



Datum 30 april 2025
Kenmerk Z2023-ZO001713
Olo 8154909

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 5 nieuwe woningen (4 schuurwoningen en 1 hooimijt) op de locatie Hogendijk 7 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of het uitvoeren van werkzaamheden op basis van planologische regelingen (artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de geldende bestemmingsplannen 'De Hoge Dijk' en 'Grondwaterneutrale Kelders'.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Flora en Fauna: De werkzaamheden mogen pas starten nadat de aangevraagde Flora en Fauna-activiteit is verleend door de Omgevingsdienst Noord Holland Noord. De eventuele voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning van de OD NHN dienen in acht te worden genomen.
- Herplant: Voor de herplant van de bomen geldt dat er gekozen wordt voor vergelijkbare boomsoorten (dus overwegend inheemse (fruit) bomen).
- Brandweer: De toegangsweg dient een minimale breedte van 4.5 meter te hebben en geschikt zijn voor een brandweervoertuig met een massa van 14.600 kg.
- Grondwaterneutrale kelder: Tenminste een week voordat voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de verbetering van grondwaterstromen gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel daarover zijn geïnformeerd.
De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.
- Hemelwaterverordening: Tenminste een week voordat voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel

daarover zijn geïnformeerd.

De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

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)
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.
- Definitieve bouwveiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo01.
- Aanvraagformulier voor de zg aanlegactiviteit, gemerkt Bo02.
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt Bo03.
- Situatietekening en algemeen, gemerkt Bo04.
- Tekeningen schuurwoningen, gemerkt Bo05.
- Tekeningen woning hooimijt, gemerkt Bo06.
- Details, gemerkt Bo07 en Bo08.
- Rapportage Bouwbesluit moBius, gemerkt Bo09.
- Daglicht- en ventilatieberekeningen, gemerkt Bo10 en Bo11.
- BENG- en MPG-berekeningen, gemerkt Bo12 t/m Bo15.
- Berekeningen Rc-waarden, gemerkt Bo16 en Bo17.
- Notitie gevelgeluidwering en bijlagen, gemerkt Bo18.
- Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen, gemerkt Bo19.
- Verkennend bodemonderzoeken, gemerkt Bo20 t/m Bo22.
- Rapport grondwaterneutrale kelderbouw, gemerkt Bo23.
- Rapport bomen effect analyse, gemerkt Bo24.
- Rekentool hemelwaterberging, gemerkt Bo25.
- 4 bestanden inzake de natuurtoets Wnb, gemerkt Bo26 t/m Bo29.
- Constructieberekening, gemerkt Bo30.
- Constructietekeningen, gemerkt Bo31 t/m Bo33.
- Advies OD constructie, gemerkt Bo34.
- Advies OD geluid Bouwbesluit, gemerkt Bo35.
- Advies OD BENG MPG, gemerkt Bo36.
- Adviezen brandweer, gemerkt Bo37.
- Advies OD Bodem, gemerkt Bo38.
- Beantwoording van de zienswijzen, gemerkt Bo39.

Rechtsbescherming

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 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroep heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. 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 algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 28 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 12 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 17 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 4 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit ligt van 12 februari 2025 tot en met 26 maart 2025 ter inzage. Op 12 februari 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebblad.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij een zienswijzen.

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt B039. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Het belang van de aanvrager van deze aanvraag weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze indienden. De zienswijzen zijn geen aanleiding om het project aan te passen.

Conclusie

Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degene(n) die een zienswijze indiende(n). De zienswijze geeft geen aanleiding om het project aan te passen..

Beoordeling van het project

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde 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 beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- woonfunctie
- bouwwerk geen gebouw zijnde

Bouwverordening 2013

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam concluderen wij dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat er een uitgestelde inwerkingtreding van de omgevingsvergunning bouwen aan de orde is.

Uit het bodemonderzoeksrapport blijkt dat een bodemsanering nodig is. Dit staat echter niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg. Na de bodemsanering vormt de chemische bodemkwaliteit geen belemmering voor het beoogde gebruik als wonen met tuin.

