



**Gemeente  
Amsterdam  
West**

VERZONDEN

18 OKT. 2017

Bezoekadres  
Bos en Lommerplein 250  
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239  
1040BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Stichting de Alliantie  
t.a.v. mevrouw G. van Waes  
Helmholtzstraat 61 A  
1098 LE Amsterdam

Datum 18-10-2017  
Ons kenmerk 2690719  
Adres Lootsstraat 17 t/m 33 en Borgerstraat 223 - 225  
Behandeld door J. Leenarts  
Doorkiesnummer 020-2531119  
Email j.leenarts@amsterdam.nl  
Kopie aan Indieners zienswijze  
Bijlage Gewaarmerkte bescheiden  
Onderwerp Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Docnr: UT-17-56398  
Zaaknr: Z-16-25407



## Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM  
De bestuurscommissie van Stadsdeel West

gezien de aanvraag, ingekomen op 7 december 2016, om omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- op basis van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 de in de aanvraag voorgestelde voorzieningen en/of maatregelen als gelijkwaardige oplossing aan te merken van het gestelde in artikel 4.31 (afmetingen individuele fietsenberging);

### besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'nieuwbouw van 34 sociale huurwoningen op de locatie Lootsstraat 17 t/m 33 en Borgerstraat 223 en 225 in Amsterdam', onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oud West'.
- artikel 2.19 in samenhang met artikel 3.10, eerste lid, onder e met toepassing van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo.

#### **Voorwaarden bij dit besluit:**

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat constructieve tekeningen en berekeningen van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet u met het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, overleggen of u een BUS-melding of een saneringsplan moet indienen;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet u het productcertificaat van de (vlucht)spiltrap indienen;
- Voorafgaand aan de werkzaamheden, na de sloop van de panden, moet daar aanvullend bodemonderzoek conform de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2011 worden uitgevoerd. Daarbij moet rekening gehouden worden met de voormalige bodembedreigende activiteiten (o.a. metaalconstructiebedrijf). De resultaten moeten ter beoordeling worden gestuurd naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;
- Voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet een uitgewerkte tekening met zonnepanelen worden ingediend overeenkomend met de EPC-berekening;
- Indien er bij de sloop- en/of bouwwerkzaamheden beschermde soorten als bedoeld in de Wet natuurbescherming (voorheen Flora- en faunawet) worden aangetroffen moet u dit melden bij het bevoegd gezag;
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat op basis van artikel 8.2 een bouwveiligheidsplan is aangeleverd. In dit plan wordt ten minste aangegeven hoe:
  - de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
  - de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
  - het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
  - het waarborgen van de veiligheid voor gebruikers van de openbare ruimte (verkeer);
  - het waarborgen van de veiligheid voor belendende percelen;
  - het voorkomen van vallende objecten.
  - de monitoring van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden (bemaling).
- Er geldt een meldingsplicht indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen. Deze melding moet gedaan worden bij Bureau Monumenten & Archeologie, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten;

**Voorwaarden bij dit besluit naar aanleiding van verklaring van geen bedenkingen:**

- De verklaring van geen bedenkingen maakt deel uit van de Omgevingsvergunning. Daar waar voorschriften uit de verklaring van geen bedenkingen de inhoud van de Omgevingsvergunning tegenspreken, prevaleren de voorschriften uit de verklaring van geen bedenkingen.
- De verklaring van geen bedenkingen wordt verleend en is geldig tot uiterlijk 5 jaar na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning ten behoeve waarvan de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.

**Beperkingen**

- De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de soorten:
  - gierzwaluw (*Apus apus*);
  - gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)
- De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de hierna genoemde verboden handelingen:
  - Artikel 3.1, lid 2: het is verboden opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren van vogels als bedoeld in het eerste lid te vernielen of te beschadigen, of nesten van vogels weg te nemen;
  - Artikel 3.1, lid 4: het is verboden vogels als bedoeld in het eerste lid opzettelijk te storen;
  - Artikel 3.5 lid 2: het is verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te verstoren;
  - Artikel 3.5 lid 4: het is verboden de voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te beschadigen ofte vernielen.
- De verklaring van geen bedenkingen heeft uitsluitend betrekking op de realisatie van het project 'Wooncomplex Lootsstraat', gelegen aan de Lootsstraat 17 tot en met 33 te Amsterdam, gemeente Amsterdam, één en ander zoals is weergegeven op pagina 13, van het rapport 'Activiteitenplan beschermde soorten wooncomplex Lootsstraat te Amsterdam' van december 2017.

