



Datum 8 december 2025
Kenmerk Z2025-034525
DSO 2025081200948

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel, het wijzigen van de voorgevel en wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie op het perceel Noorderstraat 78-H in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel, het wijzigen van de voorgevel en wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie,
 - een Bouwactiviteit (technisch) voor het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel, het wijzigen van de voorgevel en wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie,
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de werkzaamheden.

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

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO-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 de poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

- Ten minste 1 week voordat voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de verbetering van grondwaterstromen gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, informeert u de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het Stadsdeel Centrum daarover.
- Ten aanzien van beleidsregel Gronwaterneutrale kelders Amsterdam geldt dat oplossing 2, zoals in het door u aangeleverde geohydrologisch rapport, dient te worden uitgevoerd.
- De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Voorschriften met betrekking tot het Besluit bouwwerken leefomgeving:
 - Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevelbekleding aan de achterzijde van de nieuwe aanbouw ten minste voldoet aan brandklasse B conform artikel 5.12 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt met betrekking tot bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties dat voldaan moet worden aan artikel 5.14 lid 1 en 2 van het Bbl.
 - Meegegeven wordt dat het ventilatiedebiet beduidend hoger is dan benodigd. De ventilatie dient geoptimaliseerd te worden in overeenstemming met artikel 5.15 en artikel 5.21 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Bij het plaatsen of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een technisch bouwsysteem in de woning waarbij de energieprestatie wordt beïnvloed, voldoet dat technische bouwsysteem aan de in tabel 5.21 opgenomen waarde voor de energieprestatie volgens artikel 5.21 van het Bbl.
- Constructieve gegevens
Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:
 - Het grondmechanisch advies.
 - De paaltechnische berekening, inclusief detailberekening van de verankering van de (trek)paal aan de betonvloer.
 - vorm en wapeningstekening van de (betonnen) constructie.
 - De kelderwanden zijn monoliet (momentvast) verbonden aan de keldervloer en begane grondvloer. De op de kelderwanden werkende grond- en waterdruk heeft invloed op de krachtwerving in deze aansluitende onderdelen. Deze invloed is in de hoofdlijnen nog niet beschouwd. In de uitvoeringsdocumenten dient deze invloed wel in rekening te zijn gebracht.
- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**
Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.
Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.
De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'.
- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**
Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)'.

- **Geluid- of trillinghinder**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.

Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002 t/m B007, Bouwkundige tekeningen
- B008, Constructieberekening
- B009, Constructietekening
- B010, Ontwerptoelichting
- B011, Geohydrologisch onderzoek
- B012, Bodemonderzoek

Voorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- Op 12 augustus 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 25 augustus 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 28 augustus 2025 ontvangen.
- Op 8 oktober 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met drie weken opgeschort tot en met 29 oktober 2025.
- Op 28 oktober 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Het stadsdeelkantoor Centrum is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie is er bij betrokkenen voldoende draagvlak; dit is een belang dat zich uitspreekt vóór vergunningverlening.

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel,
2. het wijzigen van de voorgevel
3. het wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores', 'Datacenters', 'Bpl Kantoren met baliefunctie Centrum' en 'Winkeldiversiteit Centrum' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-1' en nader aangeduid als 'Waarde-cultuurhistorie', 'Waarde-Archeologie 3', 'Specifieke bouwaanduiding-orde 3', 'Specifieke bouwaanduiding-ensembles', 'Specifieke bouwaanduiding-bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale bouwhoogte (m) : 13', 'Specifieke bouwaanduiding-bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale goothoogte (m) : 11'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) wonen. De gronden zijn in het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' aangewezen als 'Specifieke gebiedsaanduiding-overige zone-2'.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels toegestaan.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 5.2, lid a (binnen zone 2 is het verboden kelders te realiseren) van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Volgens artikel 5.3, lid a tot en met c, van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten adviezen uit:

- Ruimte & Duurzaamheid
Er is aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Met het beoogde plan wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet onevenredig aangetast.

▪ Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Het advies is akkoord.

Uit het geohydrologisch rapport en bouwkundige tekening blijkt dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, voldoet aan een vaste kD van $5 \text{ m}^2/\text{dag}$. De maatregelen voldoen aan de gebied specifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders.