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat: bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet op deze locatie).

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'De Hoge Dijk'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone'.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - 1' van toepassing.

Het project is in strijd met beide bestemmingsplannen. 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 14 februari 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

Een voormalig agrarisch erf wordt heringericht en vier nieuwbouwwoningen worden toegevoegd.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

<i>Welstandsnota:</i>	<i>De Schoonheid van Amsterdam 2016</i>
<i>Ruimtelijk systeem:</i>	<i>Groen en water (12), Sport en recreatie (12B)</i>
<i>Gebied:</i>	<i>Sport en recreatie (12B)</i>
<i>Welstandsniveau:</i>	<i>Gewoon</i>

Conclusie

De commissie waardeert de aanpak en ook het typologische uitgangspunt van 'schuren rond een woonhuis', maar in de vertaling van het traditionele boerenerf naar een hedendaagse opzet gaan te veel karakteristieken verloren.

Onderbouwing

Door het behouden van het oude woonhuis, de hooiberg en het merendeel van de bomen vormt het plan een stevige basis voor de nieuwe bebouwing. Hiernaast zijn vele interessante landschappelijke en architectonische ingrediënten aanwezig om tot een eigenzinnig ontwerp te komen. Om deze redenen is de commissie overtuigd van de mogelijkheid voor nieuwbouw op de locatie.

Door de nieuwe, orthogonale inrichting van het erf en de pragmatische ontsluiting vanuit het midden, past het ontwerp echter niet in de cultuurhistorische context, die vraagt om een meer informele plaatsing van de gebouwen. In dit verband zou de hooiberg meer zichtbaar en minder strak geplaatst kunnen worden. Een andere voor de hand liggende mogelijkheid is om de strook van parkeerplekken op het middenerf achterwege te laten en in plaats daarvan in te zetten op een groene inrichting en het herplanen van de boomgaard.

De twee voorgestelde lage schuren van de nieuwbouw passen op zich goed bij het volume van het oude woonhuis, maar de plaatsing naast elkaar in combinatie met de identieke vormgeving en uitwerking geeft een onwenselijk formele uitstraling. Ook zijn de schuren net iets te prominent op het erf geplaatst in verhouding tot het woonhuis. De commissie adviseert om de twee schuren minder gelijk te maken, bijvoorbeeld door het maken van een grote en een kleine, of door het draaien van een van de schuren. Ofwel: om van twee schuren samen juist één schuur te maken.

Wat betreft de architectonische uitwerking is de commissie enthousiast over de referentiebeelden, maar minder over de daadwerkelijk voorgestelde gevels. Zij adviseert om hierin te zetten op een strakker en verfijnder hedendaagse vertaling van een historisch boerenerf, zoals op de referentiebeelden waar strakke houten kozijnen te zien zijn en weggewerkte hemelwaterafvoeren of om juist de meer rommelige schuur typologie verder door te voeren in materiaal en detail.

Tot slot verdient de landschappelijke inrichting meer aandacht. De nu voorgestelde erfafscheiding moet veel meer bescheiden, zowel in de maatvoering als in de vormgeving, en beter afgestemd worden op de architectuur van het oude woonhuis.

Op 1 mei 2024 beoordeelde de commissie het aangepaste project en adviseerde als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Naar aanleiding van het advies van 14 februari van dit jaar is het plan aangepast.

De nieuwe opzet, waarbij de gebouwen informeler zijn geplaatst en de hooiberg meer zichtbaar is, sluit goed aan op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ook de inrichting van het landschap en de vormgeving van de gebouwen passen goed in de context. Dit plan vraagt echter om authentieke materialen die mooi verouderen. Een gevelbekleding van kunststof past hier niet bij. De voorgestelde aluminium kozijnen zijn mogelijk in combinatie met een authentiek materiaal, zoals écht hout. Bij het toepassen van een houten gevelbekleding zal getoond moeten worden hoe ervoor gezorgd wordt dat het hout mooi verouderd. Zoals eerder geadviseerd moet het hekwerk aan de voorkant veel meer bescheiden, zowel in de maatvoering als in de vormgeving, en beter afgestemd worden op de architectuur van het oude woonhuis.

