



Datum **6 september 2023**
Kenmerk **Z2022-O003615**
Olo **7128167**

Omgevingsvergunning Gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan [REDACTED] een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een woongebouw ten behoeve van 81 appartementen met dakterrassen en balkons, alsook bedrijfsruimten in de vorm van kantoren, commerciële dienstverlening en bedrijven tot en met milieucategorie 2, een traforuimte en een fietsenstalling op de locaties **Zeeburgerdijk 209A-209B en Zeeburgerdijk 211A1 t/m 211A10, 211B1 t/m 211B19, 211C1 t/m 211C19, 211D1 t/m 211D19, 211E1 t/m 211E9 en 211F1 t/m 211F5 (Zeeburgerdijk 209-211)** in Amsterdam.

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).
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "BP Indische Buurt en Flevopark".

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- Bij de uitvoering van het project moeten de bij deze vergunning gevoegde lijst met uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen in acht worden genomen.
- Er moet vóóraf een akoestisch geluidsonderzoek uitgevoerd worden bij werkzaamheden waarbij redelijkerwijs verwacht kan worden dat het geluidsniveau (Bouwbesluit 2012) niet wordt overschreden. Als blijkt dat normen uit het Bouwbesluit 2012 worden overschreden, dient de aannemer dit tijdig kenbaar te maken aan het bevoegd gezag door hiervoor de benodigde ontheffing Geluidhinder op grond van artikel 8.3, lid 3 Bouwbesluit 2012 aan te vragen. Hierbij dient onder andere de best beschikbare stille techniek toegepast te worden.
- De buurt/omwonenden moeten een telefoonnummer krijgen van een contactpersoon op de bouwplaats. Dit kan ook via een algemeen bouwboard.
- Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken vóór de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft goedgekeurd, gemerkt en 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, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft=>
 - 1 Het definitieve paal draagvermogen;
 - 2 De paalwapening op basis van opgegeven krachtswerking op palenplan misstanden in dwarsrichting en
 - 3 Dat voor de schrijfwering van de vloeren voldoende rekening wordt gehouden met het gestelde in CUR-rapport 136 (bijvoorbeeld met het oog op de verzwakte voegen waarmee dwarskrachten moeten worden overgedragen).
- **BENG (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)**
Aantonen hoe de Uw waarde van 1,2 W/m²K voor (volgens de details) hr++ beglazing + kozijn is bepaald, vóórdat met de bouwwerkzaamheden aangevangen mag worden.
- **Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)**
(Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)
- Het BLVC-plan is beoordeeld en dient op de volgende punten verder uitgewerkt te worden:
 - Hoofdstuk 4.1:
Te weinig informatie. Dit dient verder uitgewerkt te worden.
 - Hoofdstuk 4.4
Te weinig informatie. Dit dient verder uitgewerkt te worden.
 - Hoofdstuk 4.7
Te weinig informatie. Dit dient verder uitgewerkt te worden.
 - Hoofdstuk 5.6 lichthinder
Hoe gaat men om met verlichting op de bouwplaats vóór werktijd? Of gaat de verlichting echt pas om 07:00 uur aan? Ook in dit kader is het raadzaam om in overleg met omwonenden hinder en overlast zo veel als mogelijk te beperken.
 - Hoofdstuk 5.9 trillinghinder
Te weinig informatie. Bij welke werkzaamheden en vooral in welke mate verwacht men trillingen? Dit dient verder uitgewerkt te worden.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- B001 – Aanvraagformulier olo 7128167
- B002 – Tekeningenset nieuwe situatie olo 7128167
- B003 – Tekeningenset bestaande situatie olo 7128167
- B004 – Plattegronden BVO kantoor olo 7128167
- B005 – Plattegronden BVO bouwlagen olo 7128167
- B006 – Plattegronden GO olo 7128167
- B007 – Principedetails olo 7128167
- B008 – Plattegronden woningtypen olo 7128167
- B009 – Installatietekeningen olo 7128167
- B010 – Moodboard beplanting daktuinen olo 7128167
- B011 – Welstand presentatie olo 7128167
- B012 – Afwerkstaat olo 7128167
- B013 – Ruimtelijke onderbouwing olo 7128167
- B014A – Bezonningsstudie olo 7128167
- B014B – Bezonningstabel olo 7128167
- B015 – Rapportage stikstof olo 7128167
- B016A – AERIUS projectberekening situatie beoogd olo 7128167
- B016B – AERIUS projectberekening bouwfase beoogd olo 7128167
- B017 – Akoestisch onderzoek 03779-55394-05v4 van 14 februari 2023 olo 7128167
- B018A – BENG begane grond olo 7128167
- B018B – BENG appartementengebouw olo 7128167
- B019 – Formulier Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 olo 7128167
- B020A – Bouwbesluitrapportage olo 7128167
- B020B – Bouwbesluitrapportage gewijzigde begane grond olo 7128167
- B021 – Waterberekening olo 7128167
- B022A – rapport verkennend bodemonderzoek olo 7128167
- B022B – nader bodemonderzoek olo 7128167
- B023 – BLVC-Uitvoeringsplan olo 7128167
- B024 – Reactie op gemeente olo 7128167
- B024A – concept bouwplaatsinrichting olo 7128167
- B024B – Werkvolgorde onderbouw olo 7128167
- B024C – Constructietekening en details olo 7128167
- B024D – Toelichting Ontwerp Constructie olo 7128167
- B024E – Bijlage 5. Waterleggerkaart Zeeburgerdijk olo 7128167
- B024F – Reactie op gemeente AOV olo 7128167
- B025 – Bijlage 1 Overzicht brandstof verbruik olo 7128167
- B026A – Rapportage damwand olo 7128167
- B026B – Reactie op rapportage damwand olo 7128167
- B027 – Voorlopig funderingsadvies olo 7128167
- B028 – Constructie palenplan olo 7128167
- B029 – Constructie omgevingsbeïnvloeding olo 7128167
- B030 – Nota van beantwoording zienswijzen

