



Datum 16 april 2025
Kenmerk Z2023-ZO001687
Olo 7579347

besluit Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex "Het WerK" bestaande uit 64 seniorenwoningen voor 55-plussers, verdeeld over zeven verdiepingen waarvan:

1. 52 sociale huur en 12 midden huur.
2. een buurtkamer en een gemeenschappelijke tuin.
3. Het openbare gebied wordt heringericht met een plein, groen, parkeerplaatsen en fietsparkeren voor bezoekers.
4. 53 parkeerplaatsen
 - a) 33 parkeerplaatsen voor de bewoners van het bestaande gebouw en de bezoekers van het bestaande gebouw én de nieuwbouw;
 - b) 11 parkeerplaatsen voor de nieuwbouw (niet openbaar);
 - c) 7 parkeerplaatsen voor minder validen;
 - d) 2 parkeerplaatsen voor bezoekers van de nieuwe buurtkamer
5. In de inpandige fietsenstalling komen;
 - a) 128 fiets parkeerplaatsen
 - b) 13 scootmobielplekken.
6. 15 fietsparkeerplekken voor bezoekers voorzien op het maaiveld.
7. op het terrein aanwezige nutstracé wordt verlegd naar de strook tussen de Reigersbosdreef en de nieuwbouw aan de Ravenstein 1 t/m 134 te Amsterdam.

Activiteiten

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

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Buitenplanse afwijking uitgebreid artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- Aanlegvergunning (artikel 2.1, lid 1, onder b van de van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- De activiteit moet worden uitgevoerd conform de ingediende documenten bij de aanvraag;
- De aanvraag voor de activiteit 'bouwen' moet voldoen aan de ingediende documenten bij de voorliggende aanvraag, waaronder de situering van de gebouwen, de oppervlakten en overige maatvoering zoals de bouwhoogte;
- Het maximum aantal woningen bedraagt 64;
- de woningen in gebouw F waarbij de voorkeursgrenswaarde overschreden worden, mogen pas in gebruik genomen worden als de geluidsschermen tussen de kunstwerken 1621, 1622 en 1623 gerealiseerd zijn;
- sloop- en bouwwerkzaamheden dienen, conform de adviezen van het verkennend natuuronderzoek en een aanvullend vleermuisonderzoek, uitgevoerd te worden.
- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de 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 Regeling omgevingsrecht) Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012
- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:
- Tekeningen hoofdpopzet constructie Globale palenplan en principe constructie details; 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

Brandbeveiligingsinstallaties

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

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72;(vrijwillig aangebracht i.v.m. toepassing houtbouw)
- Droge blusleiding volgens NEN 1594; (vrijwillig aangebracht i.v.m. toepassing houtbouw)
- Rookmelders volgens NEN 2555.

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

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:

- 1 Gegevens volgens artikel 2.2 Regeling omgevingsrecht (Mor): Er dienen berekeningen worden aangeleverd die wel geregistreerd zijn in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online)

Bijlagen

Algemeen

Aanvraagformulier

Ruimtelijke onderbouwing

230411 Ruimtelijke Onderbouwing Nieuwbouwcomplex Het Werk, Amsterdam Zuidoost 29-11-2024

Bijlage 1 - Toets Ladder voor duurzame verstedelijking

Bijlage 2 - Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 3 - Trillingsonderzoek metro

Bijlage 4 - Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 - Memo geluid

Bijlage 6 – Geluidsonderzoek

Bijlage 7 - Bouwfysica onderzoek binnenwaarden

Bijlage 8 - Parkeerbalans Reigersbos (02-09-2021)

Bijlage 9 - Verkeers- en parkeeradvies

Bijlage 10 - Rapportage parkeerdruk- en motieven Reigersbos

Bijlage 11 - Grondwatertoets

Bijlage 12 - Quicksan natuur

Bijlage 13 - Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 14 - Nader onderzoek vleermuizen

Bijlage 15 - Ecologisch werkprotocol

Bijlage 16 - Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 17 - Bezonningsonderzoek

Bijlage 18 - Social Return inzet Vink Bouw

Bijlage 19 - BLVC plan RAVENSTEIN

Bijlage 20 - Reactie aandachtspunten CRK

Advies ruimtelijke onderbouwing

MER

Besluit aanmeldnotitie m.e.r project Ravenstein

Welstand

7579347_1703164430373_231221_Het_Ravenstein_Bestaande_situatie_collages_materialen_en_maquette.pdf

