



Datum 2 juni 2021
Kenmerk Z2020-NW006338 / OLO5509711

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

besluit met inachtneming van bijbehorende voorschriften en bijlagen

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Maarsmeer Ontwikkelingen en Beleggingen B.V. voor het realiseren van twee woontorens met 221 appartementen en commerciële ruimten op de locaties Derkinderenstraat 84, 86 en de Postjesweg 143 t/m 175 te Amsterdam in afwijking van het bestemmingsplan;
- op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor 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 planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voorschriften

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

Bouwbesluit 2012

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- Conform artikel 2.18 lid 2 (Bouwbesluit hierna) heeft een vloer die hoger ligt dan 13m boven een aangrenzende vloer een vloerafscheiding met een hoogte van tenminste 1,2 meter, gemeten vanaf de vloer;
- Conform artikel 2.19 lid 2 (BB) heeft een vloerafscheiding tot een hoogte van 0,7 m geen openingen groter dan 0,1 meter;
- Conform artikel 2.20 lid 1 (BB) bevindt zich er tussen 0,2 m en 0,7 m vanaf de aansluitende vloer geen opstapmogelijkheid;
- Conform artikel 2.68 lid 2 en 3 (BB) beschikt een constructieonderdeel dat grenst aan de buitenlucht tot een hoogte van 2,5 m en hoger dan 13 m over brandklasse B.
(Voor de uitvoering van de bouw dienen de benodigde kwaliteitscertificaten mbt. Brandveiligheid overgelegd te worden NEN-EN 13501-1);

- Conform artikel 4.31 lid 1 heeft een woonfunctie een afsluitbare bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m². Op grond van de bouwbrief van gemeente Amsterdam (2015-130, maart 2015) geldt voor een woning groter dan 50m² een oppervlakte van 2,7m² (eventueel op de woonetage) en een opstelplaats voor 2 – 6 fietsen afhankelijk van de omvang van de woning;
- Conform artikel 4.31 lid 2 heeft een woonfunctie kleiner dan 50 m² een bergruimte van tenminste 1,5 m². Op grond van de bouwbrief van gemeente Amsterdam (2015-130, maart 2015) beschikt de woning over tenminste 2 fietsparkeerplekken;

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- de aanvraag planologische strijdig gebruik wordt beperkt tot horecacategorie 1 en 2 in de zin van het bestemmingsplan;
- de maatregelen in Rapportage OV Bouwkundige uitwerking geluidmaatregelen van d.d. 13 juli 2020 om de stille zijde te borgen worden uitgevoerd;
- Per woning de mogelijkheid om de ventilatie handmatig uit te schakelen zodat bij een toxische wolk in het gebouw geschild kan worden..
- Voor de realisatie van de fietsparkeerkelders geldt dat de damwanden na realisatie getrokken worden om barrièrewerking te voorkomen
- Voor de fietskelder onder blok B geldt dat aanvullende maatregelen op eigen terrein genomen moeten worden, die zorgen dat de grondwaterstroming op eigen terrein gelijk blijft.