- B031 – Ontheffing Wet Natuurbescherming olo 7128167
- B032 - Activiteitenplan Wet Natuurbescherming olo 7128167

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

X. Lepelblad
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Oost

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

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:

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

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening

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

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

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

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 treedt dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Inwerkingtreding bodembescherming

Deze beschikking treedt niet eerder in werking (artikel 6.2c van de Wabo) dan nadat:

- a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet. Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;
- of**
- b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming);
- of**
- c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

Inwerkingtreding Waterwet

Er kan beroep zijn ingesteld tegen een beschikking op de aanvraag vanuit artikel 6.2 van de Waterwet die samenhangt met deze beschikking (artikel 3.16 van de Wabo) Dan geldt het beroep ook voor deze beschikking (artikel 6.4 van de Wabo).

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

Wanneer er twee of meer inwerkingtredingen zijn, moet u uitgaan van de langste termijn. Die geldt dan voor deze beschikking.

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 22 juli 2022 is de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 4 augustus 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 9 september 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 20 oktober 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 1 februari 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 16 februari 2023 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 12 april 2023.
- Op 21 februari 2023 en op 8 maart 2023 is het aangepaste project ontvangen.
- Gedurende de behandeling van deze aanvraag zijn op verschillende data ook overige aanpassingen van het project ontvangen naar aanleiding van ingewonnen adviezen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Ontheffing Wet Natuurbescherming

Op 9 maart 2022 is door de Omgevingsdienst Noord-Holland Noord aan VORM Ontwikkeling B.V. een ontheffing verleend onder kenmerk OD.360777 op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet natuurbescherming (Wnb) voor zover het betreft het opzettelijk verstoren van exemplaren van de gewone dwergvleermuis (art. 3.5, lid 2 Wnb) en voor zover het betreft het beschadigen of vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van exemplaren van de

gewone dwergvleermuis (art. 3.5, lid 4 Wnb) ten behoeve van de sloop van de bestaande panden en de realisatie van nieuwbouw aan de Zeeburgerdijk 209-211 in Amsterdam. Zie bijlagen "Bo31 – Ontheffing Wet Natuurbescherming olo 7128167" en Bo32 - Activiteitenplan Wet Natuurbescherming olo 7128167".

