



Datum 7 mei 2025
Kenmerk Z2023-WP000960
Olo 8138987

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van 13 nieuwbouw woningen en appartementen op het perceel van het voormalig ING kantoorgebouw op de locatie Buitenveer 25A t/m 25F en 27 en Prinses Irenelaan 78 t/m 88 (even) in Weesp.
- Geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de toenmalige Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- 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 "Stedelijk gebied".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Onverminderd het bepaalde in deze vergunning moet gebouwd worden in overeenstemming met de eisen uit het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Rookmelders: Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht: Rookmelders conform de NEN 2555.
- BENG: Ten behoeve van het definitieve energielabel moet voor oplevering van de gebouwen middels blowerdoortest(s) worden aangetoond dat de Qv10 van 0,25 en 0,35 in de praktijk wordt gehaald.
- Hemelwaterberging controle: Tenminste een week voordat voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Stadsgebied Weesp daarover zijn geïnformeerd.
De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.
- Meldingsplicht archeologie: Tijdens de graafwerkzaamheden geldt een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit bij de afdeling Monumenten en

Archeologie als u vermoedt dat de bodemvondsten archeologische waarde hebben. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900.

Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

- Bodem: De bodem dient voorafgaand aan de bouw van de woningen gesaneerd te worden conform het goedgekeurde saneringsplan.
- Geluid: Voor een viertal appartementen dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de gevelbelasting als gevolg van de Prinses Irenelaan, een borstwering van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de woonlaag gerealiseerd te worden.
- Parkeren: De 17 benodigde parkeerplaatsen dienen in stand te worden gehouden en toegankelijk moeten zijn voor bezoekers van de woningen.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft goedgekeurd, gemerkt, retour gezonden en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- 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.
- Het definitieve bouwveiligheidsplan.
 - Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.
- Definitieve installaties (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de toenmalige Mor)
 - Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties. Onder meer: de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie, aansluitingen riolering en andere nutsvoorzieningen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001, Aanvraagformulier.
- Besluit aanmeldnotitie vormvrije MER.
- B002, Nota van beantwoording zienswijzen.
- B003, Ruimtelijke onderbouwing versie 24-4-2025, inclusief bijlagen 1 t/m 8.
- B004, Renvooi.
- B005 t/m B010, Tekeningen plattegronden en dak.
- B011 t/m B014, Tekeningen gevels.
- B015 t/m B016, Tekeningen doorsneden.
- B017 t/m B019, Deeltekeningen dakkapellen.
- B020, Deeltekening trappenhuis appartementengebouw.
- B021, Details.
- B022, Kleuren- en materialenstaat.

- B023, Bouwbesluittoetsing.
- B024, Rapportage brandveiligheid.
- B025, Energieprestatie BENG-berekeningen.
- B026, Rapportage milieuprestatie MPG-berekeningen.
- B027 t/m B030, Rapportages geluid.
- B031, Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen.
- B032 en B033, Bodemonderzoek en het saneringsplan.
- B034 en B035, Quicksan Wnb en nader onderzoek ecologie.
- B036, Stikstofdepositie.
- B037 t/m B039, Watertoets, waterparagraaf en memo waterkering.
- B040 t/m B044, Hemelwaterberging.
- B045, Terreinmeting van bestaande toestand.
- B046 t/m B048, Nieuwe toestand van terreininrichting, infra en riolering in concept.
- B049, Binnenriolering in concept.
- B050 t/m B053, Bouwplaatsinrichting, BLVC-, Bouwveiligheids- en V&G- plan in concept.
- B054, Advies archeologie.
- B055, Advies BENG en MPG.
- B056, Advies bodem.
- B057, Advies geluid.
- B058, Advies stikstofdepositie.
- B059, Notitie beoordeling invloed op windvang molen.
- C001 t/m C006, Constructieve tekeningen.
- C007, Constructieve uitgangspunten.
- C008, Advies constructie.

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Crisis- en herstelwet geldt

Deze vergunning gaat over een project waarvoor afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet geldt. Dit betekent dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Vermeld in het beroepschrift dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroep altijd:

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op 'Digitaal beroepschrift' om het beroep in te dienen, of aan de rechterzijde op 'Kosten'

Voorlopige voorziening

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

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'

- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

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

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- 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 omgevingsvergunning:

- Op 25 oktober 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 1 november 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 30 oktober 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 31 oktober 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 7 november 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 11 december 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 15 augustus 2024 tot en met 26 september 2024 ter inzage. Op 15 augustus 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebld.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij 2 zienswijzen.

