

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.amsterdam.nl/zuid



Datum
Olo nummer
Behandeld door

2 november 2020
4818819
Mw. A. Kucukalic

GEMEENTE AMSTERDAM

Omgevingsvergunning

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan de "P.C. 5-11 B.V.", namens deze ingediend door de heer M. Smit, voor het oprichten van een gebouw op een terrein die na het slopen van het gebouw Pieter Cornelisz. Hooftstraat 5-11 vrij zal komen, met gebruik van de begane grond en kelder tot een winkelfunctie en de eerste- tot en met vierde verdieping als (vier) kantoorruimten;
- af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Museumkwartier- en Valeriusbuurt".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit. In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

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

Mevrouw U. M. Jackel
Teammanager Vergunningen

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende 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.

Voor informatie over ontvangst en behandeling van uw beroepsschrift kunt u terecht bij de Rechtbank Amsterdam, afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht.

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. Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

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

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo).

Bodem

Deze beschikking treedt niet eerder in werking (artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) nadat:

- a. is vastgesteld op basis van de Wet Bodembescherming, dat er geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden;
- b. met het saneringsplan is ingestemd (op basis van de Wet bodembescherming) en het betreffende besluit in werking is getreden;
- c. een melding van een voornemen tot sanering, zoals bedoeld in de Wet bodembescherming, is gedaan en het gestelde termijn is verstreken.

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

Milieumelding

In relatie met onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is op 28 februari 2020 een milieumelding gedaan via www.aimonline.nl, geregistreerd onder AIM-sessie A9tamj33sjl.

Sloopmelding

In relatie met onderhavige aanvraag omgevingsvergunning is nog geen sloopmelding gedaan.

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:

- aanvraag op uitgebreide voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- verzoek om aanpassing van het plan;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving;
- ingediende zienswijzen behandeld.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:

- Op 6 december 2019 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 20 december 2019 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 20 december 2019 hebben wij een verzoek gedaan om voor 31 januari 2020 aanvullende gegevens aan te leveren;
- De (laatste) gevraagde gegevens hebben wij op 18 maart 2020 ontvangen. De beslistermijn is overeenkomstig artikel 4:15, lid 1, Algemene wet bestuursrecht (Awb), opgeschort met ingang van de dag na die waarop het verzoek om aanvulling is verzonden tot de dag waarop de laatste aanvullende gegevens zijn ingediend. De (laatste) aanvullende gegevens zijn ingediend nadat de uiterlijke indieningsdatum was verstreken. Desalniettemin is de beslistermijn slechts opgeschort tot de laatste dag van de uiterlijke indieningstermijn;
- In de periode van 20 februari tot 17 april 2020 hebben wij u verzocht om een aantal van de ingediende stukken aan te passen. In de periode van 28 februari tot 21 april 2020 hebben we de aangepaste stukken ontvangen;
- Op 17 april 2020 hebben wij u bekend gemaakt, dat voor de beoordeling van deze aanvraag (in plaats van een reguliere-) een uitgebreide procedure van toepassing is;
- Hierdoor is op 9 maart 2020 gepubliceerde verlenging van de beslistermijn voor deze aanvraag niet (meer) relevant.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3, van de Wabo.

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt". Het project is gedeeltelijk gesitueerd op gronden met enkelbestemming "Gemengd-1" en gedeeltelijk op gronden met enkelbestemming "Verkeer-Verblijfsgebied".

Voor deze gronden gelden, tevens, een dubbele bestemming "Waarde-Archeologie 1" en een functieaanduiding "kantoor" en een specifieke form van gemengd "alle bouwlagen".

Strijdigheid 1

Het project is in strijd met **artikel 5.2.1**, omdat het toegestane bouwvlak wordt overschreden met:

- 2,5 meter door de aanbouw en kelder (inclusief de damwanden), aan de achterzijde, (conform aangepaste bouwtekeningen, bijlage 046T t/m 048T);
- 1,25 meter door een dakterras op de genoemde aanbouw ten hoogte van de eerste verdieping en de balkons aan de achterzijde ten hoogte van de tweede en derde verdieping;
- 0,50 tot 1,00 m door de kelder, begane grond, eerste, tweede en derde verdieping en het dakterras aan de voorzijde van de vierde verdieping.

Strijdigheid 2

Het project is in strijd met **artikel 5.4.2, onder a** van de bestemmingsomschrijvingen, omdat het maximum bruto vloeroppervlak van 300 m² voor een niet-woonfunctie wordt overschreden met ca. 450 m² door de winkel ten hoogte van de begane grond en kelder.

Ten overvloede wordt opgemerkt, dat het gebruik van de verdiepingen als kantoorfunctie in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Strijdigheid 3

Het project is in strijd met **artikel 5.2.2, onder e**, omdat er binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Met andere woorden het bouwen van de nieuwe kelder inclusief de bijbehorende verloren damwanden is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Strijdigheid 4

Het project is in strijd met **artikel 17.2.1**, omdat de bestemmingsgrens van gronden "Gemengd- 1" aan de voorzijde met ca 0,70 m wordt overschreden door (een gedeelte van elke van) vier erkers en daarop vier balkons/dakterrassen ten hoogte van de eerste respectievelijk de tweede verdieping. Hierdoor worden de betreffende delen van de erkers en balkons/dakterrassen geprojecteerd boven het bestemmingsvlak "Verkeer-Verblijfsgebied" welke niet is bestemd voor bouwwerken ten dienste van andere bestemmingen.

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

De afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan en artikelen 4 en 5 van Bijlage II Bor zijn niet toereikend om de strijdigheden met het bestemmingsplan op te lossen.

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo)

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo het mogelijk is om van de bovengenoemde regels van het bestemmingsplan af te wijken.

