



**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

BPD Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer T. van den Driest
Postbus 4376
2003 EJ Haarlem

Datum	23 mei 2018
Ons kenmerk	OLO 2343925
Adres	Laan van Spartaan - Middenkavel
Behandeld door	Y. Agemi
Doorkiesnummer	020-2531100
Email	y.agemi@amsterdam.nl
Kopie aan	Gemachtigde
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders

gezien de aanvraag, ingekomen op 1 augustus 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 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluiten:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het realiseren van een wooncomplex met 319 woningen, bestaande uit Young professional woningen, appartementen, eengezinswoningen, collectieve voorzieningen, 13 commerciële ruimten, een parkeergarage en in pandige parkeervoorzieningen op de locatie Laan van Spartaan – Middenkavel in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;
- op grond van artikel 6.12, lid 2 van Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen.

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 geldende bestemmingsplan 'Laan van Spartaan';
- artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 om de voorgestelde voorziening 'het plaatsen van vrijloopdeurdrangers op de toegangsdeuren van de woningtypes M1A en R8B' als gelijkwaardig aan te merken aan de functionele eis als gesteld in artikel 2.106 van het Bouwbesluit 2012.

Voorwaarden bij dit besluit:

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat definitieve constructieve tekeningen en berekeningen van de constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd. Waaronder te verstaan:
 - wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - detailberekeningen en – tekeningen van niet tot de hoofdlijn van de constructie behorende delen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en – tekeningen van verbindingen en verankering en van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en – tekeningen van constructief metselwerk;
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, e.d.;
 - de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging;
 - de liggers, balklagen, lateien, geveldraggers.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij Lenny Boonen (023 567 8041) of anders op telefoonnummer 023 – 567 8899.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.
- Voorafgaand aan de werkzaamheden moet u met het bevoegd gezag, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, overleggen of u een BUS-melding of een saneringsplan moet indienen;
- Uit het rapport 'Inventarisatie grondwaterstanden' wordt geconcludeerd dat er een bodemafsluiter moet worden aangebracht om grondwateroverlast in de kruipruimtes te voorkomen. Hierbij hoort ook dat er een voorziening wordt getroffen om optrekken van vocht in de muren te voorkomen, door de bouwmuur waterdicht uit te voeren;
- 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 dat de bemonstering van de gevelmaterialen nog ter beoordeling wordt voorgelegd;

- 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;
- Op dit project is conform de realisatieovereenkomst het BLVC-plan van toepassing;
- Voor het in gebruik nemen van het bouwwerk moet u op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een melding brandveilig gebruik indienen via de website www.omgevingsloket.nl.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:

- A01, Aanvraagformulier;
- T01 t/m T04, Tekeningensets;
- CB01 t/m CB06, Constructieberekeningen;
- CT01 t/m CT44 Constructietekeningen;
- RO-01, Ruimtelijke onderbouwing;
- R01 t/m R10, Bijlagen Ruimtelijke onderbouwing;
- B01 t/m B07, Rapporten en notities;

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
namens hen,

b.a. 

E.M. 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.

Spoed? 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.

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 1 augustus 2016 ontvangen.

Aanvullende- en aangepaste gegevens

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

In werking treden

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

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 14 maart 2018. 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 maart 2018 tot en met 2 mei 2018. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

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

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

Wettelijk kader

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

Inhoudelijke beoordeling

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding 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 de bestemmingsplannen 'Laan van Spartaan', het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1', 'Aanpassen geluidszone Westpoort en Hoogtij', het 'Paraplubestemmingsplan Kiosken' en het voorontwerpbestemmingsplan 'Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan'.

De grond waarop het project is gelegen is bestemd als 'Centrumdoeleinden I' (artikel 7) en 'Verkeersareaal' (artikel 11). Er is met de uitvoering van het project, het realiseren van een wooncomplex met 319 woningen, bestaande uit Young professional woningen, appartementen, eengezinswoningen, collectieve voorzieningen, 13 commerciële ruimten, een parkeergarage en in pandige parkeervoorzieningen, sprake van strijdig gebruik mede omdat er wordt gebouwd boven de bestemming 'Verkeersareaal'. Daarnaast wordt het in artikel 7, lid 1, sub a aangegeven maximaal aantal toegestane woningen in het plangebied met 274 woningen overschreden.