Op 12 juni 2024 beoordeelde de commissie het aangepaste project en gaf het volgende positieve advies:

Akkoord.

Met het aangepaste plan is tegemoetgekomen aan de bezwaren uit het advies van 1 mei van dit jaar.

Wij nemen dit advies over.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

Uitvoeren van werk en werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo)

Voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.11 van de Wabo.

Op grond van artikel 17.5 onder a van het bestemmingsplan "De Hoge Dijk" geldt:

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het dagelijks bestuur (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

1. het vellen van bomen of opruimen van houtwallen;
2. het aanbrengen van boven- en ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
3. het aanleggen en verharden van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;

Op grond van artikel 17.5 onder d van het bestemmingsplan kan deze omgevingsvergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) slechts worden verleend indien een onderzoek naar de mogelijke gevolgen van de betreffende werkzaamheden voor het Nationaal Landschap Groene Hart heeft plaatsgevonden.

Wij zijn van oordeel dat dit project geen mogelijke verstoring levert voor het Nationaal Landschap Groene Hart. Voor de beoordeling wordt verwezen naar de motivatie onder de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Conclusie

Het project voldoet, onder de gestelde voorwaarden, aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

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.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'De Hoge Dijk'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone'. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - 1' van toepassing.

Strijdigheden

Volgens artikel 12.2.2 onder d van de (bouw)regels van het bestemmingsplan mag de maximale goothoogte niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangeduid. Op de verbeelding is een maximale goothoogte van 4 meter aangeduid. In het bouwplan heeft de woning in de hooiberg een goothoogte van 4,7 meter. De maximale hoogte wordt daarmee met 0,70 meter overschreden hetgeen niet in het bestemmingsplan past.

Daarnaast geldt ingevolge van artikel 12.2.2 onder e van de (bouw)regels van het bestemmingsplan en de daarbij behorende verbeelding een maximale dakhelling van 30 graden. In het bouwplan heeft de woning in de hooiberg een dakhelling van 32,2 meter. De maximale dakhelling wordt daarmee met 2,2 graden overschreden en past daarmee niet in het bestemmingsplan.

Tot slot geldt op de locatie van het bouwplan eveneens het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' met de gebiedsaanduiding 'overige zone - 1'. Op grond van artikel 5.2 van de (bouw)regels van het bestemmingsplan geldt dat het verboden is om binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 1' kelders te bouwen. In het bouwplan zullen bij de woningen kelders worden gerealiseerd.

Met betrekking tot de overschrijding van de goothoogte en met betrekking tot de dakhelling kan in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels binnenplanse afwijking conform artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo (reguliere procedure) in samenhang met artikel 22 onder c van de regels in het bestemmingsplan en artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet.

Voor wat betreft de realisatie van de kelder kan slechts een vergunning worden verleend middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet.

Projectafwijkingbesluit

Het project heeft betrekking op een aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het realiseren van 5 nieuwe woningen bij een bestaande woning op een voormalig boeren erf op het adres Hogendijk 7 te Amsterdam.

Motivering

Ten behoeve van het bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing (gewaarmerkt stuk B003) opgesteld waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Hieronder worden de relevante omgevingsaspecten uitgelicht. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar genoemde ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken die als onderdeel daarvan uitmakend aan dit besluit is gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Ruimtelijk

Situatiebeschrijving

Hogendijk 7 is gelegen in het buitengebied ten zuidoosten van Amsterdam, aan de zuidzijde van de historische Bullewijker- en Holendrechtterpolder. Van de historische polderstructuur met een strak grid van langgerekte percelen en sloten is bijna niets overgebleven door aanleg van het golfterrein. Binnen die context vormt het erf van Hogendijk 7 een van de weinige plekken waar het negentiende-eeuwse polderlandschap nog goed herkenbaar is. Het erf van Hogendijk 7 is om die reden van cultuurhistorische en ruimtelijk-landschappelijke waarde.