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt Boo2. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Het belang van de aanvrager van deze aanvraag weegt zwaarder dan het belang van degenen die een zienswijze indienden. De zienswijzen zijn geen aanleiding om het project aan te passen.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de toenmalige Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- woonfunctie
- overige gebruiksfunctie
- bouwwerk geen gebouw zijnde

Bouwverordening 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Er is een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is ingestemd met het saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

Bestemmingsplan

Het project is in strijd met het bestemmingsplan "Stedelijk Gebied".

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Voor de toetsing en beoordeling verwijzen wij naar de activiteit Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de toenmalige Wabo).

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 22 november 2023. De commissie adviseerde als volgt:

Niet akkoord

Het plan is op bijna alle punten uitgewerkt in lijn met de onder Z2021-WP007026 besproken conceptaanvraag. De samengestelde kleur- en materiaalstaat past bij het karakter van de gebouwen en de traditionele detaillering zorgt voor

een authentieke uitstraling. De toegevoegde dakinstallaties zijn echter onvoldoende geïntegreerd in het ontwerp. Zowel de technische installaties als de veiligheidsreling hebben geen relatie met de architectuur van het plan en verstoren daarmee het totaalbeeld. Indien het niet mogelijk is om de installaties volledig te integreren, moeten deze voorzien worden van een ombouw die bij de architectuur past.

Op 26 januari 2024 werd een reactie gegeven op dit negatieve advies. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde dit op 7 februari 2024. De commissie adviseerde als volgt:

Niet akkoord

De commissie is gevraagd het advies van 22 november 2023 te heroverwegen voor wat betreft de dakinstallaties. In dit verband geeft de commissie mee dat het daklandschap integraal onderdeel is van de ontwerpopgave. Daarom ziet de commissie geen aanleiding om tot een andere conclusie te komen. Verder merkt de commissie op dat het dak zichtbaar is vanuit meerdere punten in de omgeving.

Op 16 februari 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde dit op 28 februari 2024. De commissie adviseerde als volgt:

Akkoord

Het is positief dat er is gekozen voor een bodembron voor alle warmtepompen. Hierdoor zijn de installaties met de hekwerken op het dak komen te vervallen en is tegemoetgekomen aan het vorige advies.

Wij nemen dit advies over

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

De aanvraag is voorgelegd aan de directie Ruimte en Duurzaamheid (R&D). R&D adviseerde als volgt:

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan is 'stedelijk gebied'. Op de betreffende locatie rust de enkelbestemming 'Kantoor' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waterstaat – Waterkering' van toepassing.

Strijdigheden

Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart en op grond van artikel 14.1 van de regels bij het bestemmingsplan zijn aangewezen voor kantoren met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Woningen zijn niet toegestaan op de gronden voor kantoor en passen aldus niet binnen het bestemmingsplan.

Daarnaast zijn op grond van artikel 14.2.1, onder a, van de regels bij het bestemmingsplan hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak. De woningen zullen deels worden gerealiseerd buiten het bouwvlak. Ook de op grond van artikel 14.2.1, onder b, geldende maximale goot- en bouwhoogte wordt met de realisatie van de woningen overschreden nu met realisatie van het plan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw hoger dan 9 meter wordt. De woningen passen met deze overschrijding van 3 meter daarom ook op dit punt niet in het bestemmingsplan.

Bovendien mag op grond van artikel 30.2 (Waterstaat - Waterkering) van de regels van het bestemmingsplan uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering. In onderhavig geval wordt het oppervlakte vergroot.

Daarnaast mogen op grond van artikel 26.2, onder a, (Waarde – Archeologie – 2) geen bouwwerken met een oppervlakte meer dan 100 m² worden gebouwd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken indien is gebleken dat het oprichten van het bouwwerk niet zal leiden tot een verstoring van de archeologische resten.

Tot slot, bevindt het bouwplan zich in de vrijwaringszone van een molenbiotoop. Op grond van artikel 34.4.1, onder b, van de regels bij het bestemmingsplan mag binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen geen bebouwing worden opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/50 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek. De beoogde bebouwing is hoger dan op basis van de molenbiotoopformule is toegestaan. In artikel 34.4.1, sub d, is de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden af te wijken van de maximale bouwhoogte op grond van de molenbiotoopformule.