Wij geven hierbij de toestemming om van de bovengenoemde artikel 5.2.1, artikel 5.4.2, onder a, artikel 5.2.2, onder e en artikel 17.2.1 van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, en motiveren dit met de volgende afweging:

De ingediende aanvraag omgevingsvergunning voorziet in het oprichten van een gebouw op een terrein dat na het slopen van het gebouw P.C. Hooftstraat 5-11 vrij zal komen, met gebruik daarvan tot een winkelfunctie (begane grond en kelder) en kantoorruimten op de tweede (eerste- tot en met vierde verdieping). De aanvraag omgevingsvergunning is op meerdere onderdelen in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Museumkwartier en Valeriusbuurt". Verlenen van medewerking is slechts mogelijk met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, jo artikel 3.10 Wabo. Dit betekent dat de aanvraag de uitgebreide procedure op grond van de Wabo dient te doorlopen en dat middels een goede ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De ingediende aanvraag omgevingsvergunning is vergezeld gegaan van een dergelijke ruimtelijke onderbouwing. In het kader van de vraag of het bezien vanuit een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is om de aangevraagde omgevingsvergunning met bijbehorende bijlagen te verlenen, wordt het volgende overwogen;

In artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht (Bor) is bepaald dat de in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen regels voor de inhoud van een ruimtelijke onderbouwing van toepassing zijn op procedure voor de aanvraag omgevingsvergunning zoals die hier aan de orde is (afwijken met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Gelet hierop is de door de aanvrager aangeleverde ruimtelijke onderbouwing getoetst op volledigheid en juistheid. In de ruimtelijke onderbouwing wordt het bouwplan uitgebreid beschreven en worden de strijdigheden met het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom er sprake is van een verantwoorde ruimtelijke inpassing van het bouwplan in de omgeving. Ook wordt ingegaan op de relatie met relevant beleidskader en wordt onderbouwd dat daaraan wordt voldaan.

De uitvoerbaarheid van de ontwikkeling in relatie tot relevante aspecten zoals water, flora en fauna, archeologie, bodem e.d. wordt uitgebreid gemotiveerd o.a. ook aan de hand van verrichte onderzoeken die als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen (de betreffende onderzoeken zijn door de gemeente beoordeeld als hierachter genoemd). De resultaten van die onderzoeken zijn samengevat weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. Maatschappelijk overleg heeft plaatsgevonden en de resultaten daarvan zijn gepresenteerd in de ruimtelijke onderbouwing.

Verklaring van geen bedenking van de gemeenteraad

Ingevolge artikel 6.5 Bor wordt een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo van het bestemmingsplan wordt afgeweken niet verleend voordat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven. Ingevolge het derde lid, kan de gemeenteraad categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Bij besluit van 8 september 2010 heeft de gemeenteraad een groot aantal gevallen aangewezen waarvoor geen verklaring van bedenkingen is vereist. Er is geen verklaring van geen bedenking nodig indien het gaat om aanvragen die;

- niet in strijd zijn met de in de structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;

- niet in strijd zijn met de kantorenstrategie van Amsterdam dan wel het locatiebeleid Amsterdam 2009;
- geen betrekking hebben op een activiteit waarvoor een milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Zoals ook gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing is het voorliggende plan niet in strijd met de in de structuurvisie genoemde kernpunten van beleid, heeft de afwijking geen betrekking op de kantorenstrategie van Amsterdam en betreft het geen activiteit waarvoor een MER dient te worden opgesteld. Er is derhalve geen verklaring van bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk.

Het voorgaande in aanmerking genomen wordt geconcludeerd dat het bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is aangevraagd gelet op de bij de aanvraag gevoegde ruimtelijke onderbouwing (inclusief bijlagen) in combinatie met de bovenstaande overwegingen geen strijd met een goede ruimtelijke ordening oplevert, waardoor de aangevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend

Welstand toets

Eerste beoordeling

Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016". De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 19 februari 2020 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven dat haar advies wordt aangehouden vanwege een aantal ontbrekende gegevens en deze als volgt gemotiveerd:

"De aanvraag omgevingsvergunning gaat over sloop-nieuwbouw van een winkel- en kantoorpand. Het betreft een wijziging en verdere uitwerking van de aanvraag die is behandeld onder OLO 4265222.

Geconstateerd is, dat nog niet alle details en uitwerkingen zijn geleverd om het aangepaste plan in zijn totaliteit goed te kunnen beoordelen. De volgende onderdelen zullen moeten worden aangeleverd:

- *de horizontale details van de aansluitingen met de belendingen, op alle niveaus aan de voor- en achtergevel;*
 - *de verticale details van de diverse aansluitingen op het maaiveld aan de voorgevel;*
 - *de horizontale en verticale details van de hoger gelegen verdiepingen aan de achtergevel.*
- Met betrekking tot de bemonstering van de gevelafwerking wordt herhaald dat de commissie deze graag tegemoet ziet in de vorm van een mock-up."*

Naar aanleiding van dit advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft de aanvrager het project aangepast en deze op 3 en 4 maart 2020 ingediend.

Tweede beoordeling

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 1 april 2020 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven 'akkoord onder voorwaarde' te zijn met het aangepaste project en motiveert dit als volgt:

"Met het aangepaste voorstel en de aanvullende details is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie uit het vorige advies. De aanvraag is akkoord onder de voorwaarde dat tijdig voor uitvoering een mock-up van de gevel aan de commissie wordt voorgelegd ter beoordeling.

Ten overvloede merkt de commissie op dat er twee reclamezones zijn aangegeven op de geveltekening. Conform de reclamecriteria is één reclame plat op gevel toegestaan bestaande uit een bedrijfsnaam en/of logo. De uitwerking van de reclame is geen onderdeel van de aanvraag en zal in een aparte aanvraag worden beoordeeld."

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over. Het project voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toets Archeologie

Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft de aanvraag advies ingewonnen bij Monumenten en Archeologie Amsterdam (M&A) inzake een archeologische waardstelling ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning op de locatie P.C. Hooftstraat 5-11 te Amsterdam.

M&A heeft beoordeelt dat wegens een waarschijnlijk hoge mate van verstoring geldt voor deze locatie een negatieve verwachting en uitzondering van archeologie bij alle bodemingrepen (zie aanvullend bureauonderzoek QS 15-075 in bijlage). Er hoeft dus geen verder archeologisch onderzoek plaatste vinden. Maar, conform de Monumentenwet is een meldingsplicht van kracht:

- Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

We nemen dit advies en genoemde uitvoeringsvoorschrift (meldplicht) over.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het geheel oprichten van een bouwwerk en is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 behorende bij Kantoor- en Winkelfunctie met bijbehorende Overige gebruiksfunctie.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits de hieronder genoemde voorschriften inacht worden genomen.