7579347_1703164519211_231218_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset.pdf

7579347_1703164607757_231221_Het_Ravenstein_Bezonningsstudies.pdf

241113 Het Ravenstein COK presentatie

241113_2201_DO_030 Kleur- en materiaalstaat

241113_2201_DO_500 Detailboek

241113_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset

Beng

7579347_1705482876479_5133_Het_Ravenstein_-_Woongebouw_2024-01-08_135208.pdf

7579347_1705482876300_5133_Het_Ravenstein_-_Buurtkamer_2024-01-08_135116.pdf

7579347_1703164870014_5133_OV-TI-100_231215_Begane_grond.pdf

7579347_1703164869907_5133_OV-DL231215_Documentenlijst_Installaties.pdf

7579347_1703164869650_5133_ventilatie_231215_mst.pdf

7579347_1703164519211_231218_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset.pdf

7579347_1703164430373_231221_Het_Ravenstein_Bestaande_situatie_collages_materialen_en_maquette.pdf

B2023012220R001v5 DO Bouwfysica

7579347-epcmpgrc-01 15 maart 2024 omgevingsdienst

Bodem

7579347_1703164430373_231221_Het_Ravenstein_Bestaande_situatie_collages_materialen_en_maquette.pdf

7579347_1703164519211_231218_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset.pdf

7579347_1703165414725_Bijlage_3_-_Trillingsonderzoek_metro.pdf

Bodemadvies Wabo-aanvraag

Brandpreventief

Advies brandweer Amsterdam-Amstelland

7579347_1703164430373_231221_Het_Ravenstein_Bestaande_situatie_collages_materialen_en_maquette.pdf

7579347_1703164519211_231218_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset.pdf

7579347_1703164869739_5133_Het_Ravenstein_-_Buurtkamer_231215.pdf

7579347_1703164869803_5133_Het_Ravenstein_-_Woongebouw_231215.pdf

7579347_1703164869907_5133_OV-DL231215_Documentenlijst_Installaties.pdf

7579347_1703164870014_5133_OV-TI-100_231215_Begane_grond.pdf

7579347_1703165061772_B2023012220R001v2_DO_Bouwfysica.pdf

7579347_1703165181305_B.2023.0122.21.R001-1_DO_Brandveiligheid.pdf

7579347_1703165245696_G391-20231220-DO_boek_totaal.pdf

B2023012221R001V003 Bouwaanvraag rapportage brandveiligheid

Constructie

7579347_1703164430373_231221_Het_Ravenstein_Bestaande_situatie_collages_materialen_en_maquette.pdf

7579347_1703164519211_231218_2201_Ravenstein_DO_Tekeningset.pdf

7579347_1703164716488_R-723052-OV-001_Uitgangspuntenrapport.pdf

7579347_1703164716865_T-723052-OV-100_Begane_grond.pdf

7579347_1703164717002_T-723052-OV-101_1e_Verdieping.pdf

7579347_1703164717444_T-723052-OV-102_2e_Verdieping.pdf

7579347_1703164717826_T-723052-OV-103_3e_Verdieping.pdf

7579347_1703164718083_T-723052-OV-104_4e_Verdieping.pdf

7579347_1703164718423_T-723052-OV-105_5e_Verdieping.pdf

7579347_1703164718782_T-723052-OV-106_6e_Verdieping.pdf

7579347_1703164718979_T-723052-OV-107_Dak.pdf
7579347_1703164720425_T-723052-OV-501_Wand_as_1_en_2.pdf
7579347_1703164720959_T-723052-OV-502_Wand_as_3_en_4.pdf
7579347_1703164721111_T-723052-OV-503_Wand_as_5_en_6.pdf
7579347_1703164721309_T-723052-OV-504_Wand_as_7_en_8.pdf
7579347_1703164721502_T-723052-OV-505_Wand_as_9_en_10.pdf
7579347_1703164721922_T-723052-OV-506_Wand_as_11_en_12.pdf
7579347_1703164722218_T-723052-OV-507_Wand_as_13_en_14.pdf
7579347_1703164722536_T-723052-OV-508_Wand_as_C.pdf
7579347_1703164722706_T-723052-OV-TLo1_Tekeningenlijst_2023-12-15.pdf
7579347_1703165414725_Bijlage_3_-_Trillingsonderzoek_metro.pdf
7579347_1703165416723_Bijlage_11_-_Grondwatertoets.pdf
7579347_1708073797880_Bijlage_11-
_20240131_Grondwatermodel_en_maaiveldadvies_herinrichting_Reigersbos_RAP_WTR_Vo3-bijlage.pdf