Projectafwijkingsbesluit

Indien wenselijk kan er in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend middels een uitgebreide procedure conform artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo en artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet.

Hieronder wordt beschreven of de afwijking wenselijk is:

Rijksbeleid

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en is daarmee in overeenstemming met het geldende rijksbeleid.

Provinciaal beleid

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening NH2020 en de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050 en is daarmee in overeenstemming met het geldende provinciaal beleid.

Het bouwplan is tevens in een vooroverleg voorgelegd aan de Provincie. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken.

Gemeentelijk beleid

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Weesp 2050 en de Woonvisie Weesp 2017.

Ook in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 zijn geen uitgangspunten aanwezig die strijd met het gemeentelijk beleid zouden kunnen opleveren. Het plan is daarmee in overeenstemming met het geldende gemeentelijke beleid.

Motivering

Ruimtelijk

Buitenveer 25 ligt in het historische centrum van Weesp, op de hoek met de Prinses Irenelaan. Buitenveer heeft een dorps karakter en de bebouwing bestaat uit vrijstaande of een twee, of meer, onder één kap woningen. De bebouwing bestaat voornamelijk uit twee bouwlagen en een kap. Veel woningen hebben een dakkapel aan de voorzijde van de woning. De Prinses Irenelaan heeft juist een stedelijk karakter. Hier staat bebouwing van vier bouwlagen en de laan is een doorgaande weg.

Het volume mag maximaal uit 4 bouwlagen bestaan. De aansluiting qua bebouwing wordt aan de Prinses Irenelaan gericht naar de naastgelegen bebouwing. Aan de zijde van Buitenveer wordt de aansluiting gezocht naar de vrijstaande bebouwing. De hoek moet van goede architectonische kwaliteit zijn.

Ontwerp 17-11-2023

De aansluiting met Buitenveer en de Prinses Irenelaan is goed in het ontwerp opgenomen. De nieuwe bebouwing sluit goed aan op de bestaande bebouwing. De bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 bouwlagen en de korrel past goed in het straatbeeld. De hoek is van goede kwaliteit en de entree is heel duidelijk doordat de uitsparing van de entree over de gehele voorgevel wordt doorgezet.

De bebouwing sluit aldus goed aan op bestaande bebouwing van beide straten. De verschillen in bouwhoogte passen goed in het straatbeeld net zoals de korrelgrootte.

Molenbotoop

Op grond van het vigerende bestemmingsplan kan het bevoegd gezag met een omgevingsvergunning afwijken van die maximale bebouwingshoogte als de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige beplanting dan wel bebouwing en de windvang en het zicht op de molen niet verder worden beperkt vanwege de nieuw op te richten bebouwing en toepassing van de bedoelde afstands- en hoogtematen de belangen in verband met de nieuw op te richten bebouwing onevenredig zouden schaden.

In het gebied tussen de molen en het plangebied staat langs het Buitenveer een bomenrij met bomen die hoger zijn dan het bouwplan. Geschat wordt dat de hoogte van de bomen minimaal 15 meter bedraagt. Mede vanwege de aanwezigheid van deze bomenrij heeft de provincie Noord-Holland in een molenbiotoopinventarisatie uit 2006 de molenbiotoop van molen 't Haantje beoordeeld als 'slecht'. De bomen zijn sinds 2006 gegroeid waardoor de molenbiotoop verder is verslechterd. Daarnaast is de molenbiotoop als slecht beoordeeld vanwege diverse andere al aanwezige objecten die hoger zijn dan de hoogte die op grond van de molenbiotoopformule is toegestaan. De overschrijding van de toegestane hoogte volgens de molenbiotoopformule is daarnaast relatief beperkt. Deze overschrijding bedraagt ca. 2,5 meter. Bovendien is het bouwplan ten oosten van de molen gesitueerd (niet de overheersende windrichting). Gelet op deze combinatie van factoren zal de windvang van de molen niet onevenredig worden geschaad door realisatie van het bouwplan. Naar aanleiding van een van de zienswijzen is door Peutz een onderzoek uitgevoerd naar de invloed van het bouwplan op de windvang van molen 't Haantje. Hierin wordt bevestigd dat de windvang van de molen niet onevenredig wordt geschaad door realisatie van het bouwplan. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de invloed van het plan op de windvang van de molen zowel qua tijd als qua totale capaciteit zeer beperkt tot minimaal zijn. Ook zal de nieuwbouw geen effect hebben op de cultuurhistorische waarde van de molen vanwege de afstand tot de molen, de relatief geringe overschrijding van de bouwhoogte en de aanwezigheid van de bomenrij tussen de molen en de beoogde nieuwbouw. De nieuw op te richten bebouwing zal het zicht op de molen niet verder beperken.

