



**Gemeente
Amsterdam
West**

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

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

Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Woningstichting Eigen Haard
t.a.v. de heer P.B. Visser
Postbus 67065
1060 JB Amsterdam

Datum
Ons kenmerk 2930951
Adres Flierefluiterspad nabij nummer 15
Behandeld door Dhr. R. Baro
Doorkiesnummer 020 - 253 00 82
Email R.Baro@amsterdam.nl
Kopie aan -
Bijlage Gewaarmerkte documenten
Onderwerp Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van Stadsdeel West

gezien de aanvraag, ingekomen op 21 april 2017, om omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

- 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 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het bouwen van 262 woningen en 2 bedrijfsruimten met bijbehorende voorzieningen in de Kolenkitbuurt' op de locatie Leeuwendalersweg, Akbarstraat en Flierefluiterspad in Amsterdam', onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt Middengebied'.

Voorwaarde(n) 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;
- Uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden moet de definitieve detaillering van de vloerafscheidingen (inclusief hekwerken) aan de bestuurscommissie West ter goedkeuring worden overgelegd.
- Voor de nadere indeling van de bedrijfsruimte(n) moet een aparte aanvraag voor een omgevingsvergunning worden ingediend. Afhankelijk van de beoogde bedrijfsactiviteit moet ook een milieumelding worden ingediend.
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat bouwfysische berekeningen en productspecificaties, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze berekeningen en productspecificaties door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd. Het betreft de volgende gegevens:
 - de berekeningen van:
 - Dak / $R_c=6,0$;
 - Gevel / $R_c=4,5$ (135 mm isol. in spouw);
 - Gevel / $R_c=4,5$ met hsb (225 mm isol.);
 - $U_w=1,45$ (all.kozijn);
 - $U_{deur}=1,45$ (incl. kozijn);
 - de productspecificatie van:
 - Hellend dak / $R_c=6,0$;
 - Vloer / $R_c=3,5$;
 - PV / 180 Wp/m^2 ;
 - dak plattegrondtekeningen waarop de aantallen PV i.c.m. Wp/m^2 overeenkomstig de vermelding in de EP-berekeningen worden weergegeven.
- 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.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:

- A-01, Aanvraagformulier;
- T-01 t/m T-09, Tekeningen;
- R-01, Ruimtelijke onderbouwing;
- R-02 t/m 04, Rapporten Bouwbesluit;

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
namens hen,

b.a. 

I. Overzier
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29, artikel 2.33 en artikel 5.19 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (in samenhang met artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen).

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.

Spoeed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u naast het instellen van beroep, (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
sector Bestuursrecht Algemeen
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 beroepsschrift 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 beroepsschrift 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 21 april 2017 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 14 juni 2017 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 12 juli 2017 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 28 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.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 30 augustus 2017. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en is als gewaarmerkt document bij dit besluit toegevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5, van het Besluit omgevingsrecht (Bor), verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is daarom geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

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.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 21 september 2017 tot en met 2 november 2017. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

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

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Activiteiten binnen de aanvraag omgevingsvergunning

Het project bestaat uit de activiteiten 'het bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voor deze activiteiten is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

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 en de Bouwverordening Amsterdam 2013, de Crisis en herstelwet, 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 van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder moet bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht nemen.

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 geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerking-treding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Bestemmingsplan

Voor de locatie van het project gelden het bestemmingsplan "Kolenkitbuurt Middengebied" (vast-gesteld 18 december 2012)

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als *Gemengd – 1* (artikel 3) en *Wonen* (artikel 9). Er is met de uitvoering van het project 'het bouwen van 262 woningen en 2 bedrijfsruimten met bijbehorende voorzieningen in de Kolenkitbuurt', in beginsel sprake van strijdig gebruik.

Het op de plankaart maximaal toegestane bebouwingspercentage bedraagt 30% voor de be-stemming "Wonen" en 40% voor de bestemming "Gemengd -1". Het project overschrijdt deze waarden en is hierdoor in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

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

Afwijken van het bestemmingsplan

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

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruik-making van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo.