De maximaal toegestane bouwhoogte bedraagt de op de plankaart aangegeven aantal meters. Het project overschrijdt de maximaal toegestane bouwhoogte en is daarmee niet passend binnen de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan.

Wij concluderen dat het project in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.

Afwijken van het bestemmingsplan

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

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

Motivering

Alle navolgende onderwerpen behoren tot de motivatie van de besluitvorming.

Plangebied Laan van Spartaan

In het plangebied Laan van Spartaan heeft in de achterliggende jaren een transformatie plaatsgevonden van een gebied met sportterreinen naar een gemengd stedelijk gebied, waarin de sportvoorzieningen worden gecombineerd met circa 1100 woningen (waaronder zorgwoningen), onderwijsvoorzieningen, bedrijven, kantoren en diverse voorzieningen. Het bestemmingsplan 'Laan van Spartaan' heeft deze transformatie juridisch mogelijk gemaakt.

Op een tweetal kavels na is deze verandering inmiddels gerealiseerd. Het betreft hier twee kavels, die grenzen aan de Jan van Galenstraat. Het project voor de west kavel is inmiddels vergund en in aanbouw. Dit besluit heeft betrekking op het nog onbebouwde deel de midden kavel.

Ligging en begrenzing van het project

Op het gebied waarin het project is gelegen is het bestemmingsplan het 'Laan van Spartaan' van toepassing. Het voorgenomen project is gelegen op gronden die planologisch bestemd zijn voor bebouwing. De nog onbebouwde gronden worden begrensd door 'voorgevellijnen' die op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan zijn aangegeven.

Historisch verloop

De gemeente Amsterdam heeft in overleg met BPD Ontwikkeling B.V. afspraken gemaakt over de Midden- en Westkavel van de Zuidstrook om de ontwikkeling in Laan van Spartaan voort te zetten. Deze afspraken zijn vastgelegd in diverse overeenkomsten en hebben geresulteerd in een overeenkomst die betrekking heeft op het realiseren van 319 woningen, 13 commerciële ruimtes met bijbehorende parkeergarage en inpandige parkeervoorzieningen.

Omschrijving van het project

Het project heeft betrekking op het realiseren van Young professional woningen, appartementen, maisonnette woningen, grond gebonden eengezinswoningen, collectieve commerciële voorzieningen, bedrijfsruimten in de plint en een gezamenlijke parkeergarage. Voor dit project is een aanvraag ingediend op 1 augustus 2016 onder OLO-nummer 2343925.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water

Sinds 22 december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water van kracht. Op grond hiervan moet in 2015 een goede (grond)waterstand zijn gerealiseerd. De kaderrichtlijn is op nationaal niveau vertaald in wetgeving, met name de Waterwet, maar er is ook doorwerking in de ruimtelijke ordening. Bij ruimtelijke besluiten moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening worden beoordeeld of de gewenste watertoestand in gevaar wordt gebracht. Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met de Europese Kaderrichtlijn Water.

Rijksbeleid

Nationaal Waterplan

Het ontwerp Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van een structuurvisie. Het onderwerp water wordt naderhand behandeld. Het voorgenomen bouwplan is niet strijdig met het Nationaal Waterplan.

Structuurvisie Infrastructuur en milieu (SVIR, vastgesteld 13 maart 2012)

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met de Structuurvisie Infrastructuur en milieu.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden. In het Barro zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van onderwerpen van nationaal belang, zoals Rijksvaarwegen, kustfundament, de Waddenzee, buisleidingen van nationaal belang en de Ecologische hoofdstructuur. Geen van deze onderwerpen zijn van toepassing op het onderhavige bouwplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (3.1.6 Bro)

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Dit is het geval. Om die reden is getoetst aan de treden één en twee van de ladder.

Regionale behoefte (trede 1)

Het beoogde bouwplan past kwantitatief en kwalitatief binnen het woonbeleid van het stedelijk woonbeleid, dat regionaal is afgestemd. Vanwege de trek naar de stad wordt in de gemeentelijke structuurvisie 2040 een behoefte van 75.000 woningen vermeld. Ook de structuurvisie van de provincie gaat uit van een regionale woningbehoefte, die voor de Metropoolregio Amsterdam (MRA) circa 150.000 woningen bedraagt voor de periode tot 2040.

Benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins (trede 2)
Het bouwplan past in de urgente woningbouw- en versnellingsopgave voor de MRA. Uit het MRA document blijkt dat de Laan van Spartaan is gelegen in het aangewezen gebied Jan van Galen-sportpark.