De huidige bebouwing aan de Hogendijk 7 bestaat uit een woonhuis, een hooiberg-woning en diverse schuren en opstallen. Het woonhuis uit circa 1890 is inmiddels een zeldzaam voorbeeld van de historische bebouwing in de Bullewijker- en Holendrecht Polder en is daarom cultuurhistorisch waardevol. De hooiberg is cultuurhistorisch waardevol als herinnering aan de van oorsprong agrarische functie van dit gebied en vanwege de typologische zeldzaamheid.

Rondom het perceel staat een windsingel van bomen, die waarschijnlijk bij de oorspronkelijke erfaanleg hoort. Die werkt als een windscherm. Aan beide zijden van de toegangsweg zijn er rijen van knotwilgen. De boomgaard op het perceel hoort ook bij de oorspronkelijke erfaanleg, maar is niet vanaf de straat beeldbepalend.

Beoordeling

De aanvraag betreft het realiseren van 4 schuur woningen en een hooibergwoning. Het bestaande woonhuis blijft behouden.

In het bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming 'Waarde - Landschap - Groene Hart en Rijksbufferzone'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart (de landschappelijke diversiteit, het (veen) weidekarakter, de openheid en de rust en stilte). Het dagelijks bestuur is bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en omvang van bouwwerken, voor zover dit noodzakelijk is ter voorkoming van een onevenredige aantasting van het Nationaal Landschap Groene Hart of de Rijksbufferzone.

Daarnaast wordt de woning in de hooiberg zo ontworpen, dat de goot hiervan op een hoogte van 4,70 meter komt te liggen, terwijl dit op grond van het bestemmingsplan slechts 4 meter mag zijn en de dakhelling een hoek heeft van 32,2 graden waar dat volgens het bestemmingsplan maximaal 30 graden mag zijn. Binnenplannen is wel een mogelijkheid om van de goothoogte van 4 meter met een meter af te wijken.

Ruimte & Duurzaamheid (R&D) heeft een (concept) advies d.d. 4 december 2019 opgesteld voor de nieuwbouw mogelijkheden op het perceel Hogendijk 7. In dit stuk zijn de cultuurhistorische waarden van het perceel beschreven en zijn de randvoorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van een bouwplan. Voor dit advies is gebruik gemaakt van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie 2018 en de cultuurhistorische verkenning (quickscan) van Monumenten & Archeologie (M&A) van 30 april 2019.

In dit advies is aangegeven dat het realiseren van een woning of twee onder-één-kap woningen in principe mogelijk is op het achtererf van het perceel. Voor de landschappelijke inpassing van het sloop-nieuwbouwproject is de erfopzet van een boerderij met bijgebouwen leidend. Belangrijke elementen om te behouden zijn: de rij knotwilgen langs de sloten en boomgaard, het woonhuis voor op het erf en hooiberg.

De bebouwing van Hogendijk 7 heeft geen monumentstatus of ordewaardering. Monumenten en Archeologie adviseert op bovenstaande gronden om zowel het woonhuis als de hooiberg vanwege de cultuurhistorische waarden als beeldbepalende, karakteristiek objecten te behandelen – vergelijkbaar met een orde 2 status in het beschermde stadsgezicht van stadsdeel Centrum.

In het advies zijn een aantal randvoorwaarden gegeven voor de omgang met het groen, het perceel en de bebouwing:

Groen

- Behouden originele bomen structuur – windsingel, knotwilgen en bij voorkeur boomgaard.

Perceel

- Een minimale afstand van 8 meter tot aan de windsingel om de windsingel niet te onderbreken.
- Het verhardingspercentage dient zo laag mogelijk worden gehouden. De ontsluiting van de nieuwbouw dient via de bestaande verharding aan de oostzijde van het perceel plaats te vinden.