R-723052-DO-001A

T-723052-DO-100_Begane grond + STIPPENPLAN A

T-723052-DO-A

Hemelwaterverordening

7579347_1703164869506_5133_rekentool_hemelwaterverordening_231215_rdg01.pdf

Flora en Fauna

7579347_1705585943731_Bijlage_14_-_Nader_onderzoek_vleermuizen_definitief.pdf

Advies Stadsecoloog Gemeente Amsterdam

geluid

7579347_1703165061772_B2023012220R001v2_DO_Bouwfysica.pdf

7579347_1703165415533_Bijlage_5_-_Memo_geluid.pd

79347_1703165415690_Bijlage_6_-_Memo_aanvullend_geluid_onderzoek.pdf

7579347_1703165415757_Bijlage_7_-_Bouwfysica_onderzoek_binnenwaarden.pdf

12661519 -advies geluid omgevingsdienst Ravenstein 1 tm 134 - Adam

B2023012220R001v5 DO Bouwfysica

Besluit vaststelling hogere grenswaarde weglawaai in de zin van de Wet geluidhinder

C60-SVO-HS-MEMO-24003009_varianten_weglaten_brugschermen (incl bijlagen)_

mgag01903.A1.ontwikkeling Reigersbos onderzoek geluid 30sept2021 definitief

Stikstof

7579347_1703165418151_Bijlage_13_-_Onderzoek_stikstofdepositie.pdf

Advies Omgevingsdienst

Beheersplan

G391-20240508-Beheerplan Ravenstein

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

A. Hoekema
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

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

Stuur uw beroep naar:
Rechtbank van Amsterdam
Afdeling bestuursrechtspraak
postbus 75850,
1070 AW Amsterdam

Vermeld in uw beroep altijd:

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

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

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

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

Crisis- en herstelwet van toepassing

Afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing. Dit betekent dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepschrift is dus niet mogelijk.

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 beroepschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening

heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Voorlopige voorziening

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

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

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank van Amsterdam

Afdeling Publiekrecht

postbus 75850

1070 AW Amsterdam

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

Inwerkingtreding beroep Waterwet

Indien, zoals bedoeld in artikel 3.16 van de Wabo, beroep is ingesteld tegen een beschikking op de aanvraag zoals bedoeld in artikel 6.2 van de Waterwet en deze beschikking daarmee samenhangt, heeft het beroep, voor zover het die samenhang betreft, ook betrekking op deze beschikking (artikel 6.4 van de 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 Wabo).

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

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 21 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 22 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Op 6 februari 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij geen zienswijzen. Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen staat in de gemerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt Bozo. Deze bijlage is onderdeel van deze beschikking.

Conclusie

Er is geen aanleiding om het project aan te passen.

Beoordeling van het project

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

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau: nieuwbouw.
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland

Bouwbesluit 2012

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

- woonfunctie
- bijeenkomstfunctie
- overige gebruiksfunctie

Het woongebouw heeft een houten draagconstructie en HSB-gevels. In sommige gevallen brengen de gekozen oplossingen nieuwe brandveiligheidsrisico's met zich mee, die niet altijd afdoende worden ondervangen door de bestaande voorschriften. Dit vraagt tijdens het bouwproces extra controles brandveiligheid.

Energieprestatiecertificaat (EPC)

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

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.

Conclusie BENG/MPG/RC :

In de BENG-berekening (Document "7579347_1703164869803_5133_Het_Ravenstein_-_Woongebouw_231215.pdf") van staat op pagina 1/10 onder hoofdstuk "Registratie" vermeld dat deze berekening niet gebruikt mag worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning.

In de BENG-berekening (Document "7579347_1703164869739_5133_Het_Ravenstein_-_Buurtkamer_231215.pdf") van staat op pagina 1/85 onder hoofdstuk "Registratie" vermeld dat deze berekening niet gebruikt mag worden bij aanvraag van een omgevingsvergunning.