**Voorschriften verklaring van geen bedenkingen**

- De werkzaamheden en voorschriften dienen te worden uitgevoerd onder begeleiding van een deskundige op het gebied van de soorten waarvoor de verklaring van geen bedenkingen is afgegeven.
- De vergunninghouder dient een ecologisch werkprotocol op te stellen met daarin de onderhavige voorschriften. Alle betrokken partijen, met name ook de uitvoerenden op de bouw- of projectlocatie, dienen van het werkprotocol op de hoogte gesteld te worden.
- De vergunninghouder dient de bebouwing voor de gierzwaluw ongeschikt te maken buiten de broedperiode van deze soort. Dit betekent dat het ongeschikt maken moet plaatsvinden in de periode dat de soort niet in Nederland aanwezig.
- De vergunninghouder dient de mitigerende maatregelen uit te voeren zoals is verwoord in de aanvraag en is opgenomen in de bijlage bij dit besluit.



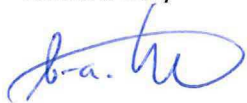
- De vergunninghouder dient als compenserende maatregel minimaal 5 nestplaatsen voor de gierzwaluw aan de voorzijde van de nieuwbouw (zijde Lootsstraat) nabij de oude nestlocatie van de gierzwaluw te realiseren. De nestenplaatsen dienen:
  - te worden geïntegreerd in de gevel of de dakgoot;
  - een minimum bodemoppervlakte van 15 x 25 centimeter te hebben (binnenmaat);
  - een minimum hoogte van 13 centimeter te hebben (binnenmaat);
  - een invliegopening te bevatten van maximaal 2 centimeter boven de bodem (van binnen gemeten);
  - een invliegopening te bevatten van 7 centimeter breed en maximaal 3,5 centimeter hoog;
  - een invliegopening te bevatten die asymmetrisch is aangebracht, zodat er een donkere hoek in de nestgelegenheid ontstaat.
- De vergunninghouder dient de permanente voorzieningen voor de gewone dwergvleermuis te realiseren conform de bestektekening zoals is bijgevoegd in de bijlage bij dit besluit.

**Bij dit besluit horen de volgende gegevens:**

Gemerkt:

- Aanvraagformulier;
- T-01, Tekeningen;
- T-02, Details;
- T-03, Afwerkstaat;
- CB-01, Constructief ontwerp;
- CB-02, Funderingsadvies;
- CT-01 t/m CT-09, Hoofdpzets van de constructie;
- R-01, Gebruiksoppervlakte;
- R-02, Rapportage daglicht en ventilatie;
- R-03, Rapportage nagalm;
- R-04, EPC berekening;
- R-05, Milieuprestatieberekening;
- R-06, Verkennend bodemonderzoek;
- R-07, Sonderingen;
- R-08, Bouwbrief nummer 2015-130;
- F-01, Oriënterend ecologisch onderzoek en inventarisatie bomen;
- F-02, Activiteitenplan beschermde soorten;
- V-01, Verklaring van geen bedenkingen;

Met vriendelijke groet,  
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van het stadsdeel West,  
namens hen,



Stijn Wilke,  
Plaatsvervangend teammanager  
Team Vergunningen Bouw



## **Procedurele aspecten**

### **Intrekken omgevingsvergunning**

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.33 en artikel 5.19 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht.

### **Beroepsclausule**

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

### **Spoed? Voorlopige voorziening**

Bij grote spoed kunt u naast het maken van bezwaar, (op eigen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

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

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

NB. Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

### **Vorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing. In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

### **Ontvangst aanvraag**

Wij hebben de aanvraag op 7 december 2016 ontvangen.

### **Aanvullende gegevens**

Op 6 januari 2017 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 9 februari 2017 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 27 dagen opgeschort.

**In werking treden**

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

en

Dit besluit treedt op basis van artikel 6.2c, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking nadat is voldaan aan het gestelde in de gevallen zoals genoemd in dit artikel.

**Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Ingevolge artikel 3:11, Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage. Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internet-site van het stadsdeel (<http://www.amsterdam.nl/bekendmakingen>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 10 augustus 2017. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

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

**Zienswijzen**

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich op de technische uitvoering van bronbemaling en de eventuele gevolgen voor omliggende panden als gevolg van bodemdaling.

Artikel 2.7 van de Ministeriele regeling omgevingsrecht biedt ons de mogelijkheid om bepaalde onderwerpen uit het bouwbesluit als voorwaarde op te nemen in een omgevingsvergunning. Een van deze onderwerpen is het bouwveiligheidsplan. In dit bouwveiligheidsplan moet onder andere worden aangegeven hoe de monitoring van de grondwaterstand tijdens de bouwwerkzaamheden (bemaling) wordt uitgevoerd.