Bebouwing

- Het historische gebouw behouden, uitbreiding is bespreekbaar. Het moet met respect voor de waardering gebeuren en moet verkend worden met M&A.
- De hooiberg behouden, maar kan indien gewenst verplaatst worden.
- De opstallen dienen gesloopt te worden voordat de nieuwbouw gerealiseerd kan worden.
- De nieuwe bebouwing is vrijstaand en op een minimale afstand van 8 meter ten opzichte van de overige gebouwen en de stam van de bomen (windsingel).
- De nieuwe bebouwing dient ondergeschikt te blijven aan het hoofdvolume van het woonhuis, door middel van het voldoen aan de volgende eisen:
 1. het nieuwe totale volume kan niet groter zijn dan dat van de gesloopte onderdelen (circa 900 m³)
 2. de goot- en nokhoogte moet maximaal respectievelijk 3 en 6 meter zijn; half meter lager dan het woonhuis.
- De nieuwbouw heeft een nadrukkelijke kap, met kleine dakkapellen (max. 40% lengte van het dak).
- Het volume heeft een rechthoekig grondvlak.
- De kaprichting is evenwijdig aan of haaks op de kaprichting van het woonhuis.

Het plan voldoet aan de meeste randvoorwaarden. Het plan voldoet niet aan de eis dat de nieuwe bebouwing op een minimale afstand van 8 meter staat ten opzichte van stam van de bomen van de windsingel. Er is echter geen bezwaar om de bebouwing te plaatsen op circa 4 meter afstand van de windsingel met overwegend wilgen. De soorten kunnen zich goed aanpassen en de omvang van de beplanting is beperkt. Ook uit de bomeneffect rapportage dat door de aanvrager is ingediend blijkt dat dit met de juiste maatregelen mogelijk is.

Hoewel aan de overige randvoorwaarden uit het R&D advies uit 2019 wordt voldaan, is het naar ons oordeel een positief welstandsadvies vereist om te onderbouwen dat het plan voldoet aan de bescherming en het behoud van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap Groene Hart zoals dat in het bestemmingsplan is geformuleerd.

Op het oorspronkelijke plan heeft zowel R&D als de COK negatief geadviseerd. De COK heeft op 14 februari 2024 een 'Niet akkoord, tenzij' advies gegeven. De commissie waardeert de aanpak en ook het typologische uitgangspunt van 'schuren rond een woonhuis', maar in de vertaling van het traditionele boerenerf naar een hedendaagse opzet

gaan naar oordeel van de commissie te veel karakteristieken verloren. Wel geeft de commissie aan dat door het behouden van het oude woonhuis, de hooiberg en het merendeel van de bomen het plan een stevige basis vormt voor de nieuwe bebouwing. De commissie geeft vervolgens een aantal concrete adviezen over de plaatsing van de bebouwing en de landschappelijke inpassing.

R&D heeft op 27 februari 2024 een 'Nee, tenzij' advies gegeven. De conclusie luidde: Het plan heeft een aantal sterke punten, met het uitzicht op het open landschap, het behouden van de windsingel van bomen, het woonhuis en de hooiberg en de gekozen schuurtypologie. Er is echter een aanpassing nodig van de volumens en plaatsing van de nieuwe bebouwing om te komen tot een nieuwe indeling die beter past bij een erfopzet van een boerderij met bijgebouwen. De hogere goothoogte en dakhelling van de hooisluur zijn akkoord. Voor de herplant van bomen dient er gekozen te worden voor vergelijkbare boomsoorten, dus overwegend inheemse (fruit)bomen.

Op basis van het COK en R&D advies heeft de aanvrager het plan aangepast. Op het aangepaste plan kan positief worden geadviseerd. Het is waardevol dat in het huidige voorstel het uitzicht op het omringende en achterliggende open landschap gemaximaliseerd wordt middels een open centrale as, dat de windsingel van bomen, het woonhuis en de hooiberg behouden blijven en dat de nieuwe bebouwing qua bouwhoogte duidelijk ondergeschikt is aan het woonhuis. De gekozen schuurtypologie heeft een agrarische uitstraling die goed bij het karakter van het gebied past. De informele plaatsing en de gevarieerde verschijningsvorm van de gebouwen past bij een erfopzet van een boerderij met bijgebouwen. De bebouwing staat in een wisselende rooilijn en de toegangsweg is meer onregelmatig ontworpen. De terreinindeling past bij de organische indeling van een boerenerf. De hooiberg is zichtbaar vanaf de openbare ruimte, en heeft evenwel een ondergeschikte positie ten opzichte van het woonhuis. Verder kan akkoord worden gegaan met de hogere goothoogte en dakhelling van de hooisluur.

