



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

Bezoekadres
Plein '40-'45 nr. 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

De heer J. Raghoebarsingh
Kruisweg 680
2131 MD HOOFFDORP

VERZONDEN 28 OKT. 2016

Datum

Ons kenmerk 57344-2016/UIT/09213

Behandeld door Gerwin van Laar afd. Vergunningen

020-2537 219

Onderwerp Omgevingsvergunning OLO 1440797

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

Omgevingsvergunning

besluiten met inachtneming van bijbehorende voorschriften en bijlagen:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan de heer J. Raghoebarsingh voor het bouwen van 6 woningen op de locatie Sloterweg 773, 775, 777, 779, 781, 783 te Amsterdam;
- Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet op ruimtelijke ordening (Wro) juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen exploitatieplan vast te stellen.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan;

Naast deze activiteiten heeft de aanvrager ook de volgende activiteit aangevraagd; 'Uitrit aanleggen of veranderen'. Voor deze activiteit geldt geen vergunningplicht.



Bijlagen en uitgestelde indieningsvereisten

Bijlagen

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en die worden u per e-mail toegezonden. Het besluit met de daarbij horende documenten is verkrijgbaar bij ons bouwarchief. Met het bouwarchief moet u een afspraak maken. Informatie over de wijze waarop u een digitale afspraak kunt maken met het bouwarchief vindt u op de website van stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14020.

- 1.1440797_aanvraagformulier.pdf
- 2.1440797_tekeningen.pdf
- 3.1440797_principe_detaillering.pdf
- 4.1440797_bouwbesluittoets.pdf
- 5.1440797_akoestisch_onderzoek.pdf
- 6.1440797_kleur_en_materiaalstaat.pdf
- 7.1440797_constructieberekeningen_en_tekeningen.pdf
- 8.1440797_overige_documenten.pdf
- 9.1440797_archeologische_waardestelling.pdf
- 10.1440797_verkenend_bodemonderzoek.pdf
- 11.1440797_quickscan_flora_en_fauna.pdf
- 12.1440797_quickscan_archeologische.pdf
- 13.1440797_inventarisatie_externer_veiligheidsrisico's.pdf
- 14.1440797_ruimtelijke_ouderbouw.pdf
- 15.1440797_besluit_hogere_grenswaarde_Wet_geluidhinder.pdf

Uitgestelde indieningsvereisten

- Uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten dient met betrekking tot de bouw, zoals bedoeld in artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht, een bouwveiligheidsplan aangeleverd te worden bij de afdeling Vergunningen van stadsdeel Nieuw-West.
- In het bouwproces dient een archeologisch programma te worden opgenomen. Het verplichte veldonderzoek kan beperkt blijven tot een archeologische begeleiding van de civieltechnische ontgraving tot ca. 0,8 meter onder maaiveld. Als start van het archeologische traject dient volgens landelijke regelgeving een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld waarin de uitgangspunten van het veldonderzoek worden gespecificeerd. Het PvE dient voorafgaande aan de bodemingreep beschikbaar te zijn en dient overgelegd te worden aan Bureau voor Monumenten en Archeologie Amsterdam en dient door het Bureau voor Monumenten en Archeologie Amsterdam te zijn goedgekeurd.

Hoogachtend,

Het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam,
namens hen,

BIA 

Jurgen Bueving
Afdelingsmanager Vergunningen a.i.

C.c.:

Jeha Consulting B.V.
T.a.v. de heer J.H.M. Honselaar
Matsmanveld 30
1541 SN Koog aan de Zaan

Wat volgt hierna?

Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen 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

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

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum van de terinzagelegging van de vergunning).

Intrekking en overschrijving

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.

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.

Verloop van de procedure

Op 22 december 2014 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 31 december 2014 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 23 januari 2015 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 5 maart 2015 ontvangen.

Op 20 maart 2015 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlengd met 42 dagen.

Op 23 april 2015 heeft u van ons een brief ontvangen met de mededeling dat op uw aanvraag de uitgebreide procedure van toepassing is.