De reden hiervoor is dat de aangeleverde berekeningen (nog) niet zijn geregistreerd in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online). Er dienen berekeningen worden aangeleverd die wel geregistreerd zijn in de landelijke database van de Rijksoverheid (EP-Online)

Op basis van de beschikbare gegevens is, vooralsnog, onvoldoende aannemelijk gemaakt dat het nieuwbouwplan voldoet aan hoofdstuk 5, afdeling 5.1: artikel 5.2 en 5.3 en afdeling 5.2: artikel 5.9 en van Bouwbesluit 2012 en hoofdstuk 3, artikel 3.10 van Regeling Bouwbesluit 2012.

(<https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/bouwvoorschriften>).

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij verwachten geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk zie bijlage 4 In het verleden heeft de gemeente een verkennend bodem- en funderingsonderzoek laten uitvoeren ter plaatse van het besluitgebied⁵. Het doel van het onderzoek was om vast te stellen of de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem en de fundatie een belemmering vormt voor de voorgenomen werkzaamheden. Er is eerst een bureauonderzoek gedaan om de verwachtingen in beeld te brengen. Op basis hiervan was de verwachting dat zowel in de bodem als in de bestratingsfundering verontreiniging aanwezig zou kunnen zijn. Dit is getoetst door middel van een booronderzoek. Uit dit booronderzoek is gebleken dat de bovengrond van het Ravensteinplein plaatselijk licht verontreinigd met PAK is. De ondergrond onder de fundatie laag is niet verontreinigd. De licht met PAK verontreinigde bovengrond van het Ravensteinplein voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'wonen'. De overige grond voldoet indicatief aan bodemkwaliteitsklasse 'altijd toepasbaar'. Daarmee is de bodem geschikt voor het beoogde gebruik

Op diverse plekken in Nederland is de bodem verontreinigd. U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een vooronderzoek bodem volgens de NEN 5725 dat meestal gevolgd wordt door een bodemonderzoek volgens de NEN 5740. In sommige gevallen is alleen een vooronderzoek conform NEN 5725 voldoende. Indien er sprake is van puin of (half-) verhardingslagen, of als bijvoorbeeld een asbesthoudend bouwwerk is gesloopt, moet ook onderzoek naar asbest conform NEN 5707 worden gedaan. Bij meer dan 50% bodemvreemd materiaal wordt onderzoek gedaan volgens de NEN 5897. Ook als u in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning niet verplicht bent om een bodemonderzoek te verrichten, bent u wel verplicht om -voordat werkzaamheden in de bodem worden uitgevoerd- u op de hoogte te stellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem.

Bij het verrichten van graafwerkzaamheden in de bodem gelden bij graven in meer dan 25 m³ bodemvolume de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (verder BAL) en bij graven in maximaal 25 m³ bodemvolume de regels van het omgevingsplan van de gemeente.

Informatieplicht bij graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde bodemkwaliteit

Bij graven in bodem met een kwaliteit beneden de interventiewaarde bodemkwaliteit geldt de informatieplicht conform § 4.119 van het BAL. Ten minste een week voor het begin van de activiteit moeten genoemde gegevens en bescheiden worden verstrekt. Zie hiervoor het omgevingsloket <<https://omgevingswet.overheid.nl/home>>: 'graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Meldingsplicht bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit

Bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit geldt de meldingsplicht conform § 4.120 van het BAL. Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit moeten de werkzaamheden worden gemeld bij de Omgevingsdienst (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied; OD NZKG). Zie hiervoor het Omgevingsloket <<https://omgevingswet.overheid.nl/home>>: 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Informatieplicht voor kleinschalig graven (max. 25 m³)

Als het bodemvolume waarin wordt gegraven ten hoogste 25 m³ bedraagt en afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt een informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in § 22.3.7.2 van het omgevingsplan in combinatie met § 1.2.2 van het Voorbereidingsbesluit bodem. Dit geldt alleen als in de te ontgraven grond sterk verontreinigde grond aanwezig is. Dit is grond met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, moeten gegevens en bescheiden worden verstrekt. Zie hiervoor het omgevingsloket <<https://omgevingswet.overheid.nl/home>>: 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar geldt het bestemmingsplan "Gaasperdam". Dit plan is onherroepelijk geworden op 28 april 2010. Op grond van dit bestemmingsplan is het besluitgebied aangeduid met de enkelbestemmingen 'Groenvoorzieningen' en 'Verkeersareaal'. Ook is een 'Lokale kabel en- en leidingenstrook' binnen het besluitgebied gelegen.