Ook de COK adviseert positief op de plaatsing en vormgeving van de gebouwen. In het COK-advies van 01 mei 2024 staat: "De nieuwe opzet, waarbij de gebouwen informeler zijn geplaatst en de hooiberg meer zichtbaar is, sluit goed aan op de cultuurhistorische waarden van het gebied. Ook de inrichting van het landschap en de vormgeving van de gebouwen passen goed in de context." De COK adviseert alleen negatief op materialen en het hekwerk.

Wat betreft het groen zijn de te kappen bomen vooral fruitbomen, een paar wilgen, een grote Es en een Zilverpar (Abies). Enkele (4) bomen die weg moeten zitten op een stamdiameter van 0-10 cm en zijn daarmee niet kapvergunning plichtig. Voor de herplant dient er gekozen te worden voor vergelijkbare boomsoorten, dus overwegend inheemse (fruit)bomen.

Conclusie

Op het aangepaste plan kan positief worden geadviseerd. De informele plaatsing en de gevarieerde verschijningsvorm van de gebouwen past bij een erfopzet van een boerderij met bijgebouwen. De terreinindeling past bij de organische indeling van een boerenerf. De hogere goothoogte en dakhelling van de hooisluur zijn akkoord. Voor de herplant van bomen dient er gekozen te worden voor vergelijkbare boomsoorten, dus overwegend inheemse (fruit)bomen.

Beleid

Omgevingsverordening NH2020

De provincie Noord-Holland heeft haar regels op het gebied van natuur, milieu, mobiliteit, erfgoed, ruimte en water samengevoegd in de Omgevingsverordening NH2020. In de omgevingsverordening zijn (werkings-)gebieden benoemd waar uitgebreid omschreven staat welke activiteiten mogelijk zijn en onder welke condities.

Hoewel het bouwplan is geprojecteerd op gronden waar het 'Landelijk Gebied' geldt, is de locatie in het bestemmingsplan reeds bestemd met een woonfunctie, waardoor bebouwing is toegestaan. Het realiseren van woningen is aldus in beginsel toegestaan. De te realiseren kelders hebben geen invloed op de ruimtelijke uitstraling van het landschap, aangezien ze zich onder de grond bevinden en niet zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte.

Desalniettemin is de Provincie terughoudend met het realiseren van nieuwe bebouwing midden in het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Formeel heeft het NNN geen externe werking, maar dat sprake is van omliggend NNN maakt op zich dat sprake zou kunnen zijn van verstoring van de rust, stilte en donkerte in het gebied. Daartoe wordt geadviseerd om geen bouwactiviteiten buiten de woonkavel plaats te laten vinden (zoals het stallen van bouwmaterialen, het plaatsen van een bouwkeet e.d.). Dit kan het NNN aantasten, hetgeen niet wenselijk is.

Hoofdgroenstructuur

De betreffende locatie maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur (HGS). De HGS omvat de minimaal benodigde hoeveelheid groen die de gemeente Amsterdam wil borgen. In de HGS zijn die gebieden opgenomen waar de functies groen en groene recreatie voorop staan. Aangezien de gewenste locatie van nieuwbouwwoningen in het HGS ligt en in strijd is met het bestemmingsplan, is bij een afwijking van het bestemmingsplan een advies van de Technische Advies Commissie (TAC) nodig is.

Voorliggend bouwplan is op 17 juni 2024 besproken in de vergadering van de TAC. De TAC heeft positief geadviseerd op voorliggende aanvraag.