Op 24 april 2015 is een tweede verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 3 juni 2015 ontvangen

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, hebben vanaf donderdag 11 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen bij het Stadsloket op de locatie Osdorpplein 1000 te Amsterdam. Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn er geen zienswijze naar voren gebracht. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Staatcourant en op de website www.amsterdam.nl/bekendmakingen.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht) is niet nodig, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist.

Het bouwplan:

- is niet strijdig met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;
- is niet strijdig met de kantoorstrategie dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008;
- en heeft geen betrekking op activiteiten die zijn aangewezen bij artikel 7.2, eerste lid, onder a en onder b van de Wet milieubeheer, waarbij is beoordeeld dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)):

In principe stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat de heer J. Raghoebarsingh op 19 oktober 2016 voor het onderhavig geval een anterieure overeenkomst heeft getekend met daarin de afwenteling van eventuele te maken kosten en/of planschade, zal er geen exploitatieplan worden vastgesteld.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)*Rijk*

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Provincie

Er is geen overleg gevoerd met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, nu dit niet is vereist. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 19 oktober 2010 opgesomd wanneer dit vooroverleg wel is vereist en onderhavige project staat niet vermeld in deze opsomming.

Waterschap

Met betrekking tot het onderhavig project is er overleg gevoerd met Waternet. Het plan is zodanig aangepast de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn gewaarborgd.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Beoordeling van het project**Bouwen (artikel 2.10 Wabo)***Bouwbesluit 2012*

Het project omvat het bouwen van zes woningen en is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Hoofdstuk 3 Toets bodem (artikel 3.1 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij geen vermoeden dat er 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 Wabo is daarom niet aan de orde.

Beoordeling van het project**Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)*****Toets aan het bestemmingsplan***

Het project ligt in een gebied waar Nieuwe Meer e.o. geldt. Het project, geprojecteerd op het terrein, is bestemd voor "Wonen-1", "Water-2" en "Tuin-T", met als nadere aanduidingen "Waterstaat waterkering" en "Waarde – Archeologie - 1", waarbij het toegelaten gebruik bestemd is voor aaneengesloten en vrijstaande woningen met inbegrip van bijbehorende bouwwerken, technische ruimtes en andere nevenruimten.

Het project is in strijd met van de bepalingen van het bestemmingsplan omdat conform artikel 22.2.2. van het bestemmingsplan het aantal woningen, zoals aanwezig is op de eerste dag van de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan niet mag toenemen. Hier worden vijf woningen aan het woonbestand toegevoegd en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan.

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo).

Wij zijn voornemens toestemming te geven om af te wijken van het bestemmingsplan met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo, omdat:

Het betreft een aanvraag om omgevingsvergunning voor 6 woningen (3 maal 2-onder-1-kap) aan de Sloterweg 781 ter plaatse waar een woning heeft gestaan. Het perceel valt onder de bestemming Wonen – 1 (artikel 22) van bestemmingsplan Nieuwe Meer e.o.

Bij de aanvraag is een ruimtelijke onderbouwing bijgevoegd. De ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling op alle ruimtelijke aspecten inpasbaar is. Met het plan wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouw opgave in Amsterdam. Het past binnen stedelijke kaders en sluit aan bij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan om meer woningen toe te voegen.

Stedenbouw

Het plan voegt zich goed in de stedenbouwkundige structuur en voldoet voldoende aan de richtlijnen van de Nota Cultuurhistorie Nieuw-West. Bebouwing hoort overwegend haaks op de Sloterweg, evenwijdig aan de oorspronkelijke polder verkaveling te worden gesitueerd. De bouwvolumes komen overeen met hetgeen gebruikelijk is aan de Sloterweg. De parkeerplaats moet bestaan uit halfverharding zodat bij weinig gebruik het gras en planten in de halfverharding mee gaan doen met het gewenste groene beeld.