Artikel 18 Groenvoorzieningen (G)

De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Groenvoorzieningen" (G), zijn aangewezen voor:

- a. groenvoorzieningen met bijbehorende verhardingen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. water en oevervoorzieningen;
- d. afval inzamelingssystemen; alsmede voor:
- e. overdekte voetpaden, ter plaatse van de Leerdamhof, Leusdenhof, Leksmondhof, Liendenhof en Lopikhof voor wat betreft maximaal 1% van het oppervlak van het bestemmingsvlak;
- f. viaducten ten behoeve van onderdoorgangen voor fiets- en voetpaden, daar waar dat met de nadere aanduiding "viaduct toegestaan" op de plankaart staat aangegeven.

Op de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bebouwing gelden de volgende maxima:

- a. gronden: maximum bebouwingspercentage: 2%;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde: maximum bouwhoogte: 6 meter.

In afwijking van het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 zijn bergingen als bedoeld in artikel 16 toegestaan, daar waar dat met de nadere aanduiding "aan-/ uitbouwen of bergingen toegestaan" op de plankaart staat aangegeven met dien verstande dat de maximum bouwhoogte 3 meter is.

Artikel 29 Verkeersareaal (Va)

De gronden, welke op de plankaart zijn bestemd als "Verkeersareaal" (Va), zijn aangewezen voor:

- a. rijwegen en bijbehorende bermen;
 - b. fiets- en voetpaden;
 - c. ongebouwde parkeervoorzieningen;
 - d. openbare ruimte en groenvoorzieningen;
 - e. water en oevervoorzieningen;
- alsmede voor:
- f. viaducten, daar waar dat met de nadere aanduiding "viaduct toegestaan" op de plankaart staat aangegeven.

Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming worden gebouwd.

Voor de in de leden 1 en 2 genoemde gronden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende maxima:

- a. gronden: maximum bebouwingspercentage: 2%;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde: maximum bouwhoogte: 10 meter..

Een groot deel van het besluitgebied kent deze verkeersbestemming. Gronden met deze enkelbestemming zijn aangewezen voor rijwegen en bijbehorende bermen, fietsen voetpaden, ongebouwde parkeervoorzieningen, openbare ruimte en groenvoorzieningen, water en oevervoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Er geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter en een maximum bebouwingspercentage van 2%.

In het besluitgebied loop een strook met de nadere aanduiding "kabel- en leidingenstrook". Ter plaatse van deze aanduiding is een aanlegvergunning nodig voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden.

Naast het bestemmingsplan "Gaasperdam" gelden ter plaatse ook de thematische parapluplannen 'Grondwater neutrale Kelders' en 'Darkstores'

Nadere aanduiding 'lokale kabel- en leidingstrook' parapluplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' en 'Darkstores'. Besluit van de raad van de gemeente Amsterdam houdende een voorbereidingsbesluit inzake het verbod op het toepassen van staalslakken en grondstabilisatie zonder voorafgaande melding (TAMVoorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam) Besluit van de raad van de gemeente Amsterdam houdende een voorbereidingsbesluit inzake regels over bodem onder de Omgevingswet (TAM-Voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam)

Strijdigheid

Binnen de groen- en verkeersbestemmingen is wonen volgens artikel 18 en artikel 29 niet toegestaan. Het bouwplan is strijd met de nadere aanduiding 'lokale kabel- en leidingstrook'.

De beoogde ontwikkeling van een woongebouw is op grond van het bestemmingsplan "Gaasperdam" niet toegestaan.

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

Projectafwijkingbesluit (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.

Motivering

Ruimtelijk

Het Ravensteinplein is onderdeel van de buurt Reigersbos en ligt centraal in de wijk Gaasperdam nabij winkelcentrum Reigersbos. Reigersbos is in de jaren '80 gebouwd. Het Ravensteinplein is een groot parkeerplein waaraan een bestaande gebouw met ouderenhuisvesting is gelegen. De hoofdentree van het bestaande wooncomplex ligt aan de Ravensteinstraat, waar ook het merendeel van de balkons van de woningen op georiënteerd zijn. Aan het parkeerplein zijn ook een deel van de balkons en privé tuinen gelegen. In het complex wonen voornamelijk mensen met een leeftijd van 55+. Aan de oostgevel van het gebouw bij het Ravensteinpad is een brandtrap en een pleintje met groen en zitbanken.

