



Datum 21 februari 2025
Kenmerk Z2022-ZO001020
Olo 7015921

Omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

het college van burgemeester en wethouders

Gelet op artikel 4.13 Invoeringswet Omgevingswet in samenhang met artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub a onderdeel 3 van de toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht(Wabo) en artikel 3.5 lid 1 onder b, onder 1° van de Aanvullingswet geluid Omgevingswet in samenhang met artikel 110a van de toenmalige Wet geluidhinder(Wgh) is het college van burgemeester en wethouders voornemens om:

- aan B-right Urban Living een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken en bebouwen van gronden (gedeeltelijk) in afwijking van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" voor het realiseren van 478 sociale huurwoningen voor jongeren en studenten, in de plint 407 m² bvo gemeenschappelijke woonruimte, circa 200 m² bvo horeca III/IV(café/restaurant)/ fitness, een fietsenstalling van 733 m² bvo aan de Hettenheuvelweg 8-10 te Amsterdam;
- voor de bouw van de woningen hogere grenswaarden als bedoeld in artikel 110 a van de toenmalige Wgh vast te stellen;
- geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de toenmalige Wro vast te stellen;

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de toenmalige Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de toenmalige Wabo, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de toenmalige Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" onder de volgende voorwaarden:

Bouwwerk

- dat respectievelijk (en conform de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen) wordt gebouwd;
 - I. een woongebouw met 487 sociale huurwoningen voor jongeren en studenten;
 - II. 407 m² bvo gemeenschappelijke woonruimte in de plint;

- III. 95 m² bvo horeca(café/restaurant) in de plint;
- IV. 106 m² bvo horeca/fitnessruimte in de plint;
- V. een stallingsruimte voor fietsen (733 m² bvo).

Voorschriften t.b.v.bouwen van een bouwwerk

Mitigerende maatregelen Windhinder

- dat de aanvrager zorg draagt voor de uitvoering van de benodigde mitigerende maatregelen (als omschreven in het windhinderonderzoek van Actiflow (**bijlage 17 behorende bij bijlage A** de Goede ruimtelijke onderbouwing) die nodig zijn om het windklimaat op en rondom het project te verbeteren, inhoudende dat:
 - o in de doorgang van de Hettenheuvelweg naar de binnentuin een gesloten verdiepingshoge luchtsluis moet worden geplaatst (**element 1 Bijlage F windhinderonderzoek**);
 - o een verdiepingshoog windscherm op de galerij tussen blok A en B dient te worden geplaatst op de eerste t/m de tiende verdieping (**element 2 Bijlage F windhinderonderzoek**);
 - o een glazen/gesloten scherm over de gehele hoogte van het zuidelijke trappenhuis van blok A dient te worden geplaatst (**element 3 Bijlage F windhinderonderzoek**);
 - o aan de zuidzijde van de binnentuin een gesloten windscherm van minimaal 1,6 meter hoog wordt geplaatst over de gehele breedte van de binnentuin (**element 4 Bijlage F windhinderonderzoek**);
 - o om een goed windklimaat op de daktuin van blok B te realiseren wordt er aan de zuidzijde een scherm met een hoogte van minimaal 1,5 meter geplaatst (**element 5,6 en 7 Bijlage F Windhinderonderzoek**);
 - o rondom de dakterrassen van blok B worden windschermen geplaatst met een minimale hoogte van 1,35 meter (**element 8,9 en 10 Bijlage F Windhinderonderzoek**);
 - o om een goed windklimaat op de daktuin van blok A te realiseren er een gesloten scherm met een hoogte van 3 meter wordt geplaatst (**element 11 Bijlage F windhinderonderzoek**)

Wet geluidhinder

- dat de aanvrager zorg draagt dat de geluidbeperkende maatregelen zoals genoemd in het hogere waardenbesluit toegepast zullen worden.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

- In de BENG en MPG staan de Rc-waarden aangegeven van de constructies. Er dient een productinformatieblad, berekening of detailtekening geleverd te worden van de constructies waarop te zien is dat de constructie voldoet aan de Rc-waarden.
- In de BENG-berekening staat aangegeven dat de koeling via vloerkoeling verwezenlijkt wordt. Dit moet overeen laten komen in de MPG-berekening.
- Op basis van de beschikbare gegevens is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan
- de afdeling 5.1 artikel 5.2 en 5.3 van het toenmalige Bouwbesluit 2012. Aanvulling is noodzakelijk.