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

Boo1.OLO5509711 aanvraagformulier.pdf
 Boo2.OLO5509711 bouwkundige tekeningen.pdf
 Boo3.OLO5509711 goede ruimtelijke onderbouwing.pdf
 Boo4.OLO5509711 advies ILT.pdf
 Boo5.OLO5509711 akoestischonderzoek.pdf
 Boo6.OLO5509711 bezonningsstudie.pdf
 Boo7.OLO5509711 geo-hydrologische beschouwing.pdf
 Boo8.OLO5509711 rapportage externe veiligheid.pdf
 Boo9.OLO5509711 stikstofdepositie sloop-nieuwbouw.pdf
 Boo10.OLO5509711 meetstaat.pdf
 Boo11.OLO5509711 rapportage brandveiligheid.pdf
 Boo12.OLO5509711 MPG en EPC berekening.pdf
 Boo13.OLO5509711 ventilatie-, daglicht- en geluidberekening.pdf
 Boo14.OLO5509711 constructieberekeningen en -tekeningen.pdf
 Boo15.OLO5509711 bouwkuipadvies.pdf
 Boo16.OLO5509711 bemalingsadvies.pdf
 Boo17.OLO5509711 zettingssanalyse.pdf
 Boo18.OLO5509711 trillingsterkte.pdf
 Boo19.OLO5509711 windstudie.pdf
 Boo20.OLO5509711 bodemonderzoek.pdf
 Boo21.OLO5509711 bouwplaatsinrichting.pdf
 Boo22.OLO5509711 kopie aanvraag Wet natuurbescherming.pdf
 Boo23.OLO5509711 bouwtechnische installaties.pdf
 Boo24.OLO5509711 Veiligheids- en gezondheidsplan.pdf
 Boo25.OLO5509711 overige documenten.pdf
 Bijlage: Huisnummerbesluit.pdf
 Bijlage: Besluit hogere grenswaarden Wet geluidhinder.pdf
 Bijlage: Advies Brandweer AA externe veiligheid.pdf
 Bijlage: Nota beantwoording zienswijzen.pdf

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte documenten worden u per email toegezonden. Nadien is de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij het bouwarchief. U kunt hiervoor een afspraak maken. Over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter via telefoonnummer 14020 of via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Met deze werkzaamheden mag niet gestart worden voordat de hieronder nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
- Bouwveiligheidsplan inclusief bouwplaatsinrichting.
- *Bodem milieu*
Op grond van de Amsterdamse bouwverordening 2013 dient het volgend aanvullend onderzoek conform de ARVO aan het stadsdeel overgelegd te worden en akkoord zijn bevonden:
 - Inpandig bodemonderzoek;
 - Onderzoek gericht op de (voormalige) accumulatorenfabriek;
 - Asbestonderzoek van de puinhoudende grond.

Wat volgt hierna?

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:
rechtsbescherming;
inwerkingtreding besluit;
intrekking en overschrijving;
verloop van de procedure;
terinzagelegging en zienswijzen;
beoordeling van het project;
overige voorschriften;
nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

Gerwin van Laar
Senior Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Nieuw-West,

Deze vergunning wordt digitaal aan u verstrekt en is om die reden niet ondertekend.

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende, die tegen de ontwerp-omgevingsvergunning al dan niet een zienswijze hebben ingediend en niet-belanghebbenden die wel een zienswijze hebben ingediend, **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Crisis- en herstelwet

Deze omgevingsvergunning maakt de bouw van meer dan 11 woningen mogelijk. Hierdoor is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft gevolgen voor de beroepsfase. De toepasselijkheid van de Chw brengt onder meer met zich mee dat bij een eventueel beroep alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het beroep zal niet-ontvankelijk worden verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend.

Verder verloopt de behandeling van het beroep versneld.

Voorlopige voorziening

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

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

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

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Intrekking en overschrijving

Intrekking

De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, of op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

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

Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk 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;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 13 oktober 2020 is de aanvraag ontvangen;

Op 21 oktober 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;

Op 4 november 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;

Op 26 november 2020 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 11 maart 2021 tot en met 22 april 2021 ter inzage gelegen. Op 10 maart 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant].

Zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij zienswijzen ontvangen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen zijn ongegrond. Uw belang weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze hebben ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het project.

Beoordeling van het project

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is getoetst aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 2.120 lid 2 *"Een uitgang van een woonfunctie grenst niet aan een in het eerste lid bedoelde extra beschermde vluchtroute voor zover die voert door een ruimte die direct grenst aan de liftoegang"* van het Bouwbesluit 2012. U heeft een gelijkwaardige oplossing voorgesteld op basis van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. *In de blok A en blok B van het gebouw is direct contact vanuit de liftoegang met de ruimte waarin zich de woningtoegangsdeuren bevinden, vermeden door het toepassen van een brandwerende deur vóór de brandweerliftoegang. Deze staat in het dagelijks gebruik in geopende stand vast op kleefmagneten en worden dicht gestuurd in geval van brand.*

Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 2.120 lid 2 van het Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Bouwverordening

