201.pdf;
- B47.OLO8232393_Reactie_aandachtpunten_Brandweer_H_8103-16-NO-001.pdf
- B48.OLO8232393_H 8103-18-NO-001.pdf

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.

BENG (aanvulling indienen voor oplevering)

In de aangeleverde BENG-berekening van het utiliteitsgebouw staat een meetwaarde voor infiltratie – per gebouw vermeld bij de Qv10 waarde, van 0,25 dm³/s per m² en in de berekening van de appartementen staat een meetwaarde voor infiltratie - per appartement van 0,25 en 0,35 dm³/s per m². Ten behoeve van het definitieve energielabel moet voor oplevering middels blowerdoortest(s) worden aangetoond dat de Qv10 van 0,25 en 0,35 in de praktijk wordt gehaald.

Brandveiligheid:

Aanleveren gegevens ten behoeve van de omgevingsvergunning

Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:

- Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie bij doormelding GMK;
- Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie (bij inspectiecertificaat);
- Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
- De tekeningen van het geografische paneel (indien van toepassing);
- Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
- Het Inspectierapport van de ontruimingsalarminstallatie (bij inspectiecertificaat);
- Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
- Het afpersrapport droge of natte blusleidingen;

Rechtsbescherming**Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit**

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

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Stadsdeel Nieuw-West
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.

Voor een mondelinge zienswijze kunt u contact opnemen met het stadsdeel. Dit kan op maandag t/m vrijdag van 08:30 uur tot 17:00 uur. Telefoonnummer: 14020.

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.

Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet is, op grond van artikel 1.1, lid 1 in samenhang met artikel 3.1 van Bijlage I van deze wet, op dit besluit van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in de beroepsfase in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit.

Na afloop van de termijn van zes weken kunnen op grond van artikel 1.6a van de Crisis- en herstelwet geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd in de beroepsfase

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 1 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 4 december 2023 zijn aanvullende gegevens ingediend (documentenlijst, BENG berekening Woonzorggebouw Riekerhof, BENG berekening Woongebouw Riekerhof).
- Op 22 december 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 10 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 12 februari 2024 is verzocht om de tenaamstelling te wijzigen in Barthold B.V.

- Op 14 februari 2024 is de tenaamstelling gewijzigd in Barthold B.V..
- Op 15 februari 2024 zijn aanvullende gegevens ingediend (beantwoording aanvullende gegevens, gewijzigde tekeningen, gewijzigde details, gewijzigde kleuren en materialen, ontvangstbevestiging ontheffingsaanvraag in kader van de Wet natuurbescherming, klic-melding drinkwater, onderbouwing bouwkosten, Rc waarden berekening, AERIUS berekeningen, notitie stikstofberekening en reactie aandachtspunten Brandweer).
- Op 16 juni 2024 zijn de aanvullende gegevens ingediend (aangepaste Ruimtelijke onderbouwing en bijlagenboek RO Riekerhof).
- Op 2 juli zijn aanvullende gegevens ingediend (notitie H 8103-18-NO-001).
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Op **2 oktober 2024** maken we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites <https://www.amsterdam.nl/nieuws/kennisgevingen-bekendmakingen/> en <https://www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebled>.

Het ontwerpbesluit ligt van **2 oktober tot en met 12 november 2024** ter inzage.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

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

- Bijeenkomstfunctie;
- Gezondheidszorgfunctie;
- Kantoorfunctie;
- Logiesfuncties;
- Woonfunctie;
- Winkelfunctie;
- Industriefuncties;
- Overige gebruiksfuncties.

Gelijkwaardigheid

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.