Toets Constructieve veiligheid

Het is aannemelijk dat de uitgangspunten constructieve principe voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met het voorschrift dat, de nog aan te leveren constructiegegevens en -bescheiden, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht. De definitieve gegevens dienen conform laatste wijzigingen in het project uitgevoerd te worden.

Toets Brandveiligheid

Wij hebben de Brandweer Amsterdam-Amstelland verzocht om een advies op deze aanvraag. De Brandweer heeft het project getoetst op:

- De Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor), indieningsvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau nieuwbouw;
- Handboek Brandveiligheidsinstallatie, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.

Op 27 februari 2020 hebben wij dit advies ontvangen. Het advies is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.

Aanvullend aan het advies zijn de volgende punten onder aandacht gebracht: Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:

- Brandslangharspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;

- En brandmeldinstallatie volgens NEN-EN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: niet automatische bewaking;
- Een ontruimingsinstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010
- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN- EN 4001).

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandveiligheidsinstallaties" derde druk, juni 2012.

Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, en bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager kan volstaan met een gebruiksmelding. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag.

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over. Het project voldoet hiermee aan redelijke eisen van welstand.

Toets EPC, Thermische isolatie, f-factor

Wij hebben de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) verzocht om een advies op deze aanvraag inzake Hoofdstuk 5 (Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu), Afdeling 5.1 (Energiezuinigheid, nieuwbouw) van het Bouwbesluit 2012.

Op 17 februari 2020 heeft de OD NZKG beoordeeld dat op grond van de ontvangen gegevens voldoende aannemelijk is gemaakt dat er wordt voldaan aan artikelen 5.2 en 5.3 van het Bouwbesluit 2012, met het voorschrift dat minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, de volgende gegevens en -bescheiden met elkaar worden afgestemd en vervolgens ingediend:

- Oppervlakte winkel komt niet overeen met tekening. Volgens tekening is het bruto oppervlak van de winkel 645m². In de EPC-berekening is de berekening gebruikersoppervlak 653m².
- EPC-berekening en tekening op elkaar afstemmen;
- Infiltratie 0,3dm³/s moet na oplevering worden aangetoond door middel van een meting;
- Luchtdichtheidsklasse LUKA C moet worden aangetoond. Indien niet mogelijk, moet LUKA A, B of onbekend ingevoerd worden;
- Vermogen verlichting 5,5W/m² kantoren moet worden aangetoond.

Het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht.

Wij nemen dit advies en de genoemde voorschriften over. Definitieve EPC- gegevens dienen met de laatste wijzigingen afgestemd te worden.

Toets MPG

Wij hebben de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG) verzocht om een advies op deze aanvraag inzake Hoofdstuk 5 (Technische bouwvoorschriften uit het oogpunt van energiezuinigheid en milieu), Afdeling 5.2 (Milieu, nieuwbouw) van het Bouwbesluit 2012.

Op 17 februari 2020 heeft de OD NZKG beoordeeld dat, dat de onderhavige aanvraag voldoet aan artikel 5.9 van het Bouwbesluit 2012.

Wij vinden dit een deugdelijk advies en nemen dit advies over.

Toets Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, mits de hieronder genoemde voorschriften inacht worden genomen.

Herontwikkeling stoep

Na verwijdering van de buitentrap dient de stoep voor het gebouw hersteld te worden. De herontwikkeling en herbestrating dient aan de Puccinimethode te voldoen:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/> .

Beoordeling Bodemgesteldheid

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op basis van artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking nadat:

- a. op basis van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- b. op basis van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid, van dat artikel, is ingestemd en het betreffende besluit in werking is getreden; of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en het in artikel 39b, vierde lid, gestelde termijn is verstreken.

Advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is:

Wij beoordelen alleen het deel van het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. Het verkennend bodemonderzoeksrapport is getoetst aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2019 (verder: ARVO). Het bodemonderzoeksrapport voldoet hier **niet** aan. Naar ons oordeel bevat dit rapport voldoende gegevens om een eerste uitspraak te kunnen doen over de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Een aanvullend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voordat er werkzaamheden in de bodem mogen worden uitgevoerd.

Uit het rapport blijkt dat de grond sterk is verontreinigd met lood en zink. Het grondwater is niet onderzocht. Er is visueel geen asbestverdacht materiaal in of op de bodem waargenomen.

Naar verwachting overschrijdt in een bodemvolume van ten minste 25 m3 grond de gemiddelde concentratie van lood en zink de interventiewaarde.

Wij concluderen dat er vermoedelijk sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Aanvullend onderzoek conform de ARVO moet worden uitgevoerd voordat gegraven mag worden. Als puinbijmenging wordt aangetroffen, moet ook een onderzoek conform de NEN5707 naar asbest worden uitgevoerd.

Voorafgaand aan graafwerkzaamheden

Voorafgaand aan graafwerkzaamheden, moet de bodem onder het pand conform de

ARVO 2019 (Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek) worden onderzocht. Als puinbijmenging wordt aangetroffen, moet ook onderzoek conform de NEN 5707 naar asbest worden uitgevoerd. De onderzoeksgegevens moeten ter toetsing naar de ODNZKG worden gestuurd.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft, ten slotte, attendeert op het volgende:

Lood is schadelijk

Onderzoek van het RIVM uit 2015 wijst uit dat lood schadelijker is dan gedacht. Vooral bij jonge kinderen in de leeftijd van 0 tot 6 jaar kan inname van lood een negatief effect hebben op de ontwikkeling van de hersenen. Daarom adviseert de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied om direct contact met de grond zoveel mogelijk te vermijden als in de tuin wordt gewerkt of als kinderen in de tuin spelen. In de 'loodkaart' op de website van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied kunnen de gemeten loodwaarden in verschillende buurten van Amsterdam worden opgezocht. Volgens de GGD Amsterdam kan een loodgehalte vanaf 100 mg/kg in de bodem al schadelijk zijn voor de gezondheid. Daarom wordt geadviseerd om het advies op te volgen uit het infoblad 'Let op lood' op de website van de GGD Amsterdam of uit de folder 'Loodverontreiniging in de grond' voor de andere gemeenten binnen de Provincie Noord-Holland.