Welstand

- Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de toenmalige Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet

- o Mock-ups van kenmerkende geveldelen zijn ruim voor de bouwstart nodig. De binnentuin vormt geen onderdeel van de aanvraag.

Brandpreventief voormalig Bouwbesluit

- Als gelijkwaardige oplossing worden vrijloopdrangers op de woningtoegangsdeuren toegepast die worden aangestuurd middels rookmelders in de corridor en het doorkoppelen van de rookmelders in de woningen die aan de corridor liggen.

Voorschriften tbv Later in te dienen bescheiden

- U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft:
- Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de toenmalige 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
- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de toenmalige Regeling omgevingsrecht)
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
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de toenmalige Regeling omgevingsrecht)

Bijlagen

- A. Ruimtelijke onderbouwing
 - 1. Impressies
 - 2. Verkeersonderzoek, team Onderzoek en Kennis (9 maart 2022)
 - 3. Addendum verkeersonderzoek (2 augustus 2023)
 - 4. Mobiliteitsplan Hettenheuvelweg, Spark (12 oktober 2021)
 - 5. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen (12 juli 2022)
 - 6. Oplegnotitie Akoestisch onderzoek (23 mei 2024)
 - 7. Verkennend bodem- en asbestonderzoek, IDDS (29 juli 2021)
 - 8. Onderzoek stikstofdepositie, RHO-adviseurs (28 november 2023)
 - 9. Aeries berekening aanlegfase 2024
 - 10. Aeries berekening aanlegfase 2025
 - 11. Aeries berekening aanlegfase 2026
 - 12. Aeries berekening aanlegfase 2027
 - 13. Aeries berekening gebruiksfase (28 november 2023)
 - 14. Ecologische quickscan, Breur ecologie en onderzoek (15 april 2020)
 - 15. Radaradvies I Len T (25 april 2022)
 - 16. Zon- en schaduwstudie
 - 17. Windhinderonderzoek, Actiflow (11 september 2024)
 - 18. Vormvrije m.e.r.- beoordeling (10 september 2024)

- B. Bijlage maatregelen Omgevingsvergunning
- C. Ontwerpbesluit vaststelling hogere grenswaarde weglawaai
 - 1. Akoestisch onderzoek, Cauberg Huygen (12 juli 2022)
 - 2. Oplegnotitie akoestisch onderzoek
 - 3. Adviezen/verslagen van TAVGA:
 - i. Overleg van 17 juni 2021,
 - ii. E-mail van TAVGA van 17 december 2021,
 - iii. Overleg van 14 juni 2023.
- D. Kennisgeving ontwerp
 - a. Publicatienummer gmb-2022-495205.pdf
- E. Aanmeldnotitie MER
- F. BAG, huisnummerbesluit
 - a. Huisnummerbesluit
- G. Aanvraagformulier
- H. Advies bodem.
 - 1. Bodem Verkennend bodem-asbestonderz.pdf
 - 2. Bodem Verkennend bodem-asbestonderz.pdf
- I. Advies Constructie
 - 1. Constr Fugro1021-189500.M01-20220519.pdf
 - 2. Constr Fugro1021-189500-21-R01v1.pdf
 - 3. Constr Fugro1021-189500-31-R02v2.pdf
 - 4. Constr Fugro1021-189500-31-R03v1.pdf
 - 5. Const Fugro1021-189500-TN01-20211210.pdf
 - 6. Constr Fugro_1021-189500.R04v1.1.pdf
 - 7. Constr B-920214-01_Gew-Stab geb A.pdf
 - 8. Constr B-920214-02_Gew-Stab geb B.pdf
 - 9. Constr B-920214-03_Stabw str BB geb B.pdf
 - 10. Constr B-920214-04_Gew-Stab geb C.pdf
 - 11. Constr R-920214-01vB_Ontwrap Constr.pdf
 - 12. Constr T-920-214-OA-001.pdf
 - 13. Constr T-920-214-OA-099.pdf
 - 14. Constr T-920-214-OA-100.pdf
 - 15. Constr T-920-214-OA-101.pdf
 - 16. Constr T-920-214-OA-102.pd
 - 17. Constr T-920-214-OA-103.pdf
 - 18. pdf T920-214-OA-104
 - 19. Constr T-920-214-OA-105.pd
 - 20. Constr T-920-214-OA-106.pdf
 - 21. Constr T-920-214-OA-1
 - 22. Constr T-920-214-OA-108.pdf
 - 23. Constr T-920-214-OA-109.pdf
 - 24. Constr T-920-214-OA-110.pdf
 - 25. Constr T-920-214-OA-111.pdf
 - 26. Constr T-920-214-OA-112.pdf
 - 27. Constr T-920-214-OA-113.pdf