Het Bouwbesluit 2012 schrijft voor dat de weerstand tegen rookdoorgang op basis van de NEN 6075 moet worden gerealiseerd. Binnen de NEN 6075 worden alternatieve oplossingen geboden middels mechanische brand- en rookkleppen. Bij de oplossingsrichting in de NEN 6075 wordt echter geen gebruik gemaakt van WTW-units. In de onderhavige situatie is daar echter wel sprake van. Op basis hiervan wordt een gelijkwaardige oplossing aangedragen met mechanische brand- en rookkleppen in combinatie met WTW-units. De volgende voorzieningen worden getroffen:

- Bij brandscheidingen worden mechanische brandkleppen geplaatst van het fabricaat COSMO CRS60. Deze zijn 60 minuten brandwerend.
- Bij brand- en rookscheidingen worden mechanische brand- en rookkleppen geplaatst van het fabricaat COSMO SC60. Deze zijn 60 minuten brandwerend en S200 rookwerend.
- De toegangsdeuren en ramen grenzend aan de galerij van de zorgwoningen worden voorzien van vrijloopdrangers gestuurd door rookmelders (NEN 2535). Er is sprake van gedeeltelijke bewakingsomvang.
- De zorgwoningen worden voorzien van rookmelders (NEN 2535) om de benodigde sturingen te kunnen verrichten. Daarbij geldt het volgende:
 - In geval van rookdetectie in een woning zullen alleen de vrijloopdrangers van de desbetreffende woning worden aangestuurd;
 - In geval van rookdetectie op de galerij zullen de vrijloopdrangers van alle woningen op de desbetreffende galerij worden aangestuurd.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing. Wel moeten de eerder genoemde voorzieningen met betrekking tot de brandmeldinstallatie in een nader op te stellen programma van eisen worden vastgelegd en ter goedkeuring worden voorgelegd.

Bouwverordening 2013

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij concluderen op basis van het ingediende bodemrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: ODNZKG), dat er geen sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' en het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" gelden.

Bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (23-10-2013) geldt. De gronden zijn bestemd voor "Maatschappelijk - 1", artikel 17 van het bestemmingsplan

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgcentrum;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. ondersteunende horeca;
- e. kantoren ten behoeve van de hoofdfunctie;
- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. fietsparkeervoorzieningen;
- h. (dak)tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het project is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen van deze bestemming.

Paraplubestemmingplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (07-10-2021)

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding "overige zone-2".

Het project is in overeenstemming met de bouwbepalingen van deze 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 17 januari 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

Kenmerken

De schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP / Wederopbouw Weesp (6)

Deel van een ruimtelijk systeem: Vernieuwde stroken, haken en hoven (6B)

Gebied: Overtoomse Veld (o629)

Orde: Orde3-WA3

Niveau van welstand: Gewoon welstandsniveau

Monument: Nee

De commissie adviseert als volgt: **Akkoord**

Onderbouwing:

De aanvraag voor het ingrijpend renoveren, verduurzamen en uitbreiden van woon- en zorggebouw 'Riekerhof' is uitgewerkt overeenkomstig de onder nummer Z2021-NW003642 besproken conceptaanvraag.

Wij nemen dit advies over

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

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.

Bestemmingsplannen

Het project ligt in het gebied waar het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' en het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" gelden.

Bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' (23-10-2013) geldt. De gronden zijn bestemd voor "Maatschappelijk - 1", artikel 17 van het bestemmingsplan

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woonzorgcentrum;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. ondersteunende horeca;
- e. kantoren ten behoeve van de hoofdfunctie;
- f. ongebouwde parkeervoorzieningen;
- g. fietsparkeervoorzieningen;
- h. (dak)tuinen en erven;
- i. verkeersareaal;
- j. groenvoorzieningen;
- k. speelvoorzieningen;
- l. water;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het project is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen van deze bestemming.

Strijdigheden

Het project is strijdig met artikel 17 (Maatschappelijk-1), lid 1, daar het gebruik voor seniorenwoningen niet past binnen deze bestemming.

Daarnaast is het project strijdig met lid 2.2, onder a, daar gebouwen alleen zijn toegestaan binnen de bouwvlakken (*het bouwvlak wordt aan de voorzijde overschreden door het atrium*) en onder a, daar de maximum bouwhoogte zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' staat aangegeven op 25 meter wordt overschreden (*door het optoppen van de bebouwing wordt de bouwhoogte 30,5 meter hoog (exclusief dakopbouwen, die de totale hoogte op sommige plekken brengt tot ca. 33 meter)*).