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Het verkennend bodemonderzoeksrapport is getoetst aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2020 (verder: ARVO). Het bodemonderzoeksrapport voldoet hier niet aan met betrekking tot de volgende onderdelen:

- De grond onder het huidige (nog te slopen) pand is niet onderzocht. Dit is met name wenselijk indien de grondslag onder het pand afwijkt van de waarnemingen uit het reeds uitgevoerde bodemonderzoek (waarin alleen de grond rond de bestaande bebouwing is onderzocht);
- Van de locatie is de volgende verdachte activiteit bekend: accumulatorenfabriek. Hier is in het onderzoek geen aandacht aan besteed;
- De plaatselijk aangetroffen puinhoudende grond is niet onderzocht op asbest.

Voordat aangevangen kan worden met de bouw dient het volgend aanvullend onderzoek conform de ARVO aan het stadsdeel Nieuw-West overgelegd te worden:

- Inpandig bodemonderzoek;
- Onderzoek gericht op de (voormalige) accumulatorenfabriek;
- Asbestonderzoek van de puinhoudende grond.

Welstand

Het project is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

30 oktober 2020:

Akkoord: Het bouwplan voor twee woongebouwen is hoogwaardig uitgewerkt, in lijn met de onder nummer VO-2019-013440 besproken conceptaanvraag.

17 juni 2020

Akkoord op hoofdlijnen:

Het plan voor het oprichten van twee woongebouwen is naar aanleiding van eerdere adviezen gewijzigd en verder uitgewerkt. Het is van belang om te herhalen dat deze gebouwen mogelijk onderdeel worden van een groter ensemble van in totaal vijf woongebouwen.

Om de gebouwen te verzelfstandigen zijn de onderlinge verschillen vergroot, waaronder de gevelindeling, de plintheogte en het terugleggen van entree en de kolommen. De kleurstelling van het middelhoge gebouw is gewijzigd naar een terra-kleur om meer aansluiting te zoeken bij de gemetselde blokken in de stedelijke context.

Bij de vorige bespreking adviseerde de commissie het lagere gebouw meer te laten aansluiten op de omringende AUP-bebouwing om op die manier het complex in de context te verankeren met de toren als accent. Doordat het lagere blok nog steeds meer relatie heeft met de toren dan met de omringende bebouwing, ontstaat in combinatie met het naastliggende zwarte gebouw (Changes=) een nadrukkelijk ensemble van drie gebouwen en daarmee een prominente straatwand aan de Postjesweg.

Dit is een verdedigbaar concept, zeker met de hoogwaardige architectonische uitwerking van de gevels, waarmee de eerste fase van het bouwplan ook verankerd kan worden in de context.

Dit heeft wel tot gevolg dat de eerder getoonde ensemblewerking met de eventuele tweede fase, wanneer het kloosterterrein beschikbaar zou komen, haar logica verliest. Deze invulling zou dan op een andere dan de eerder getoonde wijze aansluiting moeten zoeken bij de omgeving om te voorkomen dat de hele plot alsnog een fremdkörper wordt.

Uitgaande van een grootstedelijk ensemble langs de ringweg en de Postjesweg heeft het ontwerp ruimschoots voldoende kwaliteit en kan verder worden uitgewerkt. De commissie vraagt daarbij aandacht voor de landschappelijke inrichting en de aansluiting op de openbare ruimte.

15 april 2020

In reactie op het eerdere advies licht de supervisor, die bij de vorige bespreking niet aanwezig was, de uitgangspunten voor het plan en de relatie met de context toe. Het plot maakt geen deel uit van de generieke haken- en hovenstructuur van het AUP maar is juist onderdeel van de begeleiding van een oost-westverbinding zoals die ook in Van Eesterens eigen plandocumenten te vinden is. Op dit soort hoeken van de bouwvelden werden juist verbijzonderingen aangebracht. De nu voorgestelde volumes maken deel uit van de strook hoge bebouwing langs het August Allebéplein. Dat de gebouwen aan de Postjesweg uit de rooilijn springen is, behalve vanwege de kavelgrens, ook ingegeven door het symmetrisch maken van het straatprofiel in aansluiting op het viaduct van de A10.