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

Gedurende de uitvoering van het bouwtraject zal op het bouwveiligheidsplan toezicht gehouden worden. Er is op voorhand geen aanleiding om op dit onderdeel de vergunning te weigeren.

### **Wettelijk kader**

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



## **Inhoudelijke beoordeling**

### **Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)**

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

#### **Bouwbesluit 2012**

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften, één en ander met inachtneming van de hieronder genoemde gelijkwaardigheidsoplossingen, van het Bouwbesluit 2012. De vergunninghouder moet zich bij de uitvoering van het project houden aan de in dit besluit opgenomen voorwaarden.

Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan een gesteld voorschrift in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan als het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Het gaat bij deze aanvraag om strijd met artikel 4.31 (afmetingen individuele fietsenberging). Als gelijkwaardige oplossing wordt er een gemeenschappelijke fietsenberging toegepast, tezamen met een individuele berging van tenminste 2,7m<sup>2</sup>. Dit is conform het Amsterdamse beleid (zie ook bescheiden R-08);

Wij zijn akkoord met deze gelijkwaardigheidsoplossingen.

#### **Bouwverordening Amsterdam 2013**

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

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hebben wij een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- b. op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid, van dat artikel, is ingestemd en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en het in artikel 39b, vierde lid, gestelde termijn is verstreken.

Voorafgaand aan de werkzaamheden, na de sloop van de panden, moet daar aanvullend bodemonderzoek conform de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2011 worden uitgevoerd. Daarbij moet rekening gehouden worden met de voormalige bodembedreigende activiteiten (o.a. metaalconstructiebedrijf). De resultaten moeten ter beoordeling worden gestuurd naar de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied;

#### Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Oud West'. De gronden waarop het project is gelegen is bestemd als Woongebied 1 (WG1) en Tuinen en Erven (T). Er is met de uitvoering van het project, sloop van 41 woningen en 2 bedrijfsruimten en de nieuwbouw van 34 woningen, sprake van strijdig gebruik. De op de plankaart maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte bedraagt 4 bouwlagen plus een kap. Het project betreft een sloop- nieuwbouw plan. Het project is in strijd met de gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan omdat er woningen worden gerealiseerd op gronden die zijn aangeduid voor ondergronds parkeren en administratieve dienstverlening. Ook wordt er bebouwing gerealiseerd in de bestemming 'Tuinen en Erven', wat niet is toegestaan.

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

#### *Afwijken van het bestemmingsplan*

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan moet de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) worden aange-merkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 4, lid 1 en 9 van bijlage II van het Bor.

#### *Motivering*

De aanvraag betreft sloop-nieuwbouw. In de bestaande situatie is er sprake van 41 woningen en 2 bedrijfsruimten. In de nieuwe situatie zouden de bedrijfsruimten van nummer 25 en 33 komen te vervallen en komen er 34 woningen terug. De woningen worden ontsloten aan de Borgerstraat.

#### *Wonen*

Er is sprake van woningonttrekking van 7 woningen. Hiervoor is een woningonttrekkingsvergunning noodzakelijk. Vanuit de afdeling wonen is aangegeven dat er in dit geval medewerking zal worden verleend omdat de woningen die onttrokken worden, worden gecompenseerd door de nieuwbouw. Wanneer er minder woningen worden teruggebouwd moet dit worden gemotiveerd door de aanvrager. Nieuwe woningen hebben vaak een groter oppervlak dan de oude, wat als argument kan worden aangedragen.



*Bedrijfsruimten*

Er zijn 2 bedrijfsruimten aanwezig in het blok. Hiervoor zullen woningen terugkomen. De Lootstraat 25 is een kleinschalige solitaire ruimte in een woonstraat waar ooit een garage heeft gezeten. Dit pand wordt beschouwd als een incourant bedrijfspand. Het is mogelijk om deze te laten vervallen.

De Lootstraat 33 is een hoekpand. Zichtlocaties en hoekpanden worden doorgaans niet omgezet. Echter dit pand ligt solitair in een woonomgeving. Voor 2002 was het een woonruimte. De corporatie realiseert hier een groot nieuwbouw woonproject. EZ ziet geen prioriteit in het behoud van deze bedrijfsruimte.

*Verkeer*

In de Parkeernota stadsdeel West 2012 – 2020 zijn de parkeernormen voor ruimtelijke ontwikkelingen in stadsdeel West opgenomen. Het belangrijkste uitgangspunt van het beleid is dat een nieuw bouwinitiatief geen 'significante extra parkeerclaim op de openbare ruimte tot gevolg mag hebben'. Indien sprake is van een 'significante extra parkeerclaim' dan dient deze opgevangen te worden in een parkeervoorziening. Bewoners komen in dat geval niet in aanmerking voor een fiscale parkeervergunning.