Vormvrije MER-beoordeling

De voorliggende omgevingsvergunning voorziet in nieuwe functies. Op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan wordt het maximum aantal woningen met 274 overschreden en vindt onder andere een overschrijding van de bouwhoogte plaats. Aangaande de invloeden op de omgeving en het milieu (waaronder luchtkwaliteit, flora en fauna, waterhuishouding) zijn de nodigen onderzoeken uitgevoerd waaruit blijkt dat de invloed op de omgeving gering is.

Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met Rijksbeleid en daarmee niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid

Het bouwplan is getoetst aan het provinciale beleid zoals de Provinciale woonvisie 2010 – 2020, Structuurvisie Noord Holland 2040 en de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Het plan voldoet aan de voorgeschreven gewenste duurzaamheidseisen en woongenot. Er wordt voldoende aansluiting gevonden bij de behoefte aan huisvesting, gedifferentieerde ruimte voor economische activiteiten en behoud en ontwikkeling van verkeers- en vervoersnetwerken. Het bouwplan is gelegen in een gebied dat is aangewezen voor kleinschalige oplossingen voor duurzame energie en voldoet hier in voldoende mate aan. Er is dan ook geen sprake van een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening.

Gemeentelijk beleid

Amsterdam in 2040: Structuurvisie

In de Structuurvisie 2040 is aangaande Stadsdeel West expliciet opgenomen dat bij de ontwikkeling van woningen de Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan vooruitgeschoven posten vormen. De Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan zijn aangemerkt als een gebied voor stedelijke vernieuwing in ontwikkeling. Het voorgenomen bouwplan voldoet dan ook aan de doelstelling van de Structuurvisie.

Koers 2025

De 'Koers 2025' operationaliseert de Structuurvisie en de ambitie voor de bouw van 50.000 woningen in een ontwikkelstrategie voor de stad tot 2025. Hieruit blijkt dat de ontwikkelingen aan de Laan van Spartaan reeds zijn aangewezen als zijnde een 'lopend project'. Om die reden wordt er geen nadere uitwerking aan de beleidsmatige koers voor nieuwbouwplannen alsmede de grondslag hiervoor.

Bestemmingsplannen

Het onderhavige project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Laan van Spartaan' van kracht is. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 07 april 2007 en is sinds 13 december 2007 onherroepelijk. Daarnaast is het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1' van kracht dat is vastgesteld op 05 juni 2012 het plan is eveneens onherroepelijk. Ook is op het gebied waar het voorgenomen project in is gelegen het bestemmingsplan 'Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij' van toepassing. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 02 maart 2015. Als laatste is het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Kiosken' dat is vastgesteld op 15 februari 2017 van kracht. Verder wordt er gewerkt aan het voorontwerpbestemmingsplan 'Kolenkitbuurt en Laan van Spartaan'. Aan dit plan kunnen echter geen rechten worden ontleend.

Laan van Spartaan

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Laan van Spartaan'. Het maximaal aantal toegestane woningen in het plangebied wordt op grond van artikel 7 lid 1 sub a. van de planvoorschriften overschreden met 274 woningen.

Voor wat betreft het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding (C102) wordt in blok 1, 2 en 4 niet voldaan aan de bouwvoorschriften (overkraging). Aangaande de aanduiding 'zone hoogteaccent' wordt voldaan aan de voorschriften. Op grond van artikel 7 lid 4 sub i van de planvoorschriften wordt ter plaatse van de aanduiding '24 - 27' de bouwhoogte overschreden met 2,137 meter. Voor wat betreft het aantal voorschreven parkeervoorzieningen wordt op grond van artikel 7 lid 1 sub g van de planvoorschriften niet worden voldaan aan de voorschriften. Er ontstaat een tekort van 48 c.q. 90 parkeerplaatsen. Voor commerciële doeleinden wordt wel voorzien in de parkeerbehoefte. Voor wat betreft blok 3 en 4 geldt dat voldaan moet worden aan de eisen die aan de dove gevel worden gesteld. Hieraan kan tegemoet gekomen worden. Dit behoeft geen belemmering te vormen. Voor wat betreft het bouwen op of boven de bestemming 'Verkeers-areaal' is geen binnenplanse ontheffing mogelijk.