De commissie kan de analyse gedeeltelijk volgen maar constateert tegelijk dat dit heeft geleid tot een plan met een hybride typologie en onvoldoende hiërarchie in het beeld. Enerzijds lijkt het in functie en sobere rigiditeit onderdeel van het AUP, anderzijds trekt het zich van de basale uitgangspunten daarvan niets aan. Hierdoor is er geen sprake van een goed in de context passend complex. De rooilijnverschuiving lijkt overigens vooral ingegeven door de noodzaak het klooster tenminste tijdelijk te handhaven, wat nog eens benadrukt dat het inpassen van een omvangrijk woonprogramma hier leidend is en de principes van het AUP daaraan ondergeschikt zijn gemaakt. De eenvormige architectuur maakt de afwijking des te sterker zichtbaar.

De commissie adviseert een duidelijk onderscheid te maken tussen de middelhoogbouw en de hoogbouw in het plan. Door de middelhoogbouw meer relatie te geven met de omliggende stroken, inclusief langskappen, en de toren een echt onderscheidende toren met een eigen gezicht en kwaliteit te maken kan een meer

logische en betekenisvolle relatie worden gelegd met de context. Ook een genereuze, hoge plint kan daaraan bijdragen. De commissie ziet de aangepaste plannen met belangstelling tegemoet.

18 december 2019

Niet akkoord

Aanleiding

Een bestaand kantoorpand in zes lagen wordt vervangen door twee woongebouwen van resp. 61 en 31 meter hoog. Het complex wordt mogelijk nog uitgebreid met drie andere woongebouwen wanneer de grond van het naastgelegen klooster en een stuk gemeentegrond verworven kunnen worden.

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

Kader

Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP, Vernieuwde stroken, haken en hoven (6B)

Gebied: Stedelijk Vernieuwingsgebied Overtoomse Veld (o629)

Welstandsniveau: Gewoon (voor transformaties Bijzonder)

Conclusie

Het plan past onvoldoende in de context van het AUP.

Onderbouwing

In het vernieuwingsplan Overtoomse Veld uit 2004 wordt voor deze locatie nog uitgegaan van kantoren en maatschappelijke functies. In Koers 2025 komt de locatie niet voor. Desondanks acht de commissie het in principe voorstelbaar dat hier woningen worden gebouwd in het kader van de verdichtingsopgave, mits dit goed wordt ingepast in de stedenbouwkundige context. De criteria stellen hierover:

- 'gebouwen voegen zich op onnadrukkelijke wijze in de opzet van het stedenbouwkundig plan met verkavelingseenheden en bebouwingsvelden, waarbij met name tussenruimte en richting van belang zijn;*
- 'wijzigingen inpassen in de structuur, waarbij met name aandacht uitgaat naar doorzichten en zichtlijnen in samenhang met doorlopende groenstructuren en waterpartijen, maar ook naar de (a)symmetrie van wegprofielen en (functioneel) typologisch onderscheid.*

De voorgestelde configuratie voldoet niet aan deze uitgangspunten. Het totale plan lijkt meer op een blokverkaveling dan op de voor het AUP kenmerkende strook- en haakbebouwing omzoomd door groen. Er is geen sprake van een logische relatie met het vernieuwde August Allebéplein, noch met de verdere bebouwing langs de A10. De rooilijnverschuiving aan de Postjesweg verstoort de structuur door de plotselinge insnoering van het profiel. Het hoogteaccent wordt gepresenteerd als gerelateerd aan de Rembrandtparkflats aan de overzijde van de A10. Deze relatie gaat echter niet op omdat die torens nu juist als objecten in het park zijn opgesteld en niet als hoekstuk van een bouwblok. Ook merkt de commissie op dat de eerste fase, gezien de grote mate van onzekerheid over het doorgaan van de tweede fase, nog meer een niet passend solitair karakter heeft.