Gezien het voorgaande kent het gemeentebestuur een zwaarder belang toe aan het realiseren van de woningen dan aan het handhaven van de toegestane bouwhoogten in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied'.

Haalbaarheid

In de door de aanvrager verstrekte ruimtelijke onderbouwing d.d. april 2025 met kenmerk 0363-08-To1 zijn de relevante haalbaarheidsaspecten voldoende onderbouwd. In ruimtelijke opzicht zijn er dan ook geen bezwaren tegen de ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is akkoord bevonden.

Hieronder wordt bij de meest relevante aspecten uit de ruimtelijke onderbouwing beknopt stilgestaan. Voor een uitgebreidere toelichting kan worden volstaan met een verwijzing naar de ruimtelijke onderbouwing.

Geluid

De maximumsnelheid op de omliggende wegen, Prinses Irenelaan en Buitenveer, bedraagt 30 km/uur. De bepalingen uit de Wet geluidhinder zijn daarom niet van toepassing. Wel is in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het Buitenveer (30 km/u) ter hoogte van de meest noordelijke woningen maximaal 60 dB inclusief aftrek conform ex artikel 110g Wgh bedraagt. Vanwege het Buitenveer ligt de gevelbelasting aan de achterzijde van 4 woningen boven de voorkeurswaarde van 48 dB. Op alle andere woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde. Om de overschrijding te voorkomen is onderzocht welke technische maatregel (geluidscherm) nodig is om daaraan wel te voldoen. Echter is gebleken dat deze maatregel op financiële bezwaren stuit en stedenbouwkundig gezien onwenselijk is. Daarnaast blijkt ook dat zonder het geluidscherm sprake is van een acceptabel hinderniveau. Deze maatregel wordt daarom niet opgenomen in het plan.

De geluidbelasting als gevolg van Prinses Irenelaan bedraagt inclusief aftrek conform art 110g Wgh maximaal 59 dB. De voorkeurswaarde wordt, zonder toepassing van maatregelen, op alle woningen en appartementen overschreden. Bij geen van de woningen en appartementen wordt de maximale grenswaarde van 63 dB overschreden.

Voor de 4 appartementen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de gevelbelasting als gevolg van de Prinses Irenelaan, geadviseerd een borstwering van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de woonlaag te realiseren. Argumenten van stedenbouwkundige of financiële aard kunnen bepalend zijn voor de uitvoering van deze maatregel.

Uit het onderzoek is gebleken dat overige bron-of de overdrachtsmaatregelen geen soelaas bieden. Daarom blijven de gevelmaatregelen aan de woning over om een goed woon- en leefklimaat te creëren. Hiervoor is toetsing aan het Bouwbesluit nodig om aan te tonen dat met de voorgestelde gevelmaatregelen aan het binnenniveau van 33 dB voldaan kan worden.

Bodem

Door Hoste Milieutechniek BV is op 19 januari 2021 een verkennend en nader bodemonderzoek onderzoek uitgevoerd. Hoewel dit onderzoek afkomstig is uit 2021 is het nog voldoende actueel en door de Omgevingsdienst akkoord bevonden. Uit het onderzoek is gebleken dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Deze verontreiniging(en) dient in principe gesaneerd te worden.

Voorafgaand aan de bouw van de woningen dient een saneringsplan te worden opgesteld. Na goedkeuring door het bevoegd gezag dient de bodem conform dit saneringsplan te worden gesaneerd.

Inmiddels is een bodemsaneringsplan ingediend waarmee door de OD op 20 november 2023 is ingestemd (beschikking met zaaknummer 12239235). Zie advies OD bodem, gemerkt B056.

Archeologie en cultuurhistorie

De gemeente Amsterdam heeft in verband met de planontwikkeling een archeologische waardestelling uitgevoerd. Geconcludeerd is dat de verwachtingswaarde van het gebied laag is.