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze Natura 2000-gebieden worden bepaalde dieren, planten en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit (soortenrijkdom) te behouden. Het plangebied ligt op ongeveer 2,5 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Botshol', op ongeveer 6,4 km van Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen', op circa 7,7 kilometer van 'Markermeer & IJmeer' en op ongeveer 8,7 kilometer afstand van Natura 2000-gebied 'Naardermeer'. Overige Natura 2000-gebieden zijn op grotere afstand dan 10 kilometer gelegen. Gezien de ligging ten opzichte van de Natura 2000-gebieden en uit te voeren activiteiten, sloop, bouw en renovatie, zijn geen directe effecten op de Natura 2000-gebieden te verwachten.

Natuurnetwerk Nederland

Het Nationaal Natuurwerk (NNN) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijke beleid van het NNN is gericht op de bescherming, instandhouding en verdere ontwikkeling van de biodiversiteit. Het plangebied grenst rondom aan NNN zoals genoemd in de OV NH2020. Nu het plangebied niet in NNN ligt, is geen sprake van aantasting van NNN.

Haalbaarheid

Verkeer – parkeren

Aangezien de mogelijkheid voor het realiseren van woningen al reeds in het bestemmingsplan is mogelijk gemaakt, is al reeds rekening gehouden met het aspect parkeren en vormt dit onderdeel in principe geen belemmering voor het verlenen van de vergunning. Bij de ontwikkeling van de woningen dient wel voldaan te worden aan de Nota Parkeernormen Auto. Voorzien wordt dat er voldoende ruimte is op eigen terrein om dit op te lossen.

Een andere voorwaarde bij nieuwbouw is dat voldoende parkeerplekken voor fietsers en scooters worden gerealiseerd. De normen en randvoorwaarden zijn opgenomen in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter. Ook het fietsparkeren moet op eigen terrein plaats vinden. Dit kan in een berging conform het Bouwbesluit. Voorzien wordt dat er voldoende ruimte is in de woningen om dit op te lossen.

Bodem

Het bouwplan is voorgelegd aan Waternet. Waternet heeft aangegeven dat zij kelders onder <300 m2 niet toetst. De kelders zijn daarom voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noodzeekanaalgebied (OD NZKG).

De Omgevingsdienst heeft het geohydrologisch rapport van Tjaden (d.d. 22 juni 2024) beoordeeld op basis van de 'Beleidsregel Grondwaterneutrale kelders Amsterdam'. Uit het geohydrologisch rapport of tekening blijkt dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn om de kelders grondwaterneutraal aan te brengen. De kelders ligt volledig in de klei en de doorstroming wordt niet verstoord. Ten aanzien van het opbarsten zijn wel compenserende maatregelen nodig. De stijghoogte wordt verdaagd door middel van spanningsbemaling. De Omgevingsdienst is akkoord met spanningsbemaling.

Voor uitgebreidere informatie met betrekking tot dit aspect wordt verwezen naar het advies van de Omgevingsdienst en het geohydrologisch rapport.

Ecologie

Met het oog op de bescherming van de flora en de fauna, heeft de aanvrager een ecologische quickscan laten uitvoeren door MBH Consult B.V. Op 21 november 2023 heeft een veldonderzoek plaatsgevonden. De resultaten van het onderzoek zijn beschreven in het rapport 'Quickscan Wet natuurbescherming; Hogendijk 7, Amsterdam' d.d. 4 december 2023. Op basis van de stukken, waaronder de quickscan, kan niet worden uitgesloten dat sprake is van een 'handeling met gevolgen voor beschermde plant- en diersoorten of gebieden'. Uit de quickscan blijkt dat vervolgonderzoek nodig is.

Daartoe wordt verwezen naar het rapport 'Soortgericht onderzoek vleermuizen, vogels, marterachtigen, amfibieën en ringslang' d.d. 21 oktober 2024. Door de Stadsecoloog is overwogen dat het hiervoor genoemde rapport een gedegen verslag is van de gevolgde werkwijze, onderzoek en ecologische begeleiding. De Stadsecoloog geeft zodoende een positief advies op het bovengenoemde ecologisch onderzoek, mits een ontheffing ten aanzien van artikel 3.10 lid 1a en lid 1b van de Wet natuurbescherming is aangevraagd en verleend.