(Buitenplanse afwijking)

Op grond van artikel 2.12, lid 1 sub a onder 30 (projectprocedure) kan eventueel medewerking worden verleend aan het gevraagde.

Paraplubestemmingplan 'Grondwaterneutrale Kelders' (07-10-2021)

Het project is gesitueerd op gronden met de gebiedsaanduiding "overige zone-2".

Het project is in overeenstemming met de bouwbepalingen van deze bestemming.

Projectafwijkingbesluit

Wij besluiten af te wijken van artikel 17 van het bestemmingsplan 'Lelylaan e.o.' met toepassing van procedure artikel 2.12 lid 1 sub a onder 30 Wabo welke wij hieronder motiveren en onder de voorwaarden dat:

- Het complex wordt uitgesloten van parkeervergunningverlenging.
Dit betekent dat nieuwe bewoners van het complex geen aanspraak kunnen maken op een parkeervergunning.

Motivering:

Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is een langetermijnvisie van de gemeente Amsterdam op de ontwikkeling van de stad tot 2050. In de visie staat vijf strategische keuze die de gemeente maakt om deze ontwikkeling te sturen. Op het plan zijn de strategische keuzes om te groeien binnen grenzen en om rigoures te vergroenen van belang.

De keuze om te groeien binnen grenzen, houdt in dat de gemeente inzet op transformatie van bedrijventerreinen en verdichting van naoorlogse wijken. Het plan past binnen deze strategische keuze, nu sprake is van binnenstedelijke verdichting. Het bestaande woonzorgcomplex wordt gerenoveerd en er komt twee bouwlagen op. Het woningaantal neemt toe door de toevoeging van 66 seniorenwoningen.

Het plan past verder binnen de keuze om de stad rigoures te vergroenen. De gemeente zet bij rigoures vergroenen in op combineren van de verdichting met vergroening van de stad. Daarbij is meer en vooral beter groen het doel, door minder verharding en meer groen aan en op gebouwen. De stad zal rigoures vergroenen met meer en betere natuur door de hele stad. Straten en pleinen worden groen ingericht, straatstenen zullen wijken voor bomen en beplanting. Het autoluw maken van de stad biedt daarvoor mede ruimte. Bouwen wordt natuurlijker door gevels en daken te vergroenen.

Doordat in het plan een aantal daken groene daken worden, wordt het plangebied groener. Ook het openbaar groen rondom het gebouw wordt aangepakt en hier worden inheemse planten aangeplant. Dit levert ecologisch een verbetering op.

Stedenbouwkundige inpassing

Het bouwplan past in deze omgeving en betekent een verbetering voor het aanzien en de kwaliteit van het bestaande woonzorgcomplex. De toegang en zichtbaarheid van de entree en de ruime hal zijn een kwaliteit voor de woningen en de straat. Het toevoegen van extra woningen betekent geen extra druk op de openbare ruimte gezien de woningen geen parkeervergunning mogen aanvragen.

De extra hoogte is op deze locatie passend en levert geen negatieve schaduw impact op omliggende woningen. Het plan daarnaast draagt bij aan de duurzame verbetering van de buurt en de ambities van de gemeente voor het verdichten van de omgeving van de Lelylaan.

Wet geluidhinder

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan welke geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, aanvaardbaar is. Deze normen moeten bij het afgeven van een omgevingsvergunning (waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan en nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt) in acht worden genomen. In onderhavige geval gaat het om het optoppen van een bestaand woonzorgcomplex. Op de nieuwe woningen bovenop het gebouw is de Wgh van toepassing. De voorkeursgrenswaarden uit de Wgh worden voor deze woningen overschreden. Als die waarden worden overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, biedt de Wgh de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Een ontwerpbesluit van de hogere waarden wordt tegelijkertijd met een ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd. Voor de motivering van de hogere waarden wordt verwezen naar het ontwerpbesluit.