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 2 juni 2023 tot en met 14 juli 2023 ter inzage. Op 2 juni 2023 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen. Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij 71 zienswijzen.

Buiten de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij ook zienswijzen. Deze zienswijzen zijn echter gelijkloidend aan de zienswijzen die wel binnen de termijn van inzage zijn ontvangen en dus nemen we deze ook mee in de afweging van de definitieve beschikking.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de bijlage Bo30 'Nota van beantwoording zienswijzen'. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

De zienswijzen geven geen aanleiding om het project aan te passen.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden 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 beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- woonfunctie
- kantoorfunctie
- 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)

Er is waarschijnlijk ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt de omgevingsvergunning pas in werking nadat:

- a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is - de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed - en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet. Indien wel sprake is van grondverzet of indien spoedige sanering noodzakelijk is, dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;
- b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming);
- c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen.

Gebleken is dat er vier ondergrondse tanks aanwezig zijn. De ondergrondse tanks moeten verwijderd / onklaar gemaakt worden op grond van artikel 3.37 van de Activiteitenregeling milieubeheer. De werkzaamheden moeten plaatsvinden overeenkomstig het daartoe krachtens het Besluit bodemkwaliteit aangewezen normdocument door een bedrijf, dat daartoe beschikt over een erkenning op grond van dat besluit en moet ten minste tien dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gemeld. De tekst van de regeling is te vinden op <http://wetten.overheid.nl>.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het "BP Indische Buurt en Flevopark" geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd", de bestemming "Water" en "Verkeer-1". Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen "Waterstaat-Waterkering" en "Waarde-Archeologie 2".

De gronden van de bestemming "Gemengd" zijn bestemd voor onder andere:

"kantoren, bedrijven, maatschappelijke dienstverlening, aan de hoofdfunctie ondergeschikte: horeca, verkeersvoorzieningen, groenvoorzieningen en tuinen en erf en wonen, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding "wonen".

In artikel 26.2 van het bestemmingsplan is opgenomen welk type bedrijven dit betreft: categorie A en B (mits bouwkundig afgescheiden).

De gronden van de bestemming "Water" zijn bestemd voor onder andere:

"vaarwater en sierwater, bruggen, duikers en dammen met inbegrip van bijbehorende rijwegen en fiets- en voetpaden, waterstaatsdoeleinden".

De gronden van de bestemming "Verkeer-1" zijn bestemd voor onder andere:

"rijwegen, fiets- en/of voetpaden, parkeren, tramvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-tram', groenvoorzieningen, bermen en water en speelvoorzieningen".

Verder geldt een maximum bouwhoogte van 8,00 meter.

Strijdigheid 1Wonen

Het project is in strijd met artikel 6.1, lid j van de gebruiksbepalingen, omdat er geen functieaanduiding "wonen" aanwezig is op deze locatie.

Strijdigheid 2Balkons

Het project is in strijd met artikel 14.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen. De balkons ten behoeve van de woningen overschrijden het bouwvlak met 1,95 meter behorende bij de gemengde bestemming (artikel 6.2.1), en worden geprojecteerd op de bestemming "Water" maar passen niet binnen die bestemmingsomschrijving.

Strijdigheid 3Bouwvlak

Het project is in strijd met artikel 6.2.1, lid a van de bouwbeperkingen, omdat het bouwvlak overschreden zal worden tot 20,00 meter diep. Het bouwvlak is nu 19,655 meter diep aan de rechterkant tot 19,843 meter diep aan de linkerkant.

Strijdigheid 4Bouwhoogte

Het project is in strijd met artikel 6.2.1, lid b van de bouwbeperkingen, omdat de maximum bouwhoogte van 8,00 meter met 12,12 meter (bovenkant dakrand) overschreden wordt.

Strijdigheid 5Dakterrassen

Het project is in strijd met artikel 6.2.3, lid a, b, c en e van de bouwbeperkingen, omdat de dakterrassen op de vierde en vijfde verdieping niet voldoen aan de gestelde bepalingen in de leden van het genoemde artikel.