Doorzichten naar het achterland tussen de bebouwing worden voldoende open gehouden. Het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

Geluid

In het bestemmingsplan is wonen toegestaan. Voorliggend bouwplan sluit aan op de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan om extra woningen mogelijk te maken. Omdat sprake is van nieuwbouw van een geluidgevoelige functie ('wonen') is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (laatste versie kenmerk 1066 CA - 781 WO 006 15.04.2016 V3.2). Uit dit onderzoek volgt dat hogere waarden krachtens de Wet geluidhinder moeten worden vastgesteld. Het voorstel om een hogere grenswaarde te verlenen voor geluid is op 8 maart 2016 voorgelegd aan het TAVGA. Na het aanleveren en aanpassen van het rapport is het TAVGA-advies positief. Voorts moet worden voldaan aan de maatregelen die genoemd worden in het akoestische rapport met betrekking tot stille zijdes en dove gevels. Hierbij wordt verwezen naar het akoestische rapport.

Gevraagd wordt hogere waarden conform de Wet Geluidhinder vast te stellen. Op 8 maart 2016 heeft de TAVGA onder voorwaarden positief geadviseerd om hogere grenswaarde te verlenen voor dit plan. De voorwaarden zijn verwerkt in het ontwerp en de ruimtelijke onderbouwing. Hiervoor is separaat aan de omgevingsvergunning een besluit hogere grenswaarde voorbereid.

Het plan is ruimtelijk inpasbaar en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voor het overige bestaan er geen evidente ruimtelijke bezwaren.

Ruimtelijke onderbouwing

Een goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage 14, 7 juni 2016) is bij dit besluit gevoegd en maakt onderdeel uit van dit besluit.

Archeologie

Voor het vergunnen van deze aanvraag is conform artikel 25.2.3 van het bestemmingsplan door het Bureau voor Monumenten en Archeologie een bureauonderzoek verricht waaruit is gebleken dat deze locatie een hoge archeologische verwachting kent vanwege de vermoedelijke aanwezigheid van bewoningsresten daterend vanaf de 11de eeuw. Hierop is beleidscategorie 3 van toepassing. Hiervoor geldt dat er een archeologisch programma in het bouwproces moet worden opgenomen. Het verplichte veldonderzoek kan beperkt blijven tot een archeologische begeleiding van de civieltechnische ontgraving tot ca. 0,8 m onder maaiveld.

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam. De commissie baseert haar advies op de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam".

De commissie heeft op 27 januari 2015 advies uitgebracht.

Zij adviseert: Geen bezwaar – De aanvraag is conform de onder nummer VO-2014-01261 besproken conceptaanvraag.

Waternet

Op 10 april 2015 is uw aanvraag voor advies voorgelegd aan Waternet. Op 15 april 2015 heeft Waternet het volgende geadviseerd:

Watersysteem

De watergang direct langs de Sloterweg en de watergang aan de oostzijde van het plan is een primaire. Deze primaire watergangen dienen minimaal in de huidige vorm gelijk te blijven of te worden verbreed tot een breedte van tenminste 5 m.

Door de aanleg van de dam met duiker dient het wateroppervlak dat wordt gedempt, 1 op 1 te worden gecompenseerd in hetzelfde peilvak.

Onderhoud watergangen

De primaire watergangen worden van waterlijn tot waterlijn onderhouden door het waterschap Amstel, Gooi en Vecht. De overige watergangen in het plangebied zijn secundair en dienen door de gerechtigde (lees grondeigenaar) te worden onderhouden. Op grond van de Keur AGV 2011 wordt de onderhoudsverplichting vastgelegd. Tevens is er ontvangstplicht op de percelen die grenzen aan de watergang. E.e.a. dient opgenomen te worden in de notariële koopakten.

Toename verharding

Ik heb onvoldoende inzicht in de verharding van het plangebied in de huidige en toekomstige situatie. Dit graag inzichtelijk maken.

Als de verharding met meer dan 1000 m2 toeneemt, dient 10% van de toename gecompenseerd te worden door het graven van oppervlaktewater. Als er gecompenseerd moet worden, graag aangeven hoe en waar dit wordt gerealiseerd.