- 28. Constr T-920-214-OA-114.pdf
- 29. Constr T-920-214-OA-115.pdf
- 30. Constr T-920-214-OA-116.pdf
- 31. Constr T-920-214-OA-117.pdf
- 32. Constr T-920-214-OA-118.pdf
- 33. Constr T-920-214-OA-119.pdf
- 34. Constr T-920-214-OA-701.pdf
- 35. Constr T-920-214-OA-702.pdf
- 36. Constr T-920214-OA_Doclst_2022-05-25.pdf
- J. Advies BENG
 - 1. BENG 06942-53490-09 Rapport.pdf
 - 2. BENG 06942-53490-09 Rapport.pdf
- K. Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland
 - 1. Getekend advies.pdf
 - 2. Gelijkwaardigh 06942-53490-09_BRW.pdf
 - 3. overleg met de brandweer pdf
 - 4. Brandv 06942-53490-09 Rapport.pdf
 - 5. Brandv HHW Opstelpl brw-drgblusldng.pdf
 - 6. Brandv HHW-DO 001-Rd-220525.pdf
 - 7. Brandv HHW-DO 100-plg-220525-61.pdf
 - 8. HHW-DO 001-Rd-220525.pdf
 - 9. HHW-DO 100-plg-220525[61].pdf
- L. Advies Welstand
 - 1. 7015921_1664798514256_HHW-OV_200-220930_aanv.pdf D2022-10-001417 .pdf
 - 2. Bijlagen_Bijlage 1 Supervisie VO Hettenheuvelweg 8-10.pdf
 - 3. Welstand 220224_Supervisieverslag.pdf
 - 4. Welstand Verslag CRK 2 okt2021.pdf
 - 5. Welstand 220531_HHW8-10_toel OV.pdf
 - 6. Welstand HHW8-10_220401 toel DO.pdf
 - 7. Welstand HHW8-10_220525 aanv DO.pdf
 - 8. Welstand introduction.jpg
 - 9. Welstand jenga.jpg
 - 10. Welstand stairs.jpg
 - 11. Welstand sundown.jpg
- I. Bouwbesluit
 - 1. Bouwbesluittoets 06942-53490-09 Rapp.pdf

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

A. Hoekema
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

het College van burgemeester en wethouders,
t.a.v. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost,
Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met afdeling Vergunningen, Stadsdeel Zuidoost op telefoonnummer 14020.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank.

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 toenmalige Wabo.

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

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

Intrekking en projectoverdracht

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 toenmalige 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 toenmalige 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 31 mei 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 2 juni 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de toenmalige Wabo.
- Op 23 augustus 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 31 augustus 2022 is een 2^{de} verzoek gedaan om aanvullende gegevens
- Op 6 september 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 6 september 2022 is de aanvraag in behandeling genomen.
- Op 17 oktober 2022 is besluit op de vormvrije MER verstuurd
- Op 11 november 2022 is het ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd
- Op 25 januari 2023 stemde u schriftelijk in met het opschorten van de beslistermijn vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht tot 31 augustus 2023
- Op 9 juni 2023 stemde u op eigen verzoek in om de beslistermijn tot 1 januari 2024 op te schorten vanuit artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht
- Op 1 januari 2024 ontstaat op basis van de Invoeringswet Omgevingswet er geen vergunning van rechtswege na afloop van de beslistermijn voor aanvragen waarvan de (nieuwe) beslistermijn afloopt op of na 1 januari 2024.
- 25 maart 2024 is op eigen verzoek de beslistermijn opgeschort tot 31 juli 2024.