In onderhavige plan worden 41 sociale woningen en 2 bedrijfsruimten gesloopt en vervangen door 34 sociale huurwoningen. Doordat het aantal teruggebouwde woningen afneemt en de doelgroep gelijk blijft (sociale huur) kan gesteld worden dat geen sprake is van 'een significante extra parkeerclaim op de openbare ruimte'. Sterker, de parkeerbehoefte neemt naar verwachting zelfs af. Om deze reden is de realisatie van een parkeervoorziening geen vereiste. De reguliere (fiscale) parkeerregulering en de verlening van parkeervergunningen waarborgt in voldoende mate dat in de nabije omgeving geen parkeeroverlast van het kavel wordt ondervonden.

*Conclusie*

Het is mogelijk om de twee bedrijfspanden te laten vervallen en hier woningen voor terug te plaatsen. De bedrijfspanden zijn beide incourant.

Het bouwplan leidt niet tot parkeeroverlast in de nabije omgeving. Het realiseren van een parkeervoorziening is geen vereiste.

Welstand (en Monumenten)

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 11 januari 2017 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Wel moet te zijner tijd de bemonstering van de steen ter beoordeling aan welstand worden voorgelegd. Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken.

Conclusie

Er is sprake van een weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van deze wet kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening, verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.



## **Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012**

### *Aanvang van bouwwerkzaamheden*

1. Minimaal twee werkdagen voor de aanvang van de werkzaamheden moet u zich in verbinding stellen met de **buitendienstinspecteur** van de Afdeling Gebruik, Bouw en Milieu (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 09.00 uur en 17.00 uur op toestel 14 020) voor het maken van nadere afspraken over de uitvoering van het project (artikel 1.25 Bouwbesluit):

- a. de aanvang van de werkzaamheden
- b. het uitvoeren van constructies,
- c. andere onderdelen.

2. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van Stadsdeel West een melding ingediend (artikel 1.25 Bouwbesluit).

### *Aanwezigheid bescheiden*

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

### *Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen*

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. het straatpeil is uitgezet.

### *Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden*

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

### *Ontvangst melding email*

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

**Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012***Aansturingsartikel*

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

*Veiligheid in de omgeving*

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

*Veiligheidsplan*

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

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

*Geluidhinder*

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

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

| Tabel 8.3                        |           |           |            |            |                      |            |
|----------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|----------------------|------------|
| dagwaarde                        | ≤ 60dB(A) | > 60dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 –<br>≤ 80 dB(A) | > 80 dB(A) |
| maximale blootstel-<br>lingsduur | onbeperkt | 50 dagen  | 30 dagen   | 15 dagen   | 5 dagen              | 0 dagen    |



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

#### *Trillingshinder*

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

#### *Stofhinder*

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

#### *Grondwaterstand*

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

#### *Aansluitvoorwaarden waternet*

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

#### *Voorschriften bodemverontreiniging*

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

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



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

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

#### *Voorschriften grondwateronttrekking*

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

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

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

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

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

#### **Afvalscheiding**

##### *Aansturingsartikel 8.8 Bouwbesluit 2012*

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

#### **Nadere aanwijzingen**

##### *Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012*

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

*Burgerlijk wetboek*

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

*Werken in de openbare ruimte*

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

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

*Huisvestingsgerelateerde vergunning(en)*

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

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

*Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)*

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

*Intrekking*

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

*Overschrijving*

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

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;

- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

#### *Erfpacht/ gevolgen erfpacht*

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

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

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

#### *Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)*

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

#### *Schade*

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



## Basis Aansluitvoorschrift Gemeentelijk riool stelsel.

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

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

- Ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw
- Verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte)
- Herstelwerkzaamheden aan de fundering van uw perceel
- Dit voorschrift is niet van toepassing bij ontwikkeling van grootstedelijke gebieden
- **Een specifiek verstrekt voorschrift vervangt ten alle tijden dit basis voorschrift**
- Verwijderen in het geheel. Als afkoppeling van regenwater gewenst is dient een specifiek voorschrift aangevraagd te worden. Dit is niet altijd goedkoper.

### Technische voorwaarden

#### *Diameter leidingen*

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

#### *Hoogteligging leidingen*

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

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

#### *Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens*

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

#### *Voorwaarden binnenriolering*

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

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

## Algemene informatie

### *Richting van de riolering*

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

### *Systeem van de Riolering*

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

## Meer informatie

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

## Uitzonderingen?

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