Er moet geconcludeerd worden dat het voorgenomen bouwplan niet voldoet aan artikel 7 en artikel 11 van de bestemmingsplanvoorschriften. Een omgevingsvergunning kan, samengevat, slechts verleend worden met toepassing van artikel 2.12 onderdeel 1 onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1

Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1'.

Paraplubestemmingsplan Kiosken

Het voorgenomen bouwplan is niet in strijd met het 'Paraplubestemmingsplan Kiosken'.

Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij

Uit de kaartgegevens blijkt dat het voorgenomen bouwplan niet is gelegen binnen de geluidszone Westpoort en Hoogtij. Dit bestemmingsplan is dan ook niet van toepassing.

Planologische conclusie

Het voorgenomen bouwplan is in strijd met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan 'Laan van Spartaan'. Er kan slechts medewerking worden verleend met de toepassing van artikel 2.12 onderdeel 1 onder a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Hierbij dient er sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouwkundige structuur

Bebouwing

De huidige woningvoorraad in de Kolenkit en omgeving bestaat voornamelijk uit portieketagewoningen (huurwoningen). De woningen staan op een gesloten plint van bergingen, waardoor een directe relatie tussen bewoners en de straat wordt bemoeilijkt. Dit heeft tot gevolg dat er minder sociale controle en betrokkenheid van bewoners met de openbare ruimte is. De eenzijdige woningvoorraad zorgt ervoor dat bewoners weinig keuze hebben als hun woonbehoefte verandert en noodgedwongen de buurt verlaten.

Verkeersstructuur

Het Middengebied wordt voor auto's ontsloten via de Leeuwendalersweg, vanaf de Bos en Lommerweg en het Jan van Schaffelaarplantsoen. De A10 is de belangrijkste nabijgelegen verkeersweg. Daarnaast vormen de Wiltzanghlaan en de Bos en Lommerweg belangrijke verkeersaders. Beide wegen behoren bij het hoofdnet openbaar vervoer. Station Sloterdijk bevindt zich op relatief korte afstand. Van hieruit zijn het centrum en Schiphol binnen een kwartier te bereiken. Metro- en tramhaltes liggen in de buurt en bieden de bewoners een ruime keuze aan verbindingen in en om de stad.

Stedenbouwkundige inpassing

Gelet op de strijdigheid met het bestemmingsplan 'Laan van Spartaan' is advies gevraagd aan de RVE Ruimte en Duurzaamheid. Deze afdeling heeft het voorgenomen bouwplan breder besproken in het zogenaamde TAVGA overleg. Tijdens dit overleg worden op stedelijk niveau diverse projecten besproken. In het verslag van de vergadering van 16 november 2017 valt te lezen dat er stedenbouwkundig geen bezwaren bestaan het voorgenomen bouwplan als er voldoende rekening wordt gehouden met verkeerslawaaï.

Naar aanleiding van het TAVGA advies en mede gelet op stedenbouwkundige structuur is er geen sprake van strijdigheid met goede ruimtelijke ordening als er voldoende rekening wordt gehouden met het verkeerslawaaï. Dit onderwerp naderhand uitgewerkt.

Parkeren/verkeer

Strijdigheid bestemmingplan

Uit de voorgaande bestemmingsplantoets blijkt dat er op grond van artikel 7 lid 1 sub g 319 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Echter wordt er in het voorgenomen plan slechts voorzien in 170 parkeerplaatsen.

Verkeerskundig onderzoek

In mei 2016 is door BVA Verkeersadviezen een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd naar de effecten van de ontwikkeling van het voorgenomen bouwplan. Deze rapportage is opgemaakt onder publicatienummer 1534. Er moet worden vastgesteld dat het onderzoek is verricht op basis van de toen geldende beleid 'Parkeernota 2012-2020, Stadsdeel West' en het 'Locatiebeleid 2008'. Dit beleid is inmiddels achterhaald.