Het bouwplan op het Ravensteinplein is onderdeel van de gebiedsontwikkeling van Centrum Reigersbos. Het centrum van Reigersbos gaat de komende jaren flink op de schop. Voor deze plannen is op 26 januari 2022 de

investeringsnota Centrum Reigersbos door de gemeenteraad vastgesteld. Het centrum van Reigersbos krijgt er ongeveer 700 woningen bij. Deze woningen worden een mix van kleine sociale huurwoningen voor jongeren en ouderen, maar ook huur- en koopwoningen die groter en duurder zijn. Daarbij wordt ook gekeken naar het toevoegen van voorzieningen en het verbeteren van de openbare ruimte. Er is een grote woningbouwopgave in de stad Amsterdam. Met de investeringsnota wordt dan ook aangesloten bij de woningbouwopgave van 7.500 woningen per jaar, dat het gemeentebestuur nastreeft met het Amsterdams Coalitieakkoord 2022-2026.

Het Ravensteinplein is onderdeel van de gebiedsontwikkeling in Centrum Reigersbos. De woningen worden verdeeld over beide zijden naast de Reigersbosdreef. In het hart van het centrum naast de winkelstraat, metrohalte en dreef komt een nieuw plein met onder meer horeca en terrassen. De bushaltes worden verplaatst naar het plein. De bebouwing bij het winkelcentrum krijgt vorm als blokken rondom groene hoven. Aan de Holendrecht zijde van de dreef komen losstaande gebouwen in een parkachtige setting. De dreef krijgt een relatief breed profiel met veel ruimte voor groen en bomen.

Woonzorg heeft samen met de gemeente vanaf het najaar 2022 meerdere participatieavonden georganiseerd om bewoners te consulteren over het nieuwbouwplan op het Ravensteinplein. In deze bijeenkomsten gaven bewoners wensen, zorgen en behoeften over onder meer de getrapte bouwhoogte, de woningplattegronden, het parkeren, de veiligheid en de inrichting van de binnentuin en openbare ruimte. Dit is meegenomen in het schetsontwerp en voorlopig ontwerp van het gebouw, de binnentuin en de openbare ruimte.

Op basis van het schetsontwerp is door de gemeente een zogenaamde bouwvelop met stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. De randvoorwaarden voor Ravensteinplein zijn een nadere uitwerking van de ontwerpprincipes, zoals beschreven in de Investeringsnota Centrum Reigersbos. Het voorliggende bouwplan is door de gemeente getoetst aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden uit de investeringsnota en de bouwvelop, en is akkoord bevonden.

Door naast het bestaande woon-zorgcomplex te bouwen, ontstaat er een opengewerkt bouwblok rondom een weelderig groen ingericht parkeer- en ontmoetingshof. Hierdoor ontstaat meer structuur in de stadsplattegrond. Het nieuw te ontwikkelen gebouw aan het Ravensteinplein zal voornamelijk een woonprogramma voor ouderen huisvesten, in het sociale en middensegment. Daarnaast komt in het gebouw ook een buurtkamer, dat toegankelijk is voor de bewoners uit de buurt. In het binnenterrein komt een parkeershof en een (collectieve) tuin voor aanwonenden en bezoekers van de buurtkamer. Bij de inrichting van de parkeervoorziening op eigen terrein en openbaar gebied wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid en parkeerbehoefte van de huidige en nieuwe bewoners en bezoekers van de buurtkamer. Het laden & lossen, legen van de afvalcontainers, en nood- en hulpdiensten worden afgewikkeld op het binnenterrein.

Het bouwplan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden, en op basis daarvan kan positief worden geadviseerd.

Haalbaarheid

Geluid: Geen HGW-besluit noodzakelijk, maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden, aanvraag voldoet aan Amsterdamse beleid mbt geluidsluwe gevel. Adviesaanvraag OD staat uit.

MER-beoordelingsnotitie: MER-beoordelingsbesluit nodig

Parkeren: Akkoord van V&OR

Waterparagraaf/Hemelwaterverordening: Akkoord van Waternet.

Bezonning: De bestaande bebouwing wordt geen tot nauwelijks zonlicht ontnomen door het project.

F&F: De egel is beschermd voor diens intrinsieke waarde. Uit voorzorg dient de dichte vegetatie daarom met de hand te worden verwijderd, bij voorkeur in de periode 1 september – 1 november.