Geluid

Ten behoeve van de realisatie van de woningen op het betreffende perceel is een akoestisch onderzoek verricht. Als gevolg van de nabijgelegen snelweg A2 is er sprake van een hogere geluidsbelasting dan de voorkeursgrenswaarde.

Thans is de vraag aan de orde of onder deze omstandigheden een besluit Hogere waarde is vereist en er de verplichting geldt om de woningen te voorzien van een dove gevel én stille zijde.

Het adviseren op het vraagstuk zoals hiervoor omschreven valt buiten de reikwijdte van de beoordelingsmogelijkheden van de afdeling R&D, nu (het gebruik van) de woningen op zichzelf planologisch zijn toegestaan. Op grond van artikel 12.1 onder a van de planregels zijn de voor 'Wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd voor "woningen". Het toegestane aantal woningen is in het bestemmingsplan niet gemaximeerd, zodat er dus ook geen planologische beperking bestaat ten aanzien van het feitelijk aantal te realiseren woningen op het perceel. Nu het bestemmingsplan geen twijfel laat over de interpretatie van de planregels, bestaat er voorts geen aanleiding om aanknopingspunten te zoeken in onder andere de toelichting behorende bij het bestemmingsplan. Aldus moet verondersteld worden dat de realisatie van meerdere woningen op het perceel in lijn is met een goede ruimtelijke ordening en er derhalve geen ruimte is voor de afdeling R&D om tot een nieuwe beoordeling te komen met betrekking tot het geluid.

Nu de woningen op zichzelf zijn toegestaan op grond van het bestemmingsplan en de geringe afwijkingen van het bestemmingsplan uitsluitend zien op de bouwregels, kan er naar het oordeel van de afdeling R&D geen uitspraak worden gedaan op voorliggend vraagstuk. Het is aan de Omgevingsdienst om te beoordelen of er alsnog een zelfstandig wettelijk kader c.q. rechtsregel bestaat die noopt tot het alsnog nemen van een besluit hogere waarde en het verplicht stellen van de realisatie van een dove gevel én stille zijde.

Overige haalbaarheidsaspecten

De haalbaarheidsaspecten inzake luchtkwaliteit, cultuurhistorie, archeologie en milieuzonering vormen geen belemmering voor de realisatie van voorliggend bouwplan.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is in beginsel een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor). De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Er zijn ruimtelijk geen bezwaren tegen deze aanvraag. Het project levert geen onevenredige benadeling voor derden op. Er zijn geen nadelige milieueffecten en er zijn geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen die de uitvoering van het project in de weg staan. Gelet hierop en de ruimtelijke onderbouwing, waaruit blijkt dat er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening, kan worden meegewerkt met het verlenen van de omgevingsvergunning met toepassing van artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet juncto artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "De Hoge Dijk" en het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders".

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)

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.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Zuidoost verstrekt.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Vth.sdzo@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

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

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

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

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het 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.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Er geldt tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan.

Meld dit als u vermoedt dat deze archeologische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Voorschriften bodemverontreiniging

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.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseert om voorafgaand aan de saneringswerkzaamheden een aanvullend nader onderzoek uit te voeren naar de loodverontreiniging in de toplaag van boring 6 en 106 om een beter beeld te krijgen van de aard en omvang van de verontreiniging. Mogelijk doet de verontreiniging zich alleen plaatselijk en alleen onder de grindlaag voor.

Daarnaast wordt geadviseerd om de verontreiniging met minerale olie van beperkte omvang te verwijderen.

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 het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m³ is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

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.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

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

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

U moet de voorwaarden van de Wet natuurbescherming volgen. Het is verboden om eieren:

- te zoeken.
- te rapen.
- uit te halen.

Ook is het verboden om nesten:

- opzettelijk te vernielen.
- te beschadigen.
- weg te nemen.

Sloopmelding

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit Het BBL. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via het Omgevingsloket DSO.

Asbest

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

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

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA

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

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.