Maatregel D: damwandgaten met grondverbetering of oplossing 2, zoals in het door u aangeleverde geohydrologisch rapport, dient te worden uitgevoerd:

Samenvatting uitvoeringsvoorwaarden Maatregel D: damwandgaten met grondverbetering

Onder de keldervloer wordt een grondverbetering toegepast, de cannelures worden met grind opgevuld en de achterblijvende damwanden middels gaten waterdoorlatend gemaakt. De maatregel omvat de volgende deelaspecten:

- *Toepassing van een grondverbetering van 20 cm dik onder het volledige oppervlak van de keldervloer met een gemiddelde doorlatendheid van $k=210 \text{ m}/\text{dag}$. De aanvrager dient de k -waarde van het aanvulmateriaal aan te tonen met een certificaat.*
- *Toepassing van 4 damwandgaten à 14 cm aan zowel de voor- als achtergevel en een aanlegdiepte van 0,8 m -NAP*
- *De gaten moeten na afronding van de bouwfase open zijn, maar kunnen tijdens de bouwfase met behulp van luikjes of een soortgelijk constructie worden afgedicht, of ze worden pas achteraf aangebracht*
- *Toepassen van gevulde Cannelures: De damwandgaten en de damwandcannelures bij de damwandgaten worden opgevuld met hetzelfde materiaal als onder de keldervloer (gemiddelde doorlatendheid van $k = 210 \text{ m}/\text{dag}$). Dit voorkomt het uitspoelen van grond.*
- *Aanbrengen van een werkvloer (of andere hulpmiddelen) die de stroming van het grondwater niet belemmert.*

Deze adviezen nemen wij over.

Motivering

Omdat zowel de afdeling Ruimte & Duurzaamheid als ook de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied positief adviseerden, concluderen wij na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover die betrekking heeft op het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel, het wijzigen van de voorgevel en het wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie voor die onderdelen, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens

artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft op 9 september 2025 als volgt geadviseerd:

Niet akkoord, tenzij

Het is mogelijk de garagedeuren terug te brengen. Er is begrip voor de keuze een vijfdeling te maken, omdat hiermee een enkel deur gebruikt kan worden als loopdeur. Het nieuwe voorstel moet uitwijzen of dit goed gaat in de verhoudingen. De bovenlichten, het verglazen van de deuren tot aan het maaiveld en de afwijkende toegangsdeur zorgen er namelijk voor dat het geheel te veel afwijkt van de historische situatie en het karakter van garagedeuren verliest. Geadviseerd wordt de historische situatie als uitgangspunt te nemen, waarbij ongeveer de onderste 1/3 gesloten is uitgevoerd. Maatvoering van de roede ontbreekt.

Op 7 oktober 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 29 oktober 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Conclusie:

Vervanging en de verdeling in vijf delen is nog steeds mogelijk. Ook de vormgeving met de gesloten onderpanelen is een verbetering. Maar de detaillering ondersteunt de uitstraling van garagedeuren niet.

Onderbouwing:

Zoals eerder opgemerkt is herstellen van de opzet met garagedeuren goed mogelijk. Echter met de voorgestelde detaillering oogt het geheel als een pui voor een achtergevel. Dit ligt met name aan de positie van deuren tussen de kozijnen. Kenmerkend aan garagedeuren is een kloeke uitwerking met de deuren voor in het vlak. Gevraagd wordt de detaillering af te stemmen op dit historische, herkenbare, karakter van utilitaire deuren.

Op 12 november 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 november 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord

Met de aanpassingen is tegemoetgekomen aan het vorige advies, met het terugleggende kozijn in de zelfde kleur en afmeting van de afdeklatten is deze in het aanzicht gelijk aan de garagedeuren.

Collegiaal wordt meegegeven dat het ook tot de mogelijkheden behoort om de afdeklatten iets breder te maken en het kozijn minder te laten doorsteken en ook van een afdeklat te voorzien. Hierdoor is het beeld volledig gelijk en ontstaat zelfs een dubbele kierdichting.

Wij nemen dit advies over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 en 4.29

De activiteit betreft geen wijziging naar een bodemgevoeliger gebouw, zodat niet aan deze beoordelingsregel hoeft te worden voldaan.

Er is geen verplichting tot het verrichten van een bodemonderzoek in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen voor funderingsherstel. Wel geldt dat voldaan moet worden aan de regels ten aanzien van het graven in de bodem zoals opgenomen in de aanwijzingen en bijlage 1 onderaan in dit besluit.

Overige beoordelingsregels, hemelwaterberging

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113

Wanneer er vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of in de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd, dan wordt een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen verleend wanneer een hemelwaterberging wordt aangebracht.

Omdat de hemelwaterberging voldoet aan de eisen in artikel 4.113, wordt de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken volgens artikel 4.86 en 4.112, lid 1 niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend voor

1. het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel,
2. het wijzigen van de voorgevel
3. het wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a

Aan de omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken worden (maatwerk)voorschriften verbonden.