Trillingsonderzoek: Uit het trillingsonderzoek blijkt dat er geen specifieke maatregelen getroffen dienen te worden, ter beheersing van trillingen van trams.

Overig

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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Hogere waarde besluit

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

Positief,

Geadviseerd wordt om mee te werken aan de vergunningverlening.

Conclusie

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

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 19 juni 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

De aanvraag omgevingsvergunning voor het woonblok bij het metrostation is aangepast. Het plan is eerder beoordeeld op 10 april van dit jaar en als conceptaanvraag op 13 december 2023 (zie Z2023-ZO000213).

Er is veel waardering voor de duurzaamheidsambitie en het groenplan, maar de architectonische uitwerking is niet van voldoende kwaliteit en het gebouw komt te hard over. Met de drie ramen in de kopgevel gericht naar het metrostation is gedeeltelijk tegemoetgekomen aan het eerdere advies om de vormgeving van de kopgevels te verzachten en meer openheid erin te brengen. Het aangepaste kolommengrid, waarbij het aantal kolommen fors gereduceerd is, heeft een tegenstrijdig effect hierop en laat een te kaal gezicht achter. Door de nu weggedetailleerde kozijnen die eerder een duidelijk zichtbaar houten kader hadden wordt nadruk op de vezelcementplaten gelegd, wat niet wenselijk is op deze plek. De vezelcementplaten zijn voorstelbaar als tweede laag in combinatie met andere materialen. De uitwerking van de gevels, de samenstelling van materialen en de definitieve afwerking van de vezelcementplaten zijn dan cruciale uitgangspunten voor de uitstraling van het gebouw en de inpassing in het straatbeeld

Niet Akkoord.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 18 december 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt;

Met het aangepaste plan is overtuigend gereageerd op de punten uit het advies van 19 juni van dit jaar.

Conclusie:

Wij nemen dit advies over en het is bindend voor de besluitvorming

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.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

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

Dit doet u met een bouwboard 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: 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 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 sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 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 trillingsonderzoek, 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 sloopafval 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 sloopafval (artikel 8.9 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 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval 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.

Uitvoeringsvoorschriften monumenten

Sloopwerkzaamheden aan rijks- en gemeentelijke monumenten moet u in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel Zuidoost uitvoeren. Tijdens de werkzaamheden kunnen bijzondere of waardevolle vondsten worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten bij

Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen tussen 9:00 en 10:00 uur via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. Houdt u er rekening mee dat we de werkzaamheden direct kunnen stilleggen. Als u dit niet meldt, kan dit achteraf flinke juridische gevolgen voor u hebben.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Er geldt tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze archeologische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

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.odnzk.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'.

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.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

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 Zuidoost

Postbusnummer 12491

Postcode 1100 AL 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 Zuidoost
Postbusnummer 12491
Postcode 1100 AL Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier 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.

Vellen van een houtopstand

U moet de voorwaarden van de Wet natuurbescherming volgen. Het is verboden om eieren:

- te zoeken.
- te rapen.
- uit te halen.

Ook is het verboden om nesten:

- opzettelijk te vernielen.
- te beschadigen.
- weg te nemen.

Gebruik grond

U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van de grond/het terrein als 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.

Handelsreclame

Deze omgevingsvergunning gaat over aanbrengen van handelsreclame. Houdt u er rekening mee dat handelsreclame ook moet voldoen aan andere wet- en regelgeving. Maakt u bijvoorbeeld handelsreclame voor tabaksproducten, alcoholhoudende dranken of geneesmiddelen? Dan moet u voldoen aan de Tabaks- en rookwarenwet, de Alcoholwet of de Geneesmiddelenwet. Informatie over deze en andere wetgeving vindt u via de website: www.wetten.nl.

Alcoholwet

De omgevingsvergunning gaat niet over de eventueel vereiste Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning. Als u die nodig hebt, kunt u hiervoor contact opnemen met:

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost.

Het aanvraagformulier en meer informatie over de Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning staat op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding 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)

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

Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

Belastbaarheid Bruggen en Kademuren

Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Zie:

- <https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels/>
- <https://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer/>

Speciale aandacht ook voor puntbelasting bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Vragen hierover? Mail dan naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

Kabels en leidingen

Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500. Zie:

<https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding>

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

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

Bodem

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

Nederlandse arbeidsinspectie NLA

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

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:

- 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.