Uitkomst onderzoek

Het doel van het opstellen van een parkeerbalans is om inzichtelijk te maken of het aantal benodigde parkeerplaatsen (de parkeervraag) in overeenstemming is met de in de planvorming beoogde aantal te realiseren parkeerplaatsen (het parkeeraanbod). Uit de berekening (of benadering) van de benodigde hoeveelheid parkeerplaatsen volgt de conclusie dat er minimaal 253 (scenario 1) en maximaal 295 parkeerplaatsen benodigd zijn. Dit resulteert in een tekort aan minimaal 48 en maximaal 90 parkeerplaatsen. Het onderzoek biedt geen oplossing voor deze tekorten. Hiermee lijkt een strijdigheid te ontstaan met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Nota Parkeernormen Auto

De 'Nota Parkeernormen Auto' is op 8 juni 2017 vastgesteld door de gemeenteraad. In de Nota Parkeernormen Auto zijn de nieuwe parkeernormen voor auto's vastgesteld voor nieuwbouw en transformatieprojecten in de stad. Op basis van deze nota is het niet langer noodzakelijk parkeervoorzieningen aan te leggen bij nieuwbouwprojecten die betrekking hebben op middeldure huurwoningen. Aangezien het voorgenomen bouwplan hier betrekking op heeft zijn extra parkeervoorzieningen niet langer noodzakelijk.

Fietsparkeren

De gemeenteraad heeft op 9 september 2015 ingestemd met het Kader Fietsparkeren. In het Kader Fietsparkeren zijn de uitgangspunten van het fietsparkeerbeleid vastgelegd. Deze nota voorziet echter niet in kaders die gelden bij nieuwbouwprojecten maar is gericht op de oplossing van het huidige fietsparkeerprobleem. Gelet op het voorgaande voorziet het bouwplan in voldoende fietsplekken. In het deel van KOW worden 104 fietsplekken in lage fietsrekken gerealiseerd. Voor het deel van Studioninedots worden in totaal 279 fietsplekken gerealiseerd. In totaal dus 383 fietsplekken.

Gelet op huidige parkeerbeleid en gelet op het gegeven dat het Kader Fietsparkeren geen betrekking op nieuwbouwprojecten is er geen sprake van een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsaspecten

Archeologie en cultuurhistorisch landschap

De gemeente Amsterdam heeft een digitaal portaal waarin de archeologische vindplaatsen zijn opgenomen. Uit de kaartgegevens blijkt dat het gebied waar het voorgenomen bouwplan is gesitueerd niet wordt aangemerkt als archeologisch waardevol gebied en evenmin als aandachtsgebied.

Cultuurhistorie

Voor Amsterdam komt het verankeren van de cultuurhistorie in het proces van ruimtelijke ordening en transformatieopgaven ook aan bod in de Beleidsnota 'Ruimte voor Geschiedenis' (vastgesteld 13 april 2005) en 'Spiegel van de Stad, visie op het erfgoed van Amsterdam' (vastgesteld 14 november 2011) en in 'Erfgoed voor de stad, agenda voor het erfgoed in een groeiend Amsterdam' (vastgesteld 5 juli 2016). Uit nader onderzoek (kaartgegevens) is gebleken dat er aangaande het gebied waarin het voorgenomen bouwplan is gesitueerd geen cultuurhistorisch onderzoek is verricht noch dat de Laan van Spartaan is gelegen in een aandachtsgebied.

De voorgaande omgevingsaspecten leiden niet tot een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

Milieuaspecten

Geluid

Aangezien het voorgenomen bouwplan is gelegen in een gebied waar sprake is van een hogere geluidsbelasting op één of meerdere gevels (zie raadsbesluit behorende bij het huidige bestemmingsplan) is er een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd door het ingenieursbureau DPA Cauberg-Huygen B.V. uit Amsterdam. In de door hen opgestelde rapportage, geregistreerd onder referentienummer 00112-10922-11 en gedateerd 27 november 2017 wordt vastgesteld dat er op een aantal gevels een hogere geluidsbelasting rust.

Om te kunnen voldoen aan een 'goede ruimtelijke ordening' wordt aansluiting gezocht bij het advies van ingenieursbureau DPA Cauberg-Huygen B.V. om een vergunning te verlenen voor hogere geluidswaarden.

Schaduwwerking

Om te voorkomen dat het realiseren van een nieuw project buitenproportionele invloeden heeft op de directe omgeving is er door Van Riezen & Partners uit Amsterdam een onderzoek verricht naar de schaduwwerking van het voorgenomen bouwplan. In de rapportage 'Schaduwstudie Middenkavel Laan van Spartaan, Amsterdam', gedateerd 6 september 2016. Uit dit rapport valt af te leiden dat de nieuwbouw geen negatief effect op de bezonning van objecten in de omgeving heeft. Het voorgenomen project heeft in dit opzicht dan ook geen negatieve invloed op een goede ruimtelijke ordening.