Motivering

De Kolenkitbuurt is een stedelijke vernieuwingsgebied in Amsterdam West, waarvoor in 2003 een vernieuwingsplan is vastgesteld. Onder de noemer 'stedelijkheid in de luwte' wordt het gebied getransformeerd in een moderne woonwijk voor stedelijk gerichte huishoudens (zowel één- en tweepersoons huishouden als kleinere gezinnen). Veel aandacht is gegeven aan een gedifferentieerde, veilige en kindvriendelijke openbare ruimte. Zo vormt het Middengebied straks een goed en goedkoper alternatief voor Amsterdam.

Woningstichting Eigen Haard heeft in samenspraak met het stadsdeel West het Uitwerkingsplan Middengebied – Kolenkitbuurt – Amsterdam West (2011) opgesteld. Dit uitwerkingsplan is op 17 april 2012 vastgesteld. Opgave in dit uitwerkingsplan is een (brede) schoolontwikkeling, een ruim, nieuw en gevarieerd woningaanbod en een vernieuwd concept voor de openbare ruimte. Om het plan te realiseren is op 18 december 2012 het bestemmingsplan Kolenkit Middengebied vastgesteld. De bouwplannen fase 3 en 4 zijn onderdeel van de uitvoering van dit uitwerkingsplan.

Op 21 april 2017 heeft het stadsdeel een aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het bouwen van in totaal 262 woningen (56 sociale huur, 69 vrije sector en 137 koopwoningen), 60 m² bedrijfsruimte en 187 parkeerplaatsen met bijbehorende voorzieningen ter hoogte van het Flierefluiterpad in de Kolenkitbuurt. De aanvraag past niet binnen de toegestane bebouwingspercentages zoals aangegeven op de plankaart en in de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Kolenkitbuurt Middengebied'. Deze abusievelijk verkeerd opgenomen bebouwingspercentages in het bestemmingsplan kan worden hersteld met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan Kolenkit Middengebied, conform artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Onderhavige aanvraag behelst in totaal vier bouwvlekken. In fase 3 worden er twee bouwvlekken gerealiseerd. Conform de plankaart en de voorschriften, is in dit bouwvlak het toegestane bebouwingspercentage vastgesteld op 40 %. Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de bestaande bebouwing en de twee bouwvlekken van fase 3 in totaal 48 % aan bebouwingspercentage bedragen. In totaal wordt er 8% meer bebouwing gerealiseerd dan is toegestaan.

In fase 4 worden er twee bouwvlekken gerealiseerd. Conform de plankaart en de voorschriften, is in dit bouwvlak het toegestane bebouwingspercentage vastgesteld op 30 %. Uit de beoordeling van de aanvraag is gebleken dat de bestaande bebouwing en de twee bouwvlekken van fase 4 in totaal 39% aan bebouwingspercentage bedragen. In totaal wordt er 9% meer bebouwing gerealiseerd dan is toegestaan.

Het geldende bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepaling om met een binnenplanse afwijkingsprocedure aan de overschrijding van de bebouwingspercentages mee te kunnen werken om onderhavig initiatief te realiseren.

Uit onderzoek is gebleken dat de voornoemde strijdigheid van fase 3 en 4 uitsluitend ligt in het feit dat de bebouwingspercentages afwijken ten opzichte van datgene wat was vastgesteld in het Uitwerkingsplan Middengebied - Kolenkitbuurt - Amsterdam West (vastgesteld door het stadsdeel en Eigen Haard in 2011). Het bouwplan van fase 3 en 4 sluit exact aan bij de stedenbouwkundige impressie van de bebouwing, zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan 2011, ook voor wat betreft de bebouwingspercentages.

Op grond hiervan is het aannemelijk, dat de bebouwingspercentages abusievelijk verkeerd zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Het plan sluit immers volledig aan op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Kolenkitbuurt en de bijbehorende beelden (Uitwerkingsplan). Met de bouwplannen voor fase 3 en 4 is er voor wat betreft de stedenbouwkundige invulling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Deze abusievelijk verkeerd overgenomen bebouwingspercentages in fase 3 en 4 kunnen worden opgelost met toepassing van een uitgebreide afwijkingsprocedure van het geldende bestemmingsplan 'Kolenkit Middengebied'. Deze procedure kan alleen worden uitgevoerd, mits er een goede ruimtelijke onderbouwing ten grondslag ligt. Op 30 augustus 2017 heeft Woningstichting Eigen Haard een 'goede ruimtelijke onderbouwing' aangeleverd.