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. Zie voor de verdere beoordeling het hoofdstuk "Planologisch strijdig gebruik".

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 17 augustus 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseerde als volgt:

Niet akkoord.

Het voorstel voor nieuwbouw is eerder beoordeeld in het kader van een conceptaanvraag. Verwezen wordt naar de beoordeling van 22 december 2021. Gezien het bijzondere welstandsniveau dat voor dit gebied van toepassing is, werd randvoorwaardelijk gesteld dat minerale steenstrips hier niet mogelijk zijn. Desondanks blijkt uit de afwerkstaat dat ze toch worden toegepast. In de uitwerkingen is niet aangegeven hoe en waar. Vooralsnog is er in de rest van de planontwikkeling geen doorzicht naar het belendende perceel. Het is dus mogelijk dat de zijgevel aan de oostkant (voorlopig) blijvend het beeld zal bepalen. Het opbouwvolume levert in de kopgevel dan een te schraal beeld op. Onduidelijk is waarom het bouwblok niet aan beiden flanken in de rooilijn wordt geplaatst. Zo wordt continuïteit van de straatwand onderbroken. In het vorige ontwerp waren natuur-inclusieve geveltuinen opgenomen en banken die voor een zachte overgang zorgden. Ook articulatie in de gevelwand zorgde voor een aantrekkelijk beeld. Dat principe is hier

verlaten en vervangen door grootschalige vlakke puien met glas tot aan het maaiveld. Ze vormen een harde overgang en leveren geen levendig gevelbeeld op. Bovendien draagt de programmatische wijziging in commerciële ruimten daar ook niet aan bij. Opgemerkt wordt dat de bestrating wordt voortgezet in de negge. Bij eventuele zettingen van het maaiveld kan dat leiden tot een armoedig beeld, omdat waterkerende folies dan in het zicht komen. Dat aan de westzijde een passtuk is mee-ontworpen voor de aansluiting op het Gordel '20-'40 blok is positief. Op het dak zijn installaties voorzien die uitsteken boven de gemetselde borstwering. Onduidelijk is of die zich zullen manifesteren in het beeld. Aan de noordzijde zijn namelijk lange zichtlijnen. Omdat die naar de openbare ruimte is gekeerd moet ook deze gevel representatief zijn. De uit- en inblaasmonden vormen detonerende elementen, ze zijn zichtbaar aangebracht boven de borstwering. Ook blijken zichtbare hemelwaterafvoeren te worden aangebracht ten behoeve van de afwatering van de balkons. Die zouden in pandig opgenomen moeten worden. De kwaliteit van de gekleurde betonnen elementen is bepalend voor het beeld, zeker met het oog op verouderingseffecten. Daarvan is geen nadere productinformatie aangeleverd. Verder wordt opgemerkt dat het glazen klemprofiel lager ligt dan de bovenzijde van de balkonplaat (detail 2.07). Hier zal zich vuil ophopen. Het afdekken van de onderzijde met houtwolcementplaten ziet er armoedig uit. Betongrijze prefab-elementen worden voorgesteld als kadewand. Onduidelijk is hoe zich die verhouden tot de overige kademuren. Opgemerkt wordt dat in de afwerkstaat onbehandelde houten kozijnen en ramen staan omschreven. Die zijn niet in de uitwerkingen zijn aangetroffen. In algemene zin verouderen onbehandelde houten delen in buitengevels slecht.

Voor de commissie is onduidelijk of vanuit stedenbouwkundig oogpunt medewerking wordt verleend. Het meegeleverde stedenbouwkundige advies is gedateerd en gaat niet in op de wijzigingen. Verzocht wordt om op de volgende punten verheldering te geven.

- Wel of niet bouwen in de rooilijn als uitgangspunt te nemen.
- Programmatische wijziging van woningen in commerciële van de plintruimten, ook in relatie tot de levendigheid.
- Is het wenselijk om in te zetten op de continuïteit van de kadewand langs het lozingskanaal of niet?

Dit vormen kaderstellende uitgangspunten die van belang zijn op het gebouwwontwerp.