- 19 juni 2024 is op eigen verzoek de beslistermijn opgeschort tot 31 december 2024.
- Op 12 september 2024 is de gewijzigde aanvraag ingediend
- Op 8 november 2024 is een aangepaste besluit op de vormvrije MER verstuurd
- Op 8 november 2024 is een ontwerpbesluit op Wet geluidhinder verstuurd ter visie gelegd.
- Op 30 november 2024 is het gewijzigde ontwerpbesluit 6 weken ter visie gelegd
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de toenmalige Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 30 november 2024 tot en met 10 januari 2025 ter inzage. Op 29 november 2024 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebblad.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen

Beoordeling van het project

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' dat op 11 september 2013 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. De gronden waar het project wordt gebouwd zijn bestemd als 'Gemengd'.

Op grond van artikel 6 lid 1 van het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' zijn deze gronden bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen";
- c. culturele voorzieningen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca I;
- h. horeca III en IV;
- i. horeca V;
- j. sportieve en recreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen en water;
- l. (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen;
- m. openbare ruimte;
- n. tuinen en erven;
- o. wegen;
- p. nutsvoorzieningen.

Op en onder de in artikel 6 lid 1 genoemde gronden mag volgens artikel 6 lid 2 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

a. bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage toegestaan; c. binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met in achtneming van de volgende maxima:

1. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter;
2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
3. bebouwingsoppervlak: 10 m².

d. gebouwen dienen zodanig te worden opgericht dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd.

Strijdigheden bestemmingsplan

Bestemmingsplan Amstel III Oost

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder b en h) van het bestemmingsplan.

- I. Strijd met gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van 478 woningen en in de plint 407 m² bvo gemeenschappelijke woonruimte, 95 m² bvo horeca III/IV, 106 m² bvo horeca/fitnessruimte en een fietsenstalling van 733 m² bvo. Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan is wonen niet toegestaan;
- II. Strijd met bouwregels Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
 - de maximale bouwhoogte van 20 wordt overschreden tot 29 en 77 meter;
 - door het project wordt het maximum vloeroppervlak van 3.173 m² bvo
 - door het project wordt het maximum bebouwingspercentage van 55% overschreden.
- III. Strijd met de specifieke gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van woningen en dus tevens geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder h van het bestemmingsplan.

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

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure) Er zijn geen mogelijkheden om voor dit bouwplan af te wijken door toepassing van bij de bestemmingsplannen aangegeven regels (binnenplannen) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 toenmalige Wabo. Evenmin kan voor dit bouwplan worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de toenmalige Wabo.

Projectafwijakingsbesluit (uitgebreide procedure) Het is mogelijk om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 onder c. juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de toenmalige Wabo, van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor de motivering van het besluit een Goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Beoordeling van het project

De huidige kantoorbebouwing op die locatie zal voor de realisatie van het project worden gesloopt.

Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing (**als bijlage A bij het besluit is aangemerkt, hierna: GRO**) opgesteld waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Mer- beoordeling

Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het toenmalige Besluit Milieueffectrapportage. Op 17 oktober 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam beslist dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten. Gezien de wijzigingen van het plan is dit besluit niet toereikend. In dit verband hiermee is een nieuwe aanmeldingsnotie opgesteld (**bijlage E**) waar op 8 november 2024 op is beslist. Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten.

Wet geluidhinder en akoestische onderzoek

De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies. Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken van Cauberg Huygen (**bijlage 4 bij de GRO**) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de Hondsrugweg, Laarderhoogtweg, Hullenbergweg, Holterbergweg, Munterbergweg en de Rijksweg A2 en A9 worden overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden ten aanzien van de Rijksweg A2 en A9 overschreden. De desbetreffende woningen zullen worden uitgevoerd met een maatregel in het overgangsgebied, zijnde een verdiepte gevel met penanten langs de gevel. De penanten zijn 0,8 meter diep. De gevel van een studentwoning wordt onderbroken door een penant. De afstand tussen de penanten is circa 1,65 meter. De penanten worden afgeschuind uitgevoerd, zodat de penanten minder geluid richting de gevel reflecteren. Door de afschermende werking van de penanten wordt de geluidbelasting op de achterliggende gevel voldoende verlaagd zodat de geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Aanvullend wordt het middelste penant voorzien van een geluidwerende spuivoorziening. Door middel van een rooster in de afgeschermde zijde kan stiller geventileerd worden. Voor de woningen die binnen de maximale ontheffingswaarde blijven worden geluidreducerende maatregelen getroffen door middel van het toepassen van harbour fensters en zal er een hogere waarde besluit worden vastgesteld. Voor een aantal woningen geldt dat er geen stille zijde gerealiseerd kan worden in verband met de eisen van het Bouwbesluit voor wat betreft daglicht en Beng. Deze woningen betreffen doelgroepwoningen, welke als uitzondering zijn opgenomen in het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarde geluidhinder. De gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle wegen samen bedraagt tot 64dB (zonder aftrek). Inclusief aftrek bedraagt de gecumuleerde geluidbelasting maximaal 61 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt bij geen van de appartementen meer dan de maximaal toegestane ontheffingswaarde van 63 + 3 dB (inclusief aftrek). Het project en de te treffen maatregelen zijn door het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) beoordeeld en geaccordeerd. Het project is niet in strijd met het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarde geluidhinder.