Bodem

Op 18 december 2016 heeft er een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is uitgevoerd door het bureau Tauw B.V. uit Amsterdam en staat geregistreerd onder kenmerk R001-1235341SCK-srb-Vo1-NL. Uit dit onderzoek blijkt dat op basis van de resultaten van het bodemonderzoek de onderzoekslocatie niet tot licht verontreinigd is. Naar onze mening zijn er vanuit de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmeringen aanwezig voor de voorgenomen aanleg van een parkeervoorziening.

Bij eventueel toekomstig grondverzet vormt dit onderzoek geen geldig bewijsmiddel, maar geldt het als indicatie voor de kwaliteit van de af te voeren grond. Bij grondverzet en afvoer van grond vanaf de locatie kan het daarom noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Het voorgenomde bodemonderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Op 16 september 2016, zaaknummer 1852730, heeft de Omgevingsdienst op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover aangegeven dat er geen vermoeden of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Grondwater

In verband met de voorgenomen realisatie van een aanzienlijke onderkeldering van het project is op 15 december 2017 door Fugro NL Land B.V. een rapportage opgesteld over de invloeden van het project op het grondwater. In het document 'Inventarisatie grondwaterstanden Laan van Spartaan (middenkavel) te Amsterdam' met het kenmerk 1117-0115-000 wordt geconcludeerd dat de grondwaterstanden die kunnen fluctueren boven de kruipruimtebodemniveaus uit kunnen komen. Om grondwateroverlast in kruipruimtes te voorkomen is een bodemafsluiting in de kruipruimtes nodig, dit is ook als voorwaarde opgenomen in deze omgevingsvergunning. Hiermee worden eventuele strijdigheden met een goede ruimtelijke ordening (leefbaarheid) weggenomen.

Bemaling

Aangaande het tijdelijk onttrekken van grondwater is door Van Dijk Geo- en Milieuvadvis op 10 augustus 2016 een rapportage opgesteld met het projectnummer 115879. Uit deze rapportage blijkt dat voor de uitvoering van het voorgenomen project een grondkerend scherm (damwanden) moet worden aangebracht. Het aanbrengen van een dergelijk scherm is verder niet van invloed op een goede ruimtelijke ordening.

Ecologie

Op 17 december 2015 is door Els & Linde B.V. uit Hilversum een rapportage opgesteld onder de titel 'Quick scan ecologie Laan van Spartaan te Amsterdam'. Deze rapportage staat geregistreerd onder projectnummer 15.212. uit deze rapportage blijkt dat er geen afdoend onderzoek nodig is. Er is geen ontheffing van de Flora en Faunawet, of een verklaring van geen bedenkingen nodig. Er is geen vergunning van de Natuurbeschermingswet nodig en er is geen afwijking van de ruimtelijke verordening Noord-Holland nodig.

Luchtkwaliteit

Ten aanzien van gevoelige functies heeft de gemeenteraad van Amsterdam op 17 december 2009 een richtlijn vastgesteld. Daarbij is het uitgangspunt dat binnen de zone van 300 meter gemeten van de rand van een snelweg en 50 meter gemeten van de rand van een provinciale weg, geen gevoelige bestemmingen worden geprojecteerd. Dit is een aanvulling op het landelijke Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit en geldt los van de vraag of sprake is van een (dreigende) overschrijding. Een tweede uitgangspunt is dat bij stedelijke wegen met meer dan 10.000 motorvoertuigen per etmaal binnen een afstand van 50 meter gemeten van de rand van de weg geen gevoelige bestemmingen in de eerste lijnsbebouwing worden geprojecteerd. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe gevoelige functies mogelijk langs stedelijke wegen, zodat het bouwplan in overeenstemming is met het beleid.

Gelet op de milieugerelateerde onderwerpen kan worden vastgesteld dat geen sprake is van een strijdigheid met goede ruimtelijke ordening met dien verstande dat er aangaande het geluidaspect een besluit voor een hogere waarde genomen dient te worden.

Externe veiligheid

Op 15 februari 2016 is door de Adviesgroep AVIV B.V. uit Enschede een rapportage opgesteld aangaande het onderwerp 'externe veiligheid'. Deze rapportage draagt de titel 'Externe veiligheid Amsterdam A10-West Project Middenkavel Laan van Spartaan' en staat geregistreerd onder projectnummer 163037.