Los van deze bezwaren tegen de stedenbouwkundige uitgangspunten heeft de commissie wel waardering voor de architectonische kwaliteit van het plan. De ondanks de geluidsproblematiek alzijdige opzet van de gebouwen en de uitwerking van de gevels zijn positief. Het idee van een soort nieuwe kloostertuin in de tweede fase is sympathiek, al is het sterk de vraag of hier langs de snelweg tussen de hoge en relatief vlakke bebouwing zonder tussenschaal een aangenaam klimaat kan ontstaan. De poort aan de Postjesweg maakt het complex erg introvert.

De commissie constateert, anders dan de supervisor, dat het plan te veel afwijkt van de context en daaraan geen passende bijdrage levert.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

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

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Overtoomse Veld' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Kantoor". Deze gronden zijn bestemd voor kantoren, parkeren, groen en voor verkeersareaal.

Het project is in strijd met artikel 2, 2^{de} lid, onder 1, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan. Op de genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming. Woningen zijn niet toegestaan.

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken met een afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3^o Wabo.

Wij besluiten af te wijken van artikel artikel 2, 2de lid, onder 1 van het bestemmingsplan, omdat:

Motivering:

Structuurvisie Amsterdam 2040

Omdat in de periode tot 2040 de woningvoorraad moet groeien met circa 70.000 woningen en de daarbij behorende voorzieningen moeten worden gerealiseerd, zet Amsterdam in op intensiever ruimtegebruik en een grotere mix van wonen en werken.

Het initiatief om aan de Postjesweg 175 2 woongebouwen met 221 woningen met in een deel van de plint voorzieningen te realiseren past binnen de Structuurvisie wat betreft het intensieve ruimtegebruik en de nieuwe woningen. Binnen het initiatief wordt niet voldaan aan de 5 m² bedrijfs- of kantoorruimte per woning, die in de Structuurvisie is opgenomen. De 5 m² is echter genuanceerd in de recent vastgestelde bedrijvenstrategie, die op dit punt als aanpassing op de Structuurvisie gezien kan worden.

In de bedrijvenstrategie is aangegeven dat de 5 m² te hoog is, vanwege het steeds kleiner worden van de woningen. Volgens de bedrijvenstrategie moet per gebiedsontwikkeling gekeken worden naar realistische streefgetallen voor inpassen van bedrijfsruimte. In onderhavig geval komt in de plint bedrijfsruimte. Meer bedrijfsruimte hier realiseren wordt niet realistisch geacht, omdat de bedrijfsruimtes dan aan de achterzijde van het gebouw komen en er geen contact is met de openbare ruimte.

Stadsdeelkantoor Nieuw-West is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft aan welke geluidbelasting op geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, aanvaardbaar is. Deze normen moeten bij het afgeven van een omgevingsvergunning (waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan en nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk worden gemaakt) in acht worden genomen. In onderhavige geval gaat het om tweewoontorens die niet binnen het bestemmingsplan passen. Op een groot deel van de woningen in deze woontorens wordt de voorkeursgrenswaarden uit de Wgh overschreden. Als die waarden worden overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, biedt de Wgh de mogelijkheid om hogere waarden vast te stellen. Het plan voldoet aan de Wgh. Het plan voldoet aan het hogere waardenbeleid

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het wettelijke toetsingskader voor ruimtelijke plannen in de nabijheid van luchthaven Schiphol is opgenomen in het 'Luchthavenindelingbesluit Schiphol' (LIB). Kortweg is in dit besluit een aantal bijlagen opgenomen waarin beperkingen voor ontwikkelingen gelden. In onderhavig gebied gelden beperkingen aan de bouwhoogte van gebouwen van vanwege de radar. Op 8 september 2020 heeft de Inspectie leefomgeving en transport namens het ministerie positief geadviseerd over de bouwhoogte.

Parkeren 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. De gemeente wil de stad bereikbaar en leefbaar houden met voldoende en aantrekkelijke openbare ruimte en meer ruimte voor de fietser en voetganger. Met de verwachte groei van de stad (woningen, kantoren etc.) is het noodzakelijk dat Amsterdam grenzen stelt aan het aantal geparkeerde auto's in de openbare ruimte.