Verkeer

Uit het onderzoek van team Onderzoek en Kennis van de gemeente Amsterdam (**bijlage 2 en 3 bij de GRO**) blijkt dat het te ontwikkelen plan op etmaalbasis iets meer autoverkeer genereert (circa 580 extra ritten) gemotoriseerd verkeer per etmaal dan de autonome situatie. De totale toename van verplaatsingen (auto, fiets en OV) door de planontwikkeling ligt circa 1.490 hoger dan in de autonome situatie. De modal split voor auto is iets lager dan in de autonome situatie en het aandeel fiets ligt iets hoger. Door de minimale verandering in verkeersproductie zijn de effecten op het netwerk minimaal. Op de wegen in de buurt van het plangebied is het verschil nog wel enkele tientallen motorvoertuigbewegingen per etmaal, maar als snel zijn de effecten niet meer terug te zien. Percentueel gezien zijn de veranderingen ten opzichte van de autonome situatie in 2032 verwaarloosbaar.

Parkeren

Het project voorziet in voldoende ruimte voor fiets parkeren. Er wordt een fietsenstalling gerealiseerd van 974 fietsparkeerplaatsen, waarvan 487 in lage rekken. De normatieve behoefte is 603 fietsparkeerplaatsen. Het fietsbezoekersparkeren zal plaatsvinden in de openbare ruimte. Ten behoeve van het bezoekersparkeren met de auto is er een overeenkomst gesloten met Parkbee. Binnen 500 meter vanaf de ontwikkeling is er gelegenheid voor bezoekers om te parkeren. Het plan voldoet aan de normen uit de "Nota parkeernormen fiets en scooter" en aan de normen uit de "Nota parkeernormen auto" van de gemeente Amsterdam.

Natuur en ecologie

Uit het verrichte onderzoek van Breur ecologie& onderzoek (**bijlage 15 bij de GRO**) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw is uit te sluiten op locatie. Een aanvullend onderzoek naar deze soorten is daarom niet noodzakelijk. Er zijn uitsluitend vrij algemene plantensoorten aangetroffen zoals: paardenbloem, hondsdrif en kleeftkruis. Dit zijn algemene soorten die voornamelijk duiden op voedselrijke omstandigheden. Zeldzame of beschermde plantensoorten worden hier niet verwacht. Voor beschermde muurflora is het geveloppervlak (glas en staal) van de bebouwing niet geschikt. Aanwezigheid van beschermde flora wordt om deze redenen uitgesloten. Op de planlocatie zijn algemeen voorkomende broedvogels te verwachten. De werkzaamheden moeten starten buiten de broedtijd en tijdens de bouw moeten er maatregelen getroffen worden dat de rugstreeppad zich ter plaatse niet kan vestigen. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig. Hoewel het onderzoek dateert uit april 2020 hoeft er geen nieuw onderzoek plaats te vinden. In het onderzoek is geconstateerd dat het plangebied niet geschikt voor het vestigen van beschermde plant- en diersoorten. De situatie is ongewijzigd, waardoor een nieuw onderzoek niet noodzakelijk is.

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 4,5 kilometer van de planlocatie. Het project voorziet in de sloop van de huidige panden en in nieuwbouw op locatie. Door Rho adviseurs is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd (**Bijlage 9 t/m 14 bij de GRO**). Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

Windklimaat

De projectlocatie ligt in een windrijke omgeving. Actiflow heeft meerdere windhinderonderzoek uitgevoerd om tot een goed windklimaat te komen. Uit het onderzoek (**bijlage 17 bij de GRO**) blijkt dat met het in acht nemen van de opgenomen maatregelen aan de omgevingsvergunning er een aanvaardbaar windklimaat ontstaat. Er is nergens sprake van windgevaar.