Het project kan daarom worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Wel geldt conform de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de werkzaamheden. In de vergunning dient als voorwaarde te worden opgenomen dat indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, dit aan de afdeling Monumenten en Archeologie dient te worden gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Water

Het bouwplan is tevens in een vooroverleg voorgelegd aan de Waternet. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken. In de door aanvrager aangeleverde waterparagraaf en de memo-waterkering zijn de door Waternet aangedragen adviezen voldoende meegenomen.

Momenteel loopt bij Waternet een aanvraag voor een watervergunning. Waternet is vooralsnog voornemens om deze te verlenen.

Verkeer en parkeren

Voor onderhavig bouwplan worden ten behoeve van het bedrijfspand 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Dit is in overeenstemming met de geldende parkeernormen, omdat op grond hiervan 13 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd.

Flora en fauna

Op grond van de Wet natuurbescherming zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van het bouwplan. Voor een uitgebreidere toelichting wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing.

Grondexploitatie

Het bouwplan valt onder de reikwijdte van de Grondexploitatiewet, aangezien het oprichten van het pand een grondexploitatieplanplichtig bouwplan is zoals aangegeven in artikel 6.12 lid 1 Wro jo artikel 6.2.1 onder a en b Bro. Het voornemen is om geen exploitatieplan vast te stellen voor deze ontwikkeling. Het kostenverhaal en nadeelcompensatie (voormalige planschade) zijn in dit geval anderszins verzekerd. Hierover zijn afspraken gemaakt.

Overige haalbaarheidsaspecten

De haalbaarheidsaspecten inzake luchtkwaliteit, het luchthavenindelingbesluit, milieueffectrapportage (MER) en de regionale behoefte zijn in de ruimtelijke onderbouwing voldoende onderbouwd en behoeven in dit advies geen extra toelichting.

Conclusie R&D.

Positief, onder voorwaarden

Geadviseerd wordt om mee te werken aan de vergunningverlening in afwijking van het bestemmingsplan, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden.

- De bodem dient voorafgaand aan de bouw van de woningen gesaneerd te worden conform het goedgekeurde saneringsplan. Hiervoor dient een voorwaarde in de vergunning te worden opgenomen.
- Voor een viertal appartementen wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening, vanwege de gevelbelasting als gevolg van de Prinses Irenelaan, geadviseerd een borstwering van minimaal 1,5 meter ten opzichte van de woonlaag te realiseren. Hiervoor dient een voorwaarde in de vergunning te worden opgenomen.
- Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan, waarvan redelijkerwijs kan worden vermoed dat deze van archeologische waarde zijn, dient dit aan de afdeling Monumenten en Archeologie te worden gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten. Hiervoor dient een voorwaarde in de vergunning te worden opgenomen.

Wij nemen dit advies over.

Categorieën van gevallen

De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de toenmalige Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 van toekomstig Besluit omgevingsrecht.

Conclusie

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

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 toenmalige Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 toenmalige Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het toenmalige 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 toenmalige 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 toenmalige Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 toenmalige 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 toenmalige 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.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Zuidoost verstrekt.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Vth.sdzo@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: 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 toenmalige Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.1 toenmalige 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 toenmalige 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.

Geluidshinder (artikel 8.3 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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 toenmalige 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 trillingssterkte, 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 trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 toenmalige 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 toenmalige 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 toenmalige 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;
- 9° 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 trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 toenmalige Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 toenmalige Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloofafval 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 sloofafval (artikel 8.9 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

Scheiding bouw- en sloofafval (artikel 4.1 Regeling toenmalige Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het toenmalige Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloofafval als bedoeld in artikel 8.9 van het toenmalige 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 staan;
 - 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 water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het toenmalige Bouwbesluit 2012

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders 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 verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Zuidoost. 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 www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Gebruik grond

U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van het terrein als bouwterrein privaatrechtelijk de toestemming nodig van de eigenaar van het terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Sloopmelding

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit het BBL. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via het Omgevingsloket.

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 stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via het omgevingsloket.

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning gaat niet over een benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via 088-567 0200. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kunt u indienen via het Omgevingsloket.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming

moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatie-stelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie: <https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Nederlandse arbeidsinspectie NLA

De omgevingsvergunning houdt niet een eventuele vereiste goedkeuring van de Nederlandse Arbeidsinspectie in. Neem zo nodig contact op met de Inspectie NLA. Formulieren hiervoor zijn te vinden op www.nlarbeidsinspectie.nl

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via www.omgevingsloket.nl.

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.