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.4 in combinatie met:

- *de artikelen 22.18 en 22.20:* De ervaring leert dat de overlast vooral wordt ervaren door het ontbreken van informatie over en de periode waarbinnen de werkzaamheden zullen plaatsvinden. Daarom nemen wij een voorschrift op dat de vergunninghouder ertoe verplicht om omwonenden over deze zaken te informeren.
Om de gevolgen voor de vergunninghouder te beperken, wordt daartoe een bord beschikbaar gesteld waarop de informatie kan worden aangegeven.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het geen dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26, aanhef en lid 1 onder b en c.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel,
2. het wijzigen van de voorgevel
3. het wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie

Vergunningsvrij

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.27, lid 1, onder b en lid 2

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is toch niet nodig het wijzigen van ruimte-indeling met behoud van functie van het bouwwerk omdat er wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.27, lid 1, onder b.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is toch niet nodig voor het wijzigen van de voorgevel van het bouwwerk omdat er wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.27, lid 2, onder c.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel beoordeelde wij als volgt.

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Naar het oordeel van Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen. Het verdient daarbij de vermelding dat het geohydrologisch advies uitsluitend is getoetst op de constructieve aspecten ten aanzien van het risico op opbarsten tijdens de bouw. De overige onderdelen van dit rapport zijn niet beoordeeld.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben zij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden aanleveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies. Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (artikel 8.3c Besluit Kwaliteit Leefomgeving):

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:

- *Het grondmechanisch advies.*
- *De paaltechnische berekening, inclusief detailberekening van de verankering van de (trek)paal aan de betonvloer.*
- *vorm en wapeningstekening van de (betonnen) constructie.*
- *De kelderwanden zijn monoliet (momentvast) verbonden aan de keldervloer en begane grondvloer. De op de kelderwanden werkende grond- en waterdruk heeft invloed op de krachtwerving in deze aansluitende onderdelen. Deze invloed is in de hoofdlijnen nog niet beschouwd. In de uitvoeringsdocumenten dient deze invloed wel in rekening te zijn gebracht.*

Dit advies nemen wij over.

Voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving

- Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevelbekleding aan de achterzijde van de nieuwe aanbouw ten minste voldoet aan brandklasse B conform artikel 5.12 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Bij het verbouwen van een bouwwerk geldt met betrekking tot bescherming tegen geluid van bouwwerkinstallaties dat voldaan moet worden aan artikel 5.14 lid 1 en 2 van het Bbl.
- Meegegeven wordt dat het ventilatiedebiet beduidend hoger is dan nodig. De ventilatie dient geoptimaliseerd te worden in overeenstemming met artikel 5.15 en artikel 5.21 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Bij het plaatsen of gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een technisch bouwsysteem in de woning waarbij de energieprestatie wordt beïnvloed, voldoet dat technische bouwsysteem aan de in tabel 5.21 opgenomen waarde voor de energieprestatie volgens artikel 5.21 van het Bbl.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen van voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend voor het realiseren van een kelder en uitvoeren van funderingsherstel.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.4, 22.18 en 22.20

Aan de omgevingsvergunning worden (maatwerk)voorschriften verbonden volgens:

- U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden leveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Verordening 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 eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@amsterdam.nl een VICTOR-account aanvragen
- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
 - Als u bij uw werkzaamheden 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 moet daarvoor toestemming zijn verleend.
 - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
 - Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

- Voor het **graven in de bodem** gelden regels op grond van het omgevingsplan (bij kleinschalig graven met hoogstens 25 m3 grondverzet) of op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving (bij graven

met meer dan 25 m³ grondverzet). Of sprake is van een informatie- of meldplicht voor (kleinschalig) graven kunt u te weten komen via de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket.

Voor het onttrekken van grondwater bij graven (ontwatering) gelden regels op grond van de waterschapsverordening. Of sprake is van een informatie-, meldplicht of vergunning voor het onttrekken van grondwater bij graven kunt u te weten komen via de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket.

Wij verwijzen u voor meer informatie hierover naar bijlage 1 onderaan dit besluit.

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding'*)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1225; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*)

Een melding doet u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'; na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikelen 4.1226, 4.1227 en 4.1234; Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.331 en 9.353: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit - Informatie' en 'Kleinschalig graven (25 m³ of minder) in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*);

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'. De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Erfpacht**

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt 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

- **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.

- **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 (<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 ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

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.

Bijlage 1:

Bij deze aanvraag is een bodemonderzoek niet verplicht en daarom is het aangeleverde bodemonderzoeksrapport in het kader van deze aanvraag niet door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied beoordeeld.

Voordat u graafwerkzaamheden in de bodem uitvoert moet u op de hoogte zijn van de bodemkwaliteit. Soms geldt er een informatieplicht of meldplicht op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving of het omgevingsplan. In veel gevallen is daarbij een bodemonderzoek vereist. Naar verwachting kunt u dit bodemonderzoek daarbij gebruiken. Beoordeling van het bodemonderzoek vindt echter pas plaats in het kader van de graafwerkzaamheden en niet in het kader van deze bouw aanvraag. Het maakt daarom geen deel uit van de vergunde set.

Bij het verrichten van graafwerkzaamheden in de bodem gelden