Riolering

Het hemelwater dient gescheiden van het afvalwater te worden afgevoerd. Verder dient het hemelwater zo lang mogelijk op het perceel vastgehouden, geborgen en daarna pas afgevoerd naar oppervlaktewater.

Op 21 april 2015 hebben wij een gewijzigd plan ontvangen, waarmee tegemoet gekomen is aan het advies van Waternet.

Nadere aanduiding

Voor de ontwikkelingen aan de Sloterweg geldt dat daarvoor een watervergunning moet worden aangevraagd. Dit in verband met werkzaamheden in de nabijheid van de waterkering en de primaire watergangen.

De brug die toegang biedt tot het terrein maakt geen onderdeel uit van deze aanvraag.

Uitvoeringsvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012)

Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.

Een bouwwerk voor het bouwen waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 1.25, tweede lid van het Bouwbesluit 2012.

Deze mededelingen moeten worden gedaan onder vermelding van het kenmerk en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per e-mail aan inspectie@nieuwwest.amsterdam.nl. Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens bouw- en sloopwerkzaamheden (Hoofdstuk 8.1 Bouwbesluit 2012)

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012)

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

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of 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 (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012)

De in verband met de veiligheid te treffen maatregelen worden 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. door of namens het bevoegd gezag aangegeven nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29 van het Bouwbesluit 2012 voor het voorkomen of beperken van hinder of van een onveilige situatie tijdens het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden.

Bouwveiligheidsplan (artikel 2.2, zesde lid Regeling omgevingsrecht)

Het bouwveiligheidsplan dient de volgende onderdelen te bevatten:

één of meer tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met:

- 1^e de toegang tot de bouwplaats inclusief afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
- 2^e de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen en bouwwerken;
- 3^e de situering van het bouwwerk;
- 4^e de aan- en afvoerwegen;
- 5^e de laad-, los- en hijszones;
- 6^e de plaats van de bouwketen;
- 7^e de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
- 8^e de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 9^e de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;

indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:

- 1e de hoofdpopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodemp;
- 2e de uitgangspunten voor een bemalingsplan;

de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;

Geluidshinder (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012)

- a. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4

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

- b. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.
- c. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede 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 door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.
- d. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen, en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Trillingshinder (artikel 8.5 van het Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onder 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 als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)

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

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 8.8 van het Bouwbesluit 2012)

1. De categorieën bouw- en sloopafval dienen ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. Alle fracties als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met g en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 10 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften water / waternet

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.

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.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied 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.

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 monumenten en archeologie

Tijdens uitvoering

Als er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden onbekende onderdelen met (cultuur)historische waarde worden aangetroffen moet, voordat de werkzaamheden die met die onderdelen samenhangen worden voortgezet, de afdeling inspectie@amsterdam.nieuwwest.nl van Stadsdeel Nieuw-West daarvan op de hoogte worden gebracht.

Archeologie

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een ontheffing of een projectbesluit de volgende voorschriften worden verbonden:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de ontheffing of indien projectbesluit door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

Er kan hiervoor contact worden opgenomen met Bureau Monumenten en Archeologie, afdeling Archeologie op telefoonnummer 020 552 4888 of via het e-mailadres info.archeologie@dab.amsterdam.nl

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften hebben betrekking 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.

Nadere aanwijzingen

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.

Vastgoed

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). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

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.

Werken in de openbare ruimte

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte 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 (zie http://www.amsterdam.nl/gemeente/digitaal_loket/)

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet bijtijds contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. U doet de melding elektronisch bij het Kadaster ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Inspectie SZW (voorheen arbeidsinspectie)

De vergunning houdt niet in een eventuele vereiste goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig, moet hierover contact worden opgenomen met de Inspectie SZW. Formulieren hiervoor zijn te vinden op: <http://www.inspectieszw.nl/>.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten

Rekening moet worden gehouden met de straathoogte welke door de Sector Openbare Ruimte van Stadsdeel Nieuw-West wordt verstrekt.