Beoordeling Waternet Grondwater

Ten behoeve van de toetsing aan de bestemmingsplanvoorschriften is advies gevraagd aan Waternet. Het advies van Waternet is getoetst aan kwaliteit, kwantiteit, hoogwaterbescherming, infrastructureel beheer en functievervulling zover het nodig is voor de aanvraag.

De Waternet heeft de aangepaste stukken op 11 maart 2020 positief beoordeeld en daarbij een aantal uitvoeringsvoorschriften gesteld.

Barrièrewerking

In de geohydrologische analyse van Crux engineering [28 februari 2020] staat aangegeven dat in de huidige situatie de watervoerende (freatische) zandlaag niet is afgesloten. De nieuw te realiseren kelder sluit de watervoerende zandlaag geheel af. De damwanden worden niet getrokken, hierdoor wordt de watervoerende zandlaag geheel afgesloten en ook een deel van de Eerste Zandlaag. Daardoor wordt er een grondwaterstandsverandering verwacht. Zonder grondwater-neutrale maatregelen is de opstuwing in het freatisch pakket maximaal 6 centimeter.

In de rapportage worden grondwater-neutrale maatregelen aangedragen. Waternet stemt in met deze maatregelen, te weten: drainage in het freatisch pakket door middel van een zandsleuf buiten de damwanden en aan drie zijden van het kavel (conform H4.2 in het document met kenmerk NT18410b4 en tekening 00-0300-01 A). Waternet adviseert positief, mits deze maatregelen worden uitgevoerd.

Aanvullend

Grondwateronttrekking

Naast maatregelen om barrièrewerking te voorkomen gelden er ook specifieke voorwaarden voor het onttrekken van grondwater. Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is een melding of vergunning nodig op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar. In gebieden met houten paalfunderingen zijn daarvoor specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten voorkomt of beperkt men zoveel mogelijk de negatieve gevolgen tijdens het

onttrekken van grondwater. Kunt u de initiatiefnemer laten weten dat er ook nog een melding of vergunning op grond van de Keur AGV 2019 moet worden ingediend?

Hemelwaterafvoer

In het kader van het regenwaterbestendig maken van Amsterdam (Amsterdam Rainproof, www.rainproof.nl) is het niet gewenst om binnentuinen te verharderen. Door het aanleggen van de kelder neemt de waterberging in de ondergrond af. Daarnaast zorgt de uitbouw voor een toename in het verhard oppervlak. Bij het voorgestelde gebruik van infiltratiekratten moet de initiatiefnemer wel opletten dat deze infiltratievoorzieningen niet alsnog voor een natte tuin bij de burens zorgt. Ook moeten de kratten op de juiste hoogte staan afgesteld, zo een 50 cm boven de gemiddelde grondwaterstand

We nemen het advies en genoemde uitvoeringsvoorschrift over, te weten:

Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Omtrent het bouwen van een 'grondwaterneutraal' kelder stelt Waternet-Grondwater de volgende uitvoeringsvoorschriften:

- Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is de aanvrager verplicht een melding of vergunning aan te vragen en te verkrijgen op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar.
- In gebieden met houten paalfunderingen zijn daarvoor specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten voorkomt of beperkt men zoveel mogelijk de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater.

Beoordeling aanwezigheid beschermde flora- en faunasoorten (Natuurwet)

Ten behoeve van de beoordeling op de aanwezigheid van de beschermde flora- en faunasoorten heeft de Stadsecoloog als volgt geadviseerd.

In de Ruimtelijke Onderbouwing is een (kleine) QuickScan opgenomen. Het is onduidelijk wie (welk bureau) deze QuickScan heeft uitgevoerd. Ik kan mij echter wel vinden in de conclusies, deze zijn naar mijn mening voldoende onderbouwd. In de QuickScan zijn echter geen recente verspreidingsgegevens uit de NDFF meegenomen, enkel de bevindingen tijdens het veldbezoek.

De stadsecoloog heeft beoordeeld dat een vervolgonderzoek niet noodzakelijk is, omdat:

- Het pand een strakke gevel heeft, er zijn geen zichtbare spleten of kieren (of open stootvoegen) waardoor vleermuizen het pand zouden kunnen betreden. Verder zijn er ook geen kieren in de dakrand aanwezig.
- Het dak is plat en daardoor niet geschikt voor huismus en gierzwaluw. Daarnaast zijn er in de nabije omgeving ook geen bekende broedplaatsen van huismus, gierzwaluw of spreeuw geregistreerd op Maps Amsterdam. Het dak is niet bedekt met grind en daardoor ook niet geschikt als nestplaats voor soorten zoals de scholekster.
- In de Ruimtelijke Onderbouwing staat het volgende vermeld: "aangetoond is dat de ontwikkelingen in de tuin niet ten koste gaan van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin". Daarnaast zijn er tijdens het veldbezoek ook geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen in de bomen.

Gelet op de Wet Natuurbescherming zijn geen bezwaren tegen de uitvoering van het project, mits aan de volgende uitvoeringsvoorschriften voldaan wordt:

- Tijdens bouwwerkzaamheden wordt in de zomerperiode (april-oktober) geen verlichting gebruikt. In de winterperiode (november- maart) wordt verlichting alleen op het gebouw gericht, niet op de omliggende bomen of op het luchtruim.

- Er dienen maatregelen genomen te worden om de bomen in de binnentuin te beschermen tijdens de werkzaamheden, d.m.v. het afschermen van de bomen met hekwerk.
- Indien er toch beplanting in de tuin gesnoeid of verwijderd wordt moet dit buiten het broedseizoen (maart-augustus) gebeuren.

We nemen het advies en genoemde uitvoeringsvoorschrift over.

Beoordeling bomenbescherming in de achtertuin op deze locatie

Ten behoeve van de beoordeling of de uitvoering en in standhouden van het project de bestaande bomen in de achtertuin kan aantasten is aan bomendeskundige een advies gevraagd. Het advies is gegeven op basis van een Bomeneffecten rapportage (BER).