Overig

De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, bezonning, cultuurhistorie en milieuzonering zijn eveneens onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen en motivering die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde GRO en de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat, de gevraagde afwijking past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de realisatie van het project. Ook zijn er geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen waardoor medewerking niet verleend zou kunnen worden.

Categorieën van gevallen

De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de toenmalige Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 toenmalige Besluit omgevingsrecht.

Overleg ex artikel 3.1.1. toenmalige Wro

Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken. Het plan is wel voorgelegd aan Waternet en is akkoord bevonden.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol

Het project is gesitueerd binnen een zone waar hoogtebeperkingen gelden in verband met radarsystemen van het luchtverkeer. De hoogste toetshoogte in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Omdat de beoogde bouwhoogte 74meter NAP is, heeft de gemeente Amsterdam een preadvies opgevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Op 25 april 2022 heeft het IL&T, in overleg met het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), een positief advies afgegeven. (**Bijlage 15 bij de GRO**)

Hogere waarde besluit

Het plan is in strijd met de geluidwaarden opgenomen in de toenmalige Wgh. Hiertoe zal een hogere waardenbesluit worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden zal gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd worden (**bijlage C**).

Conclusie Gelet hierop zien wij aanleiding om voor het aangevraagde project met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder a van de toenmalige Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de toenmalige Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, toenmalige Wabo) Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de toenmalige Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het toenmalige Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- Woonfunctie
- kantoor
- bijeenkomstfunctie

Het bouwplan is in strijd met artikel 2.104 van het toenmalige Bouwbesluit 2012

Bouwbesluit 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het toenmalige Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het toenmalige Bouwbesluit 2012.

Er wordt niet aan artikel 2.104 voldaan en als gelijkwaardige oplossing worden vrijloopdrangers op de woningtoegangsdeuren toegepast die worden aangestuurd middels rookmelders in de corridor en het doorkoppelen van de rookmelders in de woningen die aan de corridor liggen.

Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 2.104 van het toenmalige Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoptelling.

Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

1. Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
2. Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72;
3. Droge blusleiding volgens NEN 1594;
4. Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
5. Rookmelders conform NEN 2555;
6. Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

Op de ingediende documenten zijn deze brandbeveiligingsinstallaties voldoende en op correcte wijze aangegeven.

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 toenmalige "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties" derde druk. Juni 2012.

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

Energieprestatiecertificaat (EPC)

In de BENG en MPG staan de Rc-waarden aangegeven van de constructies. Er dient een productinformatieblad, berekening of detailtekening geleverd te worden van de constructies waarop te zien is dat de constructie voldoet aan de Rc-waarden.

In de BENG-berekening staat aangegeven dat de koeling via vloerkoeling verwezenlijkt wordt. Dit moet overeen laten komen in de MPG-berekening.

Op basis van de beschikbare gegevens is onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de afdeling 5.1 artikel 5.2 en 5.3 van het toenmalige Bouwbesluit 2012. Aanvulling is noodzakelijk.

Aansluiting op aardgasnet

Per 1 juli 2018 geldt voor nieuwbouw bij kleingebruikers geen aansluitplicht (gaswet, art. 10-7), wat praktisch neerkomt op een aansluitverbod op het aardgasnet. Uit de EP-berekening blijkt geen aansluiting op het aardgasnet. Daarmee voldoet het plan aan de gaswet (art. 10-7).

In afwijking van artikel 5.2 van het toenmalige Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuw te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2.

Bouwverordening 2013

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 toenmalige Bouwverordening Amsterdam 2013)

Bij de aanvraag is een bodemonderzoeksrapport gevoegd:

Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodem- en asbestonderzoek Hettenheuvelweg 8-10 te Amsterdam (fase 1) door IDDS met kenmerk Ao865-06/ADR/rap1 van 29 juli 2021.

Beoordeling

Wij beoordelen alleen het deel van het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft. Het verkennend bodemonderzoeksrapport is getoetst aan de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek, 2020 (ARVO) en de Beleidsregel PFAS-gemeente Amsterdam (2020). Het bodemonderzoeksrapport voldoet hier deels aan.