Het externe veiligheidsrisico door het transport van gevaarlijke stoffen over de A10-West ter hoogte van bestemmingsplan Laan van Spartaan is berekend voor de bestaande en de toekomstige situatie. De belangrijkste conclusies naar aanleiding van de resultaten worden in dit hoofdstuk benoemd.

Plaatsgebonden risico

De veiligheidszone (plaatsgebonden risicocontour 10⁻⁶) gemeten vanaf het midden van de A10-West is gelijk aan nul meter. Het plaatsgebonden risico vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling van project Middenkavel.

Groepsrisico

Het groepsrisico is groter dan de oriëntatiewaarde. Door de ontwikkeling van project Middenkavel is er echter geen toename van het groepsrisico. Voor het groepsrisico is in de regeling een verantwoordingsplicht voorgeschreven. In het Bevt is aangegeven dat deze verantwoording niet hoeft te worden gedaan als het groepsrisico kleiner blijft dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde of als het groepsrisico minder dan 10% toeneemt en onder de oriëntatiewaarde blijft. Omdat het groepsrisico in dit geval groter is dan de oriëntatiewaarde, is een volledige verantwoording groepsrisico vereist. Alle onderdelen van de groepsrisicoverantwoording dienen te worden vermeld.

Plasbrandaandachtsgebied

Volgens de Regeling Basisnet geldt voor de A10 ter plaatse van bestemmingsplan Laan van Spartaan een plasbrandaandachtsgebied (PAG). Project Middenkavel ligt op ruim 200 m vanaf de A10-West en daarmee buiten het PAG.

Luchthavenindelingsbesluit

Gelet op het gegeven dat het project is gelegen buiten het 'beperkingsgebied' van Schiphol zijn er geen bezwaren die het voorgenomen bouwplan in de weg hoeven te staan.

De onderwerpen die betrekking hebben op externe veiligheid vormen geen strijdigheid met goede ruimtelijke ordening.

Uitvoerbaarheid

BLVC- kader Vernieuwing Kolenkitbuurt

Het project de Laan van Spartaan (middenkavel) is opgenomen in het aangewezen plangebied waar de aanvraag betrekking op heeft. Hierbij wordt verwezen naar de 'realisatieovereenkomst midden en westkavel zuidstrook Laan van Spartaan' van 01 april 2016 die op 15 april 2016 door de aanvrager is ondertekend. Deze overeenkomst maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieplan

Aangaande het voorgenomen bouwplan is geen exploitatieovereenkomst afgesloten maar zijn de reeds eerder benoemde overeenkomsten aangegaan.

Planschade

Aangaande het voorgenomen bouwproject is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Op basis van de afgesloten overeenkomsten zijn er geen projectkosten die gefinancierd worden met gemeenschapsgeld dat ten gunste komt van de commerciële partij.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Overleg artikel 3.1.1 Bro

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht juncto artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal de ontwerp-omgevingsvergunning en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwing aan relevante partners, zoals Waternet, worden toegezonden met het verzoek om, onder verwijzing naar artikel 3.6 van de Algemene wet bestuursrecht, binnen enkele weken te reageren. Het overleg met externe partijen heeft reeds plaatsgevonden waarmee voldaan is aan dit voorschrift.

Ter visie legging

Conform artikel 3.10 Wabo onder a zal ter voorbereiding van het besluit de uniforme openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) worden gevolgd. Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 21 maart 2018 tot en met 2 mei 2018. Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn geen zienswijzen ingediend.

Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie

Gelet op het voorgaande en in acht nemend dat er voor een gedeelte van het project een besluit hogere waarde verleend wordt in verband met het aanwezige verkeerslawaaï kan worden vastgesteld dat het voorgenomen bouwplan niet in strijd is een goede ruimtelijke ordening zoals bedoeld in artikel 2.12 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Derhalve wordt het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg gestaan.

Welstand en Monumenten

De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft in haar vergadering van 17 mei 2017 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat de bemonstering van de gevelmaterialen nog ter beoordeling wordt 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 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 blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3						
dagwaarde	≤ 60dB(A)	> 60dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

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

Trillingshinder

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

Stofhinder

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

Grondwaterstand

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

Aansluitvoorwaarden waternet

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

Scheepvaart

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

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

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@odnzkg.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 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.

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

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

Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens

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

Voorwaarden binnenriolering

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