Goede Ruimtelijke onderbouwing (RO)

In de 'Ruimtelijke onderbouwing fase 3 en 4 Kolenkitbuurt d.d. 30 augustus 2017', aangeleverd door Antea namens Woningstichting Eigen Haard wordt op pagina 2 de 'kennelijke verschrijving' verantwoord (bijlage). Deze ruimtelijke onderbouwing wordt bij deze herhaald en tot het onze gemaakt. Ook maakt de Ruimtelijke Onderbouwing onderdeel van de af te geven omgevingsvergunning.

Advies RvE Ruimte & Duurzaamheid

De afwijking is in de ruimtelijke onderbouwing voldoende gemotiveerd. Antea/Eigen Haard heeft aannemelijk gemaakt dat de bebouwingspercentages abusievelijk verkeerd zijn opgenomen in het bestemmingsplan maar dat het plan volledig aansluit op de stedenbouwkundige uitgangspunten voor de Kolenkitbuurt. Uit de onderzoeken en conclusies behorend bij deze ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het bouwplan niet in strijd is met het Rijks- Provinciale en Gemeentelijke beleid, er zijn geen bezwaren op het gebied van Milieu, Archeologie, Cultuurhistorie en Landschap. De bouwplannen voldoen tot aan de stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in het 'het Uitwerkingsplan Middengebied - Kolenkitbuurt - Amsterdam West' dat als onderlegger heeft gediend voor het geldende bestemmingsplan Kolenkit Middengebied.

Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie

In gemeente Amsterdam is een tekort aan woningen en het bestuur stimuleert daarom extra 'woningbouw'. De ambitie is dan ook om daar waar mogelijk de woningbouw flink op te voeren. Beleidsmatig is extra woningbouw een van de speerpunten van gemeente Amsterdam. In het Uitwerkingsplan Middengebied - Kolenkitbuurt - Amsterdam West, was al rekening gehouden met onderhavige bouwfasen en bouwvlekken. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de bebouwingspercentages abusievelijk verkeerd overgenomen op de plankaart en de relevante voorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Kolenkit Middengebied'.

Gelet op het vorenstaande vindt het bestuur van stadsdeel West het verantwoord om af te wijken van de toegestane bebouwingspercentages van het bestemmingsplan voor de realisatie van onderhavige projectplan. Hierdoor zijn de abusievelijk verkeerd overgenomen bebouwingspercentages plausibel en ruimtelijk aanvaardbaar. Het woon- en leefklimaat van de bewoners/gebruikers van de aangrenzende woonblokken worden hierdoor niet geschaad, omdat dit oorspronkelijk in het Uitwerkingsplan ook zo was vastgesteld.

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

Aandachtspunt: Crisis- en herstelwet

Op dit project/besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepsschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. De administratieve rechter doet uitspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn (Categorie 3.1 Bijlage 1 Chw, bij de bouw van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied).

Welstand (en Monumenten)

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 5 juli 2017 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Als nadere voorwaarde is gesteld dat in plaats van betonlateien in het zicht (zoals uitgebeeld in detail Vo4 en V10) hier metselwerk zichtbaar is. Vanaf het maaiveld zijn de inkassingen aan de onderzijde van de balkons namelijk goed zichtbaar. Een zichtbare betonnen latei levert een te schraal beeld op. De detaillering is hierop aangepast, waardoor aan de nadere voorwaarde is voldaan.

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 3 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

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 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstel- 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 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 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.

Drank- en Horecawet

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste Drank- en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Voor zover nodig kunt u hiervoor contact opnemen met Vergunningen Drank & Horeca van Stadsdeel West. Het aanvraagformulier en meer informatie over de Drank- en Horecawetvergunning of exploitatievergunning is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde terrasvergunning op basis van artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. U kunt hiervoor apart een vergunning aanvragen bij afdeling Vergunningen Drank & Horeca van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020.

Melding brandveilig gebruik (§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)

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

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)

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

Milieumelding / milieuvergunning

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

Kinderopvang

De vergunning is geen vergunning krachtens de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen. Over deze vergunning kunt u contact opnemen met Bureau Kinderopvang DMO/ Team VVE en Kinderopvang via e-mail: bureaukinderopvang@amsterdam.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.