De nieuwe parkeernormering levert een bijdrage aan de regulering van het aantal geparkeerde auto's op straat. Bewoners van nieuwbouw krijgen geen parkeervergunning meer voor parkeren op straat, ongeacht de beschikbaarheid van parkeerplaatsen op eigen terrein. De nieuwe bewoners moeten dus het wel of niet beschikbaar zijn van een parkeerplaats op eigen terrein, meenemen in hun keuze voor een woning.

in het project wordt op eigen terrein in een bovengrondse parkeergarage met 32 parkeerplaatsen voorzien. Voor de middensegment huurwoningen die worden gerealiseerd geldt op grond van de nota Parkeernormen Auto geen minimumparkeernorm, de maximum norm is 1 parkeerplaats per woning. Voor bezoekersparkeren geldt een richtlijn van 0,1 parkeerplaats woning. Dat komt dus neer op 22 parkeerplaatsen voor bezoekers. Voor de voorzieningen die in de plint worden gerealiseerd wordt, omdat de invulling niet nader is gedefinieerd, uitgegaan van het gebruik met de hoogste parkeernorm. Dit betreft horeca in de vorm van een café. Hiervoor geldt een norm van 4 parkeerplaatsen per 100 m². In totaal wordt 270 m² aan commerciële voorzieningen in de plint gerealiseerd en zijn hier 10,8 parkeerplaatsen voor noodzakelijk. Dit betreft, omdat het niet de bedoeling is om de hele plint als horeca in te vullen, een overschatting van het aantal noodzakelijke parkeerplaatsen.

Met de 32 parkeerplaatsen op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en wordt voldaan aan de nota.

Alle adressen in dit project worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen door het instellen van een o-vergunningenplafond.

Parkeernormen fiets en scooter

Voor de woningen zijn op basis van de richtlijn uit Bouwbrief 2015-130 (gelijkwaardige oplossing individuele berging) 502 fietsparkeerplaatsen benodigd. Deze worden gerealiseerd in twee kelders onder de gebouwen. De ruimtelijke onderbouwing en de tekeningen van de kelders maken voldoende aannemelijk dat voorzien wordt in voldoende en bruikbare fietsparkeervoorzieningen ten behoeve van de woningen en de functies in de plint.

Voor scooters zijn in de buitenruimte op eigen terrein 29 scooterparkeerplaatsen voorzien, wat voldoet aan de norm/richtlijn.

Uitvoeringsbeleid Externe Veiligheid

Het Uitvoeringsbeleid Externe veiligheid Amsterdam (vastgesteld op 5 juni 2012 door burgemeester en wethouders) gaat nader in op de manier waarop Amsterdam omgaat met externe veiligheid in de besluitvorming. Het doel van Amsterdam is om risico's zoveel mogelijk te beperken.

Het uitvoeringsbeleid hanteert de lijn dat nieuwe overschrijdingen van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico slechts met expliciete toestemming van burgemeester en wethouders worden toegestaan. Reeds bekende overschrijdingen langs de A10 Zuid en West worden vooralsnog verantwoord geacht omdat er met het Rijk maatregelen zijn overeengekomen ter reductie van de risico's. Ter hoogte van de planlocatie is sprake van een reeds bekende overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico.

Verantwoording

Een groepsrisicotoeets en bijbehorende verantwoording bij een ruimtelijk besluit blijven volgens het beleid vereist indien een plangebied geheel of gedeeltelijk is gelegen binnen 200 meter van een transportas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, in casu de A10. Bij de verantwoording van het groepsrisico wordt gekeken naar maatregelen om de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid van personen te verhogen. In verband hiermee is een advies van de brandweer gevraagd. Dit advies is bijgevoegd.

De brandweer heeft in haar advies aangegeven met welke ongevalsscenario's rekening gehouden moet worden. Er dient rekening gehouden te worden met de ongevalsscenario's: explosie, plasbrand en toxische wolk. Hieronder wordt ingegaan op welke maatregelen worden genomen om de gevolgen van deze ongevalsscenario's te beperken.