Aangepast project 20 oktober 2022

Op 20 oktober 2022 is er naar aanleiding van het advies van 17 augustus 2022 een aangepast project voorgelegd. De commissie adviseerde op 16 november 2022 als volgt:

Niet akkoord, tenzij...

Aanleiding

Er is een aangepast voorstel ingediend voor de nieuwbouw. Daarnaast wordt er een heroverweging gevraagd voor het toepassen van minerale strips in de twee zijgevels.

De centrale vraag is of het gebouw voldoende architectonische kwaliteit heeft en zich voegt in de stedenbouwkundige context, zowel aan de straatzijde als aan de waterzijde.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Gordel '20-'40, Oost en West (4A)

Gebied: Nieuwe Indische buurt (0408)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het is positief dat het geveltuinontwerp met de bankjes in de plint is teruggekomen. Ook de aanpassingen van de positie van de voorgevelrooilijn, de kademuur en de installaties op het dak zijn akkoord.

Voor de zijgevels van dit alzijdig ontworpen gebouw houdt de commissie vast aan haar eerdere advies. Dit geldt ook voor de materiaalkeuze van de onderzijde van het balkon. De afvoer door stadsuitlopen, spuwers ter plaatse van de balkons naar het oppervlaktewater vormt een problematische oplossing.

Onderbouwing

De commissie heeft begrip voor de keuze voor een prefab-element voor de zijgevels, maar dit sluit toepassen van keramische steenstrips niet uit. De zuidgevel zal als wachtgevel mogelijk lang in het zicht blijven en ook de noordzijde vermoedelijk een aanzienlijke tijd. Het is met dan ook van belang dat de gevels rondom een gelijke uitstraling hebben en op gelijke wijze verouderen. De architectuur gaat bij dit pand de hoek om, de materialisatie moet deze alzijdigheid bevestigen. De gekozen materialisatie voor de onderzijde van de balkons is te laagwaardig voor deze zichtbare locatie. Bovendien verliest deze door de plaatverdeling zijn massiviteit. In het vorige advies was aangegeven dat de hemelwaterafvoer onderdeel van de ontwerpogave moeten uitmaken en in de architectuur moet worden opgelost. Met het toepassen van spuwers is een verticale versleping van de hwa niet nodig en vervallen de losse pijpen voor de gevel. Echter komt dit onvoldoende tegemoet aan het verzoek een oplossing te vinden in de architectuur van de gevel. Bovendien is het toepassen van spuwers niet toekomstbestendig, omdat deze tot overlast kunnen zorgen ziet de commissie een groot risico dat er in een later stadium alsnog pijpen voor de gevel langs zullen lopen. Meegegeven wordt dat de privacy schermen niet vanzelfsprekend ogen in het gevelbeeld.

Aangepast project 19 december 2022

Op 19 december 2022 is er naar aanleiding van het advies van 16 november 2022 een aangepast project voorgelegd. De commissie adviseerde op 21 december 2022 als volgt:

Aanhouden

De gepresenteerde oplossingsrichtingen voor de afwatering, privacy-schermen en onderzijde van de balkons zijn kansrijk. Met het voorstel om de zijgevels af te werken met keramische strips wordt tegemoetgekomen aan de vorige adviezen. De commissie ziet graag de wijzigingen tegemoet in de definitieve tekeningenset, inclusief detaillering en kleur- en materiaalstaat.

Aangepast project 14 februari 2023

Op 14 februari 2023 is er naar aanleiding van het advies van 21 december 2022 een aangepast project voorgelegd. De commissie adviseerde op 1 maart 2023 als volgt:

Akkoord onder voorwaarden

De aangepaste tekeningset ligt voor. De eerder gepresenteerde oplossingsrichtingen voor de afwatering, privacy-schermen, onderzijde van de balkons en afwerking van de zijgevels af te werken met keramische strips zijn zorgvuldig uitgewerkt. Alleen de afwerking van de onderzijde van de balkons is in de kleur- en materiaalstaat niet aangepast. Hier staat nog HWC plaat vermeld. Daarnaast levert de wisselde omschrijving van het materiaal van de steenstrips wellicht onduidelijkheden op. De steenstrips in de voorgevel worden omschreven als steenachtig en in de zijgevel als keramisch. Hoewel naar alle waarschijnlijk hetzelfde materiaal wordt bedoeld, impliceert de wisselende omschrijving wel een verschil. In het belang van een overtuigend beeld van een massief metselwerk gebouw is toepassing van hetzelfde producttype wenselijk. De commissie ziet graag voor vergunningverlening een aangepaste materiaalstaat tegemoet.