De bomendeskundige heeft beoordeeld, dat twee bestaande bomen in de achtertuin niet aangetast zullen worden door de uitvoering en in standhouden van het project, als de locatie- en projectgerichte boom-beschermende maatregelen uit 'Hoofdstuk 3' BER (bijlage 049R) worden gerespecteerd/uitgevoerd, waaronder kort samengevat:

- Slopen aan de achterzijde en in de tuin dient voorzichtig en zonder wortelschade verwijderd te worden. De bijzondere aandachtspunten zijn verwijdering van de betonplaat naast de bestaande vijver en vijverfundering;
- Grond drainage (0,5 m brede zandlaag) langs de damwand achterzijde dient voorzichtig en zonder wortelschade aanbracht te worden;
- Hemelwater infiltratie (bergingscapaciteit 39 m3) dient bij voorkeur tussen damwand en perceelgrenzen (links en rechts) aanbracht te worden en, indien in de tuin, voorzichtig en zonder wortelschade;
- De aanvrager is verantwoordelijk om herinrichting van de achtertuin conform de genoemde rapportage uit te voeren;
- De overige aandachtspunt zijn het zorgvuldig plaatsen van bouwketen en containers, zonder kroonschade en zonder maaiveldbelopen (structuurbederf van de bodem), zorgvuldig transporteren van de damwandsegmenten en afbouwen van de bouwplaats en zorgvuldig monteren van de bouwsteiger langs de kroonprojectie.

We nemen dit advies en gestelde uitvoeringsvoorschriften over. De voorschriften in relatie met het grondwaterneutraal bouwen en de beschermde flora- en faunasoorten gelden hierop integraal aanvullend.

Beoordeling Integriteit

Ten behoeve van de toetsing van uw integriteit als aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob. Er is positief op de aanvraag geadviseerd. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Kennisgeving (artikel 3:12 Awb)

Terinzagelegging en publicatie “ontwerp besluit”

De aanvraag, ontwerpbesluit en bijbehorende stukken waren ter inzage gelegd van 7 mei 2020 tot en met 18 juni 2020. Voorafgaande aan deze terinzagelegging, is op 6 mei 2020 van de komst van het ontwerp, kennis gegeven in de Staatscourant.

Het ontwerpbesluit en bijbehorende stukken konden, gedurende deze periode, digitaal opgevraagd worden door een verzoek te sturen naar: frontofficeverg.sdz@amsterdam.nl.

Om het besluit en bijbehorende stukken, gedurende deze periode (op stadsdeelkantoor) in te zien, kon een afspraakverzoek gestuurd worden naar: frontofficeverg.sdz@amsterdam.nl. De afspraken konden alleen tijdens de openingstijden van stadsdeel Zuid, op de President Kennedylaan 923 gepland worden en conform actuele maatregelen tegen het coronavirus van de Rijksoverheid <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19>.

De mededeling hiervan kon, tevens, digitaal bekeken worden via onze internetsite www.amsterdam.nl/bekendmakingen en via www.officiëlebekendmakingen.nl.

Beoordeling en behandeling zienswijzen

Naar aanleiding van deze kennisgeving en ter inzage ligging hebben wij twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en ontvankelijk geacht. Daarbij zijn geen verzoeken ingediend om een zienswijze mondeling toe te lichten.

Deze zienswijzen leiden niet tot het herzien van het ontwerpbesluit en zijn in de “Nota behandeling zienswijzen”, als bijlage gemerkt B050, weerlegd.

Mededeling (artikel 3:44 Awb)

Terinzagelegging en publicatie “besluit”

De aanvraag, de beschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 3 november 2020 tot en met 15 december 2020 tijdens de openingstijden bij het stadsloket van stadsdeel Zuid, op de President Kennedylaan 923. Het stadsloket is dagelijks geopend van 08:00 uur tot 18:00 uur.

Voorafgaande aan deze terinzagelegging, is op 2 november 2020 de komst van het besluit, meegedeeld in de Staatscourant en via onze internetsite www.amsterdam.nl/bekendmakingen en via www.officiëlebekendmakingen.nl.

Bovendien staat de topografische weergave van de afwijking van het vigerende bestemmingsplan onder vermelding van NL.IMRO. NL.IMRO.0363.K2003PBSTD op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het besluit en bijbehorende stukken kunnen, gedurende deze periode, digitaal opvragen door een verzoek te sturen naar: frontofficeverg.sdz@amsterdam.nl.

Om het besluit en bijbehorende stukken gedurende deze periode (op stadsdeelkantoor) in te zien kon een afspraakverzoek gestuurd worden naar: frontofficeverg.sdz@amsterdam.nl. De afspraken konden alleen tijdens de openingstijden van stadsdeel Zuid, op de President Kennedylaan 923 gepland worden en conform actuele maatregelen tegen het coronavirus van de Rijksoverheid <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/coronavirus-covid-19>.

De mededeling hiervan kon, tevens, digitaal bekeken worden via onze internetsite www.amsterdam.nl/bekendmakingen en via www.officiëlebekendmakingen.nl.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	001A
- Tekeningen, bestaande toestand	002T t/m 005T
- Foto's, bestaande toestand	006
- Tekeningen, nieuwe toestand	007T t/m 014T
- Details, voorgevel	015D t/m 020D
- Details, achtergevel	021D t/m 024D
- Exterieur staat	025
- Goede Ruimtelijke Onderbouwing (GRO),	026R
- Verslag inloopavond,	027
- Instemming burens uitvoering project	028
- Planschade risicoanalyse	029R
- Oppervlakte berekening	030
- Ruimtefuncties verdeling	031
- Tekeningen Brandveiligheid	032T
- Brandveiligheidsrapport	033R
- Bouwbesluittoets	034T
- Uitgangspunten constructief ontwerp	035C
- Bouwfysica en akoestiek	036R
- EPC-rapport,	037R
- MPG-rapport	038R
- Duurzaamheidsplan	039
- Geohydrologische grondwaterhuishouding,	040
- Geotechnisch bodemonderzoek, concept	041R
- Bouwveiligheidsplan, concept	042
- V&G plan, concept	043
- BLVC plan, concept	044
- Memo 'Grondwaterneutraal bouwen'	045R
- Drie aangepaste tekeningen, nieuwe toestand	046T t/m 048T
- Bomeneffectenrapportage	049R
- Nota behandeling zienswijzen	050
- Zienswijzen	051 t/m 052

Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.2 Mor)

U of uw gemachtigde heeft namens u op basis van artikel 2.7, lid 1, onder a, Mor een verzoek tot latere aanlevering van de definitieve constructie- en installatiegegevens ingediend. De volgende “op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden” dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht:

- a. de definitieve 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 alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft (afgestemd met de laatst gewijzigde bouwtekeningen van de nieuwe toestand);
- b. de definitieve gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft (de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie (afgestemd met de laatst gewijzigde bouwtekeningen van de nieuwe toestand);

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.4 Mor)

Wij vinden dat de aard van onderhavig project er aanleiding toe geeft om de hieronder genoemde gegevens en bescheiden, krachtens artikel 2.7, derde lid, Mor als uitgestelde indieningsvereisten aan te merken. Deze “op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden” dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht:

- een volledig onderzoeksrapport betreffende verontreiniging van de bodem, gebaseerd op onderzoek dat is uitgevoerd door een persoon of een instelling die daartoe is erkend op basis van het Besluit bodemkwaliteit;
- een definitief sloop- en bouw veiligheidsplan (als bedoeld in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012) met de 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 (afgestemd met de laatst gewijzigde bouwtekeningen,
- De voorschriften in relatie met de Waternet Grondwater, Beschermde flora- en faunasoorten en Boom-beschermende maatregelen uit ‘Hoofdstuk 3’ van Bomeneffectenrapportage BER (bijlage 045R) dienen in het definitieve Sloop- en Bouwveiligheidsplan integraal verwerkt te worden;
- de gegevens en bescheiden inzake de Bomenbescherming in de achtertuin:
 - o Slopen aan de achterzijde en in de tuin dient voorzichtig en zonder wortelschade verwijderd te worden. De bijzondere aandachtspunten zijn verwijdering van de betonplaat naast de bestaande vijver en vijverfundering;
 - o Gronddrainage (0,5 m brede zandlaag) langs de damwand achterzijde dient voorzichtig en zonder wortelschade aanbracht te worden;

- Hemelwater infiltratie (bergingscapaciteit 39 m³) dient bij voorkeur tussen damwand en perceelgrenzen (links en rechts) aanbracht te worden en, indien in de tuin, voorzichtig en zonder wortelschade;
 - Het zorgvuldig plaatsen van bouwketen en containers, zonder kroonschade en zonder maaiveldbelopen (structuurbederf van de bodem), zorgvuldig transporteren van de damwandsegmenten en afbouwen van de bouwplaats en zorgvuldig monteren van de bouwsteiger langs de kroonprojectie;
- de gegevens en bescheiden inzake de uitvoeringsvoorschriften betreffende het bouwen van een 'grondwaterneutraal' kelder, gesteld door Waternet-Grondwater:
 - Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is de aanvrager verplicht een melding of vergunning aan te vragen en te verkrijgen op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar.
 - In gebieden met houten paalfunderingen zijn daarvoor specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten voorkomt of beperkt men zoveel mogelijk de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater.
- de gegevens en bescheiden inzake de beschermde flora- en faunasoorten:
 - Tijdens bouwwerkzaamheden wordt in de zomerperiode (april-oktober) geen verlichting gebruikt. In de winterperiode (november- maart) wordt verlichting alleen op het gebouw gericht, niet op de omliggende bomen of op het luchtruim.
 - Er dienen maatregelen genomen te worden om de bomen in de binnentuin te beschermen tijdens de werkzaamheden, d.m.v. het afschermen van de bomen met hekwerk.
 - Indien er toch beplanting in de tuin gesnoeid of verwijderd wordt moet dit buiten het broedseizoen (maart-augustus) gebeuren.
- Een definitieve BLVC plan. Contactpersoon is stadsdeelregisseur dhr. O. Koster, bereikbaar via O.Koster@amsterdam.nl ;
- Een plan van herinrichting van de stoep (openbare ruimte) dient tenminste drie weken voor zijn uitvoering door de gebiedsbeheerder goedgekeurd te worden. Contactpersoon is mw. J. Deenik , bereikbaar via J.Deenik@amsterdam.nl.
- De aanvrager is verantwoordelijk om herinrichting van de achtertuin conform de rapportage uit te voeren.

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

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

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 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. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegde 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 ontgravingwerkzaamheden, 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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

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

Procedure sloopwerkzaamheden (§ 1.7 BB 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.32. Bouwbesluit 2012)

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

- a. sloopmelding;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7, inclusief de de boom-beschermende maatregelen, 'Hoofdstuk 3' van BER (bijlage 045R).
Locatiegericht aandachtspunten: het slopen aan de achterzijde en in de tuin dient voorzichtig en zonder wortelschade verwijderd te worden en de verwijdering van de betonplaat naast de bestaande vijver en vijverfundering; het zorgvuldig plaatsen van bouwketen en containers, zonder kroonschade en zonder maaiveldbelopen (structuurbederf van de bodem), zorgvuldig transporteren van de damwandsegmenten en afbouwen van de bouwplaats en zorgvuldig monteren van de bouwsteiger langs de kroonprojectie.
- c. overige voor het slopen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en;
- d. indien op basis van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Mededeling aanvang en beëindiging sloopwerkzaamheden (artikel 1.33. Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag overlegt degene die de sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar vth.administratie.sdz@amsterdam.nl.

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. van het Bouwbesluit 2012)

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

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;

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

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. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (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 geluidshinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidshinder 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 bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Veiligheidsplan (artikel 8.7 van het 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. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafschieding 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, indien 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 indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien 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. 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 (Hoofdstuk 4, artikel 4.1. Regeling Bouwbesluit 2012)

- 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid van het bouwbesluit worden de categorieën bouw- sloopaafval als bedoeld in artikel 8.9. van het besluit 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 dakbeschoot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschoot;
 - 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.

Asbest

De hierna aangeduide regelingen moeten bij het verwijderen van asbest in acht worden genomen.