Bestrijdbaarheid

Om de bestrijdbaarheid te vergroten dient het plan zodanig ontwerpen te worden dat de hulpverlening via minimaal twee zijdes de gebouwen kan bereiken. Dit is onderhavige geval mogelijk, de woontorens zijn bereikbaar via de ventweg langs Postjesweg en via de achter de woontoren gelegen ontsluitingsweg van parkeerterrein. In verband met de bestrijdbaarheid zijn ook voldoende bluswatervoorzieningen van belang. Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt hiermee rekening gehouden.

Zelfredzaamheid

In verband met de zelfredzaamheid adviseert de brandweer om voor bewoners van de woontorens een vluchtroute te maken haaks op de risicobron. Vanuit de woontoren die naast de A10 komt is een vluchtroute haaks van de A10 aanwezig. Dit geldt echter niet voor de naastgelegen woontoren. De vluchtroute uit deze toren is echter wel volledig afgeschermd van de A10 vanwege de tussenliggende woontoren en vluchten zonder hittestraling vanuit deze toren is dus mogelijk.

De brandweer adviseert per woning een mogelijkheid om de ventilatie handmatig uit te schakelen, zodat de toevoer van buitenlucht snel gestopt kan worden bij een toxische wolk. Dit is noodzakelijk, zodat personen in het gebouw kunnen schuilen, totdat de wolk weg is.

Voor het ongevalsscenario explosie worden verder geen maatregelen getroffen. Bij een explosie kan een gebouw instorten. In onderhavig geval wordt er vanuit gegaan dat het gebouw blijft staan en in ieder geval lang genoeg blijft staan, zodat personen zich in veiligheid kunnen brengen.

Belangenafweging

Binnen Amsterdam bestaat een hoge woningnood in elke segment. Vanwege deze hoge woningnood achten wij het zeer van belang dat hier woningen worden gerealiseerd. De plint met daarin voorzieningen wordt als aanvulling gezien op het woonprogramma.

De ontwikkeling levert daarbij geen onevenredige benadeling op voor derden. Er zijn voldoende parkeervoorzieningen, deels op eigen terrein, zodat parkeeroverlast voor omwonenden valt uit te sluiten. De hoogbouw leidt slechts tot een geringe vermindering van zonlicht op omliggende panden, er ontstaat geen ontoelaatbaar windklimaat in de openbare ruimte en de afstand van de woontorens tot omliggende woongebouwen is voldoende, zodat slechts sprake zal zijn van een beperkte aantasting van de privacy.

De goede ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen. Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie omdat dit niet vereist is.

Provincie

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningsprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. Van de Provincie hebben wij geen reactie mogen ontvangen, waarmee er vanuit gegaan kan worden dat zij geen bezwaar hebben tegen het bouwplan.

Waternet

Waternet heeft aangegeven geen bezwaar tegen het bouwplan te hebben mits aanvrager op de hoogte gesteld wordt van de verschillende vergunningsplichten die er op grond van de Keur gelden. De reactie van Waternet met daarin de vergunningsplichten is doorgezet naar de aanvrager.

Overige instanties

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

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

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels een anterieure overeenkomst tussen Maars Mailroad B.V. en gemeente Amsterdam, met daarin de afwenteling van eventuele planschade.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren Omgeving

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren door op de bouwlocatie zelf - via een bord of poster - informatie te verschaffen over de aard van de werkzaamheden, de start- en einddatum, het aantal aangevraagde objecten, en de contactgegevens van een aanspreekpunt. Het informatiebord of de poster wordt opgesteld op weerbestendig materiaal en dient zodanig aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond te worden bevestigd, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen. Het informatiebord of de poster dient u volledig en duidelijk in te vullen.

Een voorbeeldposter kunt u downloaden via de link:

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/913065/o8_informatiebord_2.odt

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

Stadsdeelkantoor Nieuw-West is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

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

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: VTHsdnw@amsterdam.nl.