Het bodemonderzoek voldoet deels aan de NEN 5740 om de volgende reden:

- *De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem onder de huidige bebouwing is niet bepaald, terwijl hier wel werkzaamheden in de bodem zijn beoogd.*

Voorafgaand aan de geplande werkzaamheden moet dan ook aanvullend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Verder blijkt uit het onderzoeksrapport dat:

- *De grond licht verontreinigd is met lood en PCB;*
- *Het grondwater niet verontreinigd is met de onderzochte parameters;*
- *Analytisch asbest in een dusdanige lage concentratie is aangetoond dat nader asbest onderzoek niet noodzakelijk is;*
- *De locatie niet verontreinigd is met PFOS of PFOA.*

Conclusie

Wij concluderen dat er vermoedelijk geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming maar dat nog aanvullend onderzoek, na sloop, onder de huidige bebouwing nodig is.

Voorwaarde

U wordt voor goedkeuring verzocht een milieu- hygiënisch bodemonderzoek, conform ARVO, na sloop, onder de huidige bebouwing te overleggen.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 22 juni 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

Woongebieden na 1985 (8)

Het welstandskader voor alle verbouw- en nieuwbouwprojecten is beschreven in het Beeldkwaliteitsplan Amstel III Bullewijk en Paasheuvelweggebied, vastgesteld op 22 april 2021.

Bovenstaand beleid bevat de uitgangspunten om de veranderingen in het transformatiegebied in goede banen te leiden. Voor nieuwbouw en ingrijpende wijzingen aan bestaande bebouwing vervangen deze uitgangspunten de criteria van het ruimtelijk systeem. Voor het beheer van de bebouwing zijn de criteria van het ruimtelijk systeem en de criteria voor veel voorkomende kleine bouwplannen wel van toepassing (deze zijn te vinden via het menu).

Het ontwerp voor drie woongebouwen voor studenten en starters is uitgewerkt in lijn met de onder nummer Z2020-ZO002169 besproken en positief beoordeelde conceptaanvraag (zie advies van 27 oktober jl.).

Positief is dat het collectieve programma in de witte frames is uitgebreid. Het ontwerp heeft een rijke detaillering met een divers, maar evenwichtig kleuren- en materialenpalet.

Mock-ups van kenmerkende geveldelen zijn ruim voor de bouwstart nodig. De binnentuin vormt geen onderdeel van de aanvraag.

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

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Eindconclusie

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

Overige voorschriften

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

Informerende omgeving

Uiterlijk 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren. Dit doet u door op de bouwlocatie zelf via een bord of poster te informeren over:

- de aard van de werkzaamheden
- de start- en einddatum
- het aantal aangevraagde objecten
- de contactgegevens van een aanspreekpunt

Het informatiebord of de poster moet van weerbestendig materiaal zijn. Iedereen moet het vanaf de openbare ruimte kunnen zien. Daarom plaats u het aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond. Het informatiebord of de poster moet u volledig en duidelijk invullen. U kunt op deze manier voorbeelden downloaden:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies voor 'Wonen en leefomgeving'.
- Kies op de pagina onder 'Bouwen/verbouwen' voor 'Verbouwen? Vertel het de burens'.
- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 toenmalige Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 toenmalige Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

- vergunning voor het bouwen;
- veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- 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;
- overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

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

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

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

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

- 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.
- 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.
- Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: vth.sdzo@amsterdam.nl. Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

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

Aansturingsartikel (artikel 8.1 toenmalige Bouwbesluit 2012)

- 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.
- Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en;
- 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 toenmalige 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:

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 toenmalige Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.8 toenmalige Bouwbesluit 2012)

- a. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- b. 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 sloopafval (artikel 8.9 toenmalige Bouwbesluit 2012)

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

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

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

- 1. ontgraven van grond
- 2. eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- 3. onttrekken van grondwater
- 4. 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.odnzk.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

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

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

1. het maken van een kelder
2. het uitvoeren van funderingsherstel
3. 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 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:

- a. de aansluitvoorschriften van Waternet
- b. de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het toenmalige 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:

1. ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
2. verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
3. 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:

1. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
2. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen.
3. woonruimte uit de woonruimtevoorraad van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
4. 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. 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.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent hebt u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. U hebt 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 www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt 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 via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Gebruiksmelding (§ 1.5 toenmalige Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het toenmalige Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen 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 met 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 Zuidoost 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:

1. voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur)

2. voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar
3. 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:

4. Waternet: www.waternet.nl
5. Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
6. 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.