Asbestverwijderingsbesluit

Degene die een bouwwerk geheel of gedeeltelijk doet afbreken of uit elkaar doet nemen beschikt over een asbestinventarisatierapport indien hij weet of redelijkerwijs kan weten dat zich in het bouwwerk asbest of een asbesthoudend product bevindt.

Degene die asbest of een asbesthoudend product uit een bouwwerk doet verwijderen beschikt met betrekking tot het bouwwerk over een asbestinventarisatierapport.

De volgende handelingen, indien de concentratie van asbeststof is ingedeeld in risicoklasse 2 of 3 als bedoeld in het Arbeidsomstandighedenbesluit, slechts worden verricht door een bedrijf dat in het bezit is van een certificaat als bedoeld in artikel 4.54d, eerste lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit:

- a. het geheel of gedeeltelijk afbreken of uit elkaar nemen van een bouwwerk indien er in die bouwwerken asbest of een asbesthoudend product is verwerkt;
- b. het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten uit bouwwerken;
- c. het opruimen van asbest dat of asbesthoudende producten die ten gevolge van een incident is of zijn vrijgekomen.

Verwijderd asbest of een verwijderd asbesthoudend product dient onmiddellijk van niet-asbesthoudende producten te worden gescheiden en verzameld.

Het verzamelde asbest of de verzamelde asbesthoudende producten, tenzij dor door vorm of formaat niet mogelijk is, dienen onmiddellijk te worden verpakt in niet-doorlatend verpakkingsmateriaal van zodanige dikte en sterkte dat deze niet scheurt. Ingeval verzameld asbest of verzamelde asbesthoudende producten niet in een niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal kan worden verpakt, dient dat asbest of die asbesthoudende producten onmiddellijk in een afgesloten container te worden opgeslagen.

Niet-luchtdoorlatend verpakkingsmateriaal waarin verwijderd asbest of een verwijderd asbesthoudend product is verpakt dient op duidelijke wijze te worden voorzien van aanduidingen overeenkomstig artikel 7 van het Productenbesluit asbest.

Opgeslagen verwijderd asbest of een opgeslagen verwijderd asbesthoudend product dient binnen twee weken na het vrijkomen hiervan te worden afgevoerd naar een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, vierde lid, van de Wet milieubeheer.

Het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten wordt verricht, indien mogelijk, alvorens het bouwwerk, waarin het asbest of asbesthoudende product zich bevindt, geheel of gedeeltelijk wordt afgebroken.

Het verwijderen van asbest of asbesthoudende producten dient op zodanig wijze te gebeuren dat gevaren voor mens en milieu die door zodanige handelingen kunnen ontstaan, worden voorkomen.

Direct na het verwijderen van het asbest moet er een eindbeoordeling worden uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde bij of krachtens artikel 4.51a, eerste, tweede en vijfde lid, van het Arbeidsomstandighedenbesluit. Als er geen eindbeoordeling is geweest mogen er geen andere werkzaamheden te worden verricht met betrekking tot het bouwwerk.

Arbeidsomstandighedenbesluit

Tijdens de asbestwerkzaamheden moet voortdurend een „Deskundig Toezichthouder Asbest“ (DTA) aanwezig zijn. De DTA-er is verantwoordelijk voor de naleving van de verplichtingen tijdens de asbestverwijdering. Op de slooplocatie is hij/zij het aanspreekpunt voor de gemeentelijke toezichthouder. Hij/zij draagt tijdens de asbestverwijdering ook de verantwoording voor de publieke veiligheid en het milieu. Tijdens de asbestverwijdering moet hij/zij voortdurend op de locatie aanwezig zijn.

Na afloop van de sanering dient een daartoe bevoegd bedrijf een vrijgave meting uit te voeren. Afhankelijk van deze resultaten zal besloten worden of de locatie wordt vrijgegeven.

Wet milieubeheer

De asbesthoudende materialen moeten gescheiden worden afgevoerd naar een erkende verwerker (stortplaats die asbest mag accepteren). (*Besluit inzameling afvalstoffen en de Regeling inzamelaars, vervoerders, handelaars en bemiddelaars van afvalstoffen. Wet milieubeheer (Wm).*)

De asbesthoudende materialen moeten worden vervoerd door een VIHB- erkende transporteur. Deze staan op www.niwo.nl. Dit kan ook een asbestverwijderingsbedrijf met VIHB-certificaat zijn.

Geen asbest aangevraagd wel aangetroffen tijdens werkzaamheden

Dit besluit bevat geen bepalingen tot het verwijderen van asbest, indien tijdens het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden asbest wordt aangetroffen, dient het werk stil te worden gelegd. Hierna zal een daartoe gecertificeerd bedrijf een asbestinventarisatie moet uitvoeren. Dit bedrijf bepaalt de risicoklasse van de sanering, hiervoor moet een vergunning of melding voor worden ingediend. Pas na goedkeuring van de melding of vergunning kan er met de sanering worden gestart.

Voorschriften handelsreclame

Wij wijzen u tot slot op het volgende. Het verlenen van de bouwvergunning ziet op het aanbrengen van de reclame. Uitdrukkelijk wordt opgemerkt dat uit het verlenen van de omgevingsvergunning geen rechten kunnen worden ontleend ten aanzien van andere wet- en regelgeving, zoals bijvoorbeeld de Tabakswet. U dient er derhalve rekening mee te houden dat de reclame ook dient te voldoen aan de eisen die de Tabakswet daaraan stelt. Voor vragen omtrent de toepassing van de Tabakswet in uw situatie verwijzen wij u naar de Nederlandse Voedsel en Warenautoriteit.

Aansluitvoorwaarden Waternet

De aansluitvoorwaarden welke door Waternet aan belanghebbende worden verstrekt moeten in acht worden genomen, c.q. worden uitgevoerd.

Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006
Een drinkwatervoorziening moet aangesloten zijn op het openbare distributienet voor drinkwater, indien:

- a. de aansluitafstand niet groter is dan 40 meter, of
- b. de aansluitafstand groter is dan 40 meter en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter.

Zie informatie op : www.waternet.nl/klantenservice/informatie-over/aansluiting-aanvragen

Voorschriften archeologie

Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten.