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

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

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

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:

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

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de 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 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;

- g° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.8 Bouwbesluit 2012*)

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

Scheiden bouw- en sloopaafval (*artikel 8.9 Bouwbesluit 2012*)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopaafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopaafval (*artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012*)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopaafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.

3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u een melding doen op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kunt u volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Als het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u de melding via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl.

Informatie en meldingsformulieren vindt u via de website:

www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering en klikken op:
'Bodem saneren en /of werken met vervuilde grond'.

Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel (Waternet)

Voor dit project gelden de basis aansluitvoorschriften. De voorschriften om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool staan hieronder vermeld. Het project moet voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012.

Gescheiden rioolstelsel

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat in uw straat (nog) een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie moet u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aanbieden.

Aansluitleidingen

Aansluitleidingen voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater op het riool hebben een diameter van minimaal 125 en maximaal 160 millimeter.

Aansluitleidingen die de perceelgrens kruisen, moeten met de binnen-onderkant-buis op 500 millimeter onder het straatpeil worden aangelegd en een lengte hebben van 500 millimeter, gemeten vanaf de perceelgrens.

De afstanden tussen de aansluitleidingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:

- 500 mm voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
- 200 mm voor de afvoer van water van dezelfde soort;
- 800 mm tussen terreinriolen en aansluitleidingen.

Binnenriolering

De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De aansluitleidingen kunnen worden aangesloten op het riool als de binnenriolering voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Het afschot moet ten minste 1:200 en ten hoogste 1:50 bedragen.
- Huishoudelijk afvalwater wordt per woning of sectie van recht boven elkaar gelegen woningen gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bedrijfsafvalwater wordt per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bij een combinatie van wonen en werken van één eigenaar kan worden volstaan met één leidingsysteem, als het afvalwater qua aard en gebruik volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater;
- Bij lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil, moet het afvalwater door een rioolwaterpomp op de huisaansluiting worden geloosd, tenzij in de grondleiding van deze lozingstoestellen een terugstuwbeveiliging aanwezig is;
- De afvoer van regenwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput. Dit geldt niet voor grondgebonden woningen die zijn aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Uitzonderingen

Als u niet kunt voldoen aan deze basis aansluitvoorschriften, dan kunt u specifieke aansluitvoorschriften bij ons aanvragen. Specifieke aansluitvoorschriften vervangen de basis aansluitvoorschriften. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Meer informatie

Heeft u vragen over de aansluitvoorschriften of de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet via telefoonnummer 0900 9394. Meer informatie vindt u via de website: www.waternet.nl.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;

- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet wordt meegewerkt aan het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

- 1. om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
- 2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Deze vergunning vraagt u aan bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Slopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen slopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Nieuw-West via telefoonnummer 14020. Een slopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Asbest

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

Stadsdeelkantoor Nieuw-West is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet u dit direct melden via telefoonnummer 14020 of via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren heeft u mogelijk een watervergunning nodig op basis van de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
- voor de openbare drinkwatervoorziening.

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl/vergunningen-meldingen;
- Hollands Noorderkwartier: <https://www.hhnk.nl/>;
- Rijnland: <https://www.rijnland.net/>.

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via de website: www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (Wior)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is ook een WIOR-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 kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/.

Kabels en leidingen

U moet op tijd contact opnemen met 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 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. Deze melding moet ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.

Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.

Stadsdeelkantoor Nieuw-West is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Voor het maken van sparingen voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet u vooraf overleg plegen met de betrokken diensten en bedrijven.

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

Erfpacht

De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl.

Schade

Bestaande gebreken aan gemeentelijke eigendommen moet u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk melden bij de afdeling Vergunningen van Stadsdeel Nieuw-West.

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt als gevolg van de werkzaamheden moet door u worden vergoed. Denkt u hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels en/of leidingen etc. Schade moet u onmiddellijk melden bij de afdeling Vergunningen van stadsdeel Stadsdeel Nieuw-West via telefoonnummer 14020.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De omgevingsvergunning is geen goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met de afdeling Grond en Ontwikkeling van gemeente Amsterdam. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.