Aangepast project 8 maart 2023

Op 8 maart 2023 is er naar aanleiding van het advies van 1 maart 2023 een aangepast project voorgelegd. De commissie adviseerde op 13 maart 2023 als volgt:

Akkoord.

Met de aangepaste materiaalstaat is tegemoetgekomen aan het vorige advies.

Aangepast project 28 april 2023

Op 28 april 2023 is er naar aanleiding van het feit dat de geveltuintjes aan de voorzijde niet wenselijk zijn vanuit het bestemmingsplan een aangepast project voorgelegd. De commissie adviseerde op 8 mei 2023 als volgt:

Akkoord

De gevelbankjes zijn gewijzigd en de geveltuinen zijn achterwege gelaten. Het aangepaste ontwerp van de gevelbankjes voegt zich goed in het gevelbeeld. De commissie betreurt dat de natuur-inclusieve geveltuinen geen onderdeel meer zijn van het plan. Dit is echter geen voorwaarde die vanuit het welstandsbeleid kan worden gesteld. De wijzigingen zijn akkoord.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen', mits de benodigde afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

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

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

Project afwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan "BP Indische Buurt en Flevopark" af te wijken. Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking en is genummerd "Bo13-Ruimtelijke Onderbouwing olo 7128167".

Verklaring van geen bedenkingen (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

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

Hogere grenswaarden

Voor dit project is een hogere grenswaardenbesluit benodigd vanwege de overschrijding van de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerlawaaï. Dit besluit wordt separaat genomen en maakt onderdeel uit van deze omgevingsvergunning.

Conclusie

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

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing verklaard. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

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 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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: Handhavingbmw.sdo@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 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;

2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

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

- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 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 hoofddopzet 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 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

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

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

Scheiding bouw- en slooafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- slooafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid 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 bodemverontreiniging

Werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzkg.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften scheepvaart

De werkzaamheden mogen de scheepvaart niet hinderen. Toch kan er bij de werkzaamheden hinder of stremming voor de scheepvaart ontstaan. U moet dat dan melden bij Waternet. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.waternet.nl.

Deze aanvraag gaat over werkzaamheden in de haven of scheepvaart die daarvoor nodig is. Voordat de werkzaamheden beginnen, moet u contact opnemen met Havenbedrijf Amsterdam. Informatie vindt u via de website: www.portofamsterdam.nl.

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de dan huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

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 Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

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.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
- b. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen.
- c. woonruimte uit de woonruimtevoorraad van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
- d. woonruimte uit de woonruimtevoorraad te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. U kunt deze aanvragen bij:

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Oost

Postbusnummer 94801

Postcode 1090 GV Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Splitsingsvergunning

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

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

U vraagt een splitsingsvergunning aan bij

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Oost

Postbusnummer 94801

Postcode 1090 GV Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met stadsdeel Oost. 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 de grond 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.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

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 www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte hebt u ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. U kunt met 1 formulier verschillende vergunningen aanvragen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte nodig kunnen zijn. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. U kunt de WIOR-vergunning digitaal via Loket Amsterdam aanvragen. Ga daarvoor naar www.amsterdam.nl. Zoek via het zoekveld (vergrootglas rechtsboven) naar WIOR.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven vanwege de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U moet een graafmelding doen als u werkzaamheden met een graafmachine wilt uitvoeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het Kadaster. U meldt de werkzaamheden minstens 20 werkdagen voor het begin van de graafwerkzaamheden elektronisch bij het Kadaster.

Voor het sparen 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.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

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

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

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

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

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

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

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.