Voorschriften brandveiligheid

Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:

- Brandslangharspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- En brandmeldinstallatie volgens NEN-EN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: niet automatische bewaking;
- Een ontruimingsinstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010
- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN- EN 4001).

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de “Regeling Bouwbesluit 2012”. Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek “Brandveiligheidsinstallaties” derde druk, juni 2012.

Gebruiksmeldingsplicht

Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, en bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager kan volstaan met een gebruiksmelding. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag.

Voorschriften bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet de vergunninghouder dit direct melden via telefoonnummer 088-5670 200 of via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl

Als er grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Start en einde van de bodemsanering meldt u via de website:

www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem-0/begin-eind/

Voorschriften met betrekking tot het maken van een kelder met of zonder funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0,6 m min N.A.P.

Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden, dient u zich met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht van het stadsdeel Zuid in verbinding te stellen, voor het maken van nadere afspraken met betrekking tot de uitvoering van het project.

Er dienen minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht, voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.
De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput dient er minimaal 2 keer per week de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen te worden gemeten t.o.v. N.A.P. Als de grondwaterstand daalt tot een onaanvaardbaar peil, dan zullen er maatregelen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld retourbemaling, om droogstand en invloed op de omgeving te voorkomen.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling, dient aangetoond te worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komt te staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0,5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade groot.

Voorschriften kelder en damwanden

De kelder moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bouwtekeningen, gemerkt 046T tot en met 048T en in relatie hiermee, door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw, in rood geplaatste aanwijzingen/wijzigingen op overige relevante bouwtekeningen.

Voorschriften Waternet-Grondwater

Tijdens het bouwen van de kelder moet vaak de grondwaterstand worden verlaagd om een droge bouwput te creëren. Omtrent het bouwen van een 'grondwaterneutraal' kelder stelt Waternet-Grondwater de volgende uitvoeringsvoorschriften:

- Afhankelijk van de duur en de hoeveelheid grondwater die wordt onttrokken is de aanvrager verplicht een melding of vergunning aan te vragen en te verkrijgen op grond van de waterschapsverordening (Keur AGV 2019). Voor particuliere kelderbouw is meestal een melding nodig, omdat de bemalingsduur korter is dan een half jaar.
- In gebieden met houten paalfunderingen zijn daarvoor specifieke zorgplichten opgenomen (Keurbesluit Vrijstellingen art. 2.47 lid 4c). Door het opvolgen van die zorgplichten voorkomt of beperkt men zoveel mogelijk de negatieve gevolgen tijdens het onttrekken van grondwater.

Voorschriften bomenbescherming in de achtertuin

De locatie- en projectgerichte boom-beschermende maatregelen uit 'Hoofdstuk 3' BER (bijlage 049R) dienen gerespecteerd en uitgevoerd te worden, waaronder kort samengevat:

- Slopen aan de achterzijde en in de tuin dient voorzichtig en zonder wortelschade verwijderd te worden. De bijzondere aandachtspunten zijn verwijdering van de betonplaat naast de bestaande vijver en vijverfundering;
- Grond drainage (0,5 m brede zandlaag) langs de damwand achterzijde dient voorzichtig en zonder wortelschade aanbracht te worden;
- Hemelwater infiltratie (bergingscapaciteit 39 m3) dient bij voorkeur tussen damwand en perceelgrenzen (links en rechts) aanbracht te worden en, indien in de tuin, voorzichtig en zonder wortelschade;
- De overige aandachtspunt zijn het zorgvuldig plaatsen van bouwketen en containers, zonder kroonschade en zonder maaiveldbelopen (structuurbederf van de bodem),

- zorgvuldig transporteren van de damwandsegmenten en afbouwen van de bouwplaats en zorgvuldig monteren van de bouwsteiger langs de kroonprojectie.
- De aanvrager is verantwoordelijk om herinrichting van de achtertuin conform de genoemde rapportage uit te voeren.

Voorschriften in relatie met de beschermde flora- en faunasoorten

Tijdens bouwwerkzaamheden wordt in de zomerperiode (april-oktober) geen verlichting gebruikt. In de winterperiode (november- maart) wordt verlichting alleen op het gebouw gericht, niet op de omliggende bomen of op het luchtruim.

Er dienen maatregelen genomen te worden om de bomen in de binnentuin te beschermen tijdens de werkzaamheden, d.m.v. het afschermen van de bomen met hekwerk. Indien er toch beplanting in de tuin gesnoeid of verwijderd wordt moet dit buiten het broedseizoen (maart-augustus) gebeuren.

Voorschriften Herontwikkeling stoep

Na verwijdering van de buitentrap dient de stoep voor het pand hersteld te worden. De herontwikkeling en herbestrating dient aan de Puccinimethode te voldoen:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/> .

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek

Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Sloopmelding

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw, telefoonnummer 14020. Een sloopmelding kan worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden via: www.omgevingsloket.nl. Indien nodig dienen een sloopveiligheidsplan en asbestinventarisatie aangeleverd te worden bij de sloopmelding.

Kabels en leidingen

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

Deze melding moet ten minste 20 werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven. Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Gebruiksmelding

De omgevingsvergunning betreft niet de gebruiksmelding zoals bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U kunt terecht bij www.amsterdam.nl/veelgevraagd voor meer informatie. Gebruiksmeldingen kunnen worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik via: www.omgevingsloket.nl.

Herontwikkeling stoep

Na verwijdering van de buitentrap dient de stoep voor het pand hersteld te worden. De herontwikkeling en herbestrating dient aan de Puccinimethode te voldoen: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/puccinimethode/puccinimethode/>.

De herontwikkeling van de stoep wordt uitgevoerd door de vaste aannemer van de gemeente. Deze voert de werkzaamheden uit op kosten van de ontwikkelaar. Aannemer kan rechtstreeks door u ingehuurd worden, maar de keuze van de aannemer dient van te voren door de "Beheer openbare ruimte gemeente Amsterdam" goedgekeurd te worden.

In rood aangebrachte aanwijzingen/wijzigingen

De kelder moet worden uitgevoerd overeenkomstig de bouwtekeningen, gemerkt 046T tot en met 048T en in relatie hiermee, door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw, in rood geplaatste aanwijzingen/wijzigingen op overige relevante bouwtekeningen.