Externe Veiligheid

Uit het uitgevoerde externe veiligheidsonderzoek blijkt dat sprake is van een bestaande overschrijding van de van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico als het gaat om het transport van gevaarlijke stoffen over de nabijgelegen A10. Het bouwplan leidt niet tot een verhoging van deze overschrijding.

De gemeente heeft externe veiligheidsbeleid, zijnde het uitvoeringsbeleid externe veiligheid. Dit beleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van het dagelijks bestuur worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden voornamelijk verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's. Ter hoogte van de planlocatie is sprake van een reeds bekende overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico van de A10 West en is geen sprake van een nieuwe overschrijding of toename van de overschrijding.

Een groepsrisico toets en bijbehorende verantwoording bij een ruimtelijk besluit blijven volgens het beleid vereist indien een plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in dit geval de A10 en de spoorlijn Amsterdam - Sloterdijk. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar maatregelen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van personen te verhogen. In verband hiermee is een advies van de brandweer gevraagd. Dit advies is bijgevoegd.

De brandweer heeft in haar advies aangegeven met welke ongevalsscenario's rekening gehouden moet worden.

Er dient rekening gehouden te worden met de ongevalsscenario's: explosie, fakkelbrand LPG, plasbrand benzine en toxische wolk. Hieronder wordt ingegaan op welke maatregelen worden genomen om de gevolgen van deze ongevalsscenario's te beperken.

Bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient de planlocatie zo ontwikkeld te worden dat de hulpverlening via minimaal twee zijdes het gebouw kan bereiken. Dit is in dit geval mogelijk, het woonzorgcomplex is bereikbaar via de Johan Jongkindstraat de Derkinderenstraat en via de afrit van de Cornelis Lelylaan.

Zelfredzaamheid

In verband met de zelfredzaamheid is het noodzakelijk dat bewoners van het woonzorgcomplex een vluchtroute hebben haaks op de risicobron. Deze is aanwezig. Er kan gevlucht worden na een zijstraat van de Johan Jongkindstraat.

Voor het ongevalsscenario explosie worden verder geen maatregelen getroffen. Bij een explosie kan een gebouw instorten. In onderhavig geval wordt het woonzorgcomplex afgeschermd voor de gevolgen van een explosie doordat er een kantoorgebouw aan de Derkinderenstraat 2-24, tussen de A10 en de het woonzorgcomplex is gelegen.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Aanvrager heeft een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit de aanmeldnotitie blijkt dat het bouwplan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Vooroverleg

Het bouwplan is op grond van artikel 3.1.1 Bro naar de verschillende overlegpartners gestuurd. Het betreft de Provincie Noord-Holland en Waternet (namens Waterschap AGV). Beide hebben aangegeven geen op- en/of aanmerkingen op het plan te hebben.

Belangenafweging

Binnen Amsterdam bestaat een hoge woningnood. Vanwege deze hoge woningnood achten wij het van groot belang dat extra woningen worden gerealiseerd. Wij laten het belang van aanvrager en het algemeen belang dan ook zwaarder wegen dan de andere belangen die een rol spelen. Daarbij laten we meewegen dat de renovatie van het bestaande woonzorgcomplex en de extra bouwlagen zorgvuldig ruimtelijk worden ingepast.

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

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

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

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;

- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

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

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

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

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

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

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

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

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Vellen van een houtopstand (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet)

De omgevingsvergunning voorziet niet in de activiteit "het vellen van een houtopstand" (artikel 2.2, eerste lid, onder g, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)" (o.g.v. wetgeving voor 1 januari 2024).

Voordat u een aanvangt met de uitvoering van de werkzaamheden dient u eerst te beschikken over een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit "het vellen van een houtopstand" (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). U kunt de aanvraag voor deze afzonderlijke activiteit indienen via www.omgevingsloket.overheid.nl.

Sloopmelding (§ 7.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 7.1.3. van het Besluit bouwwerken leefomgeving 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.overheid.nl.

Gebruiksmelding (§ 6.1.2. Besluit bouwwerken leefomgeving)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 6.1.2. van het Besluit bouwwerken leefomgeving. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.overheid.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

Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#); "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 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 op een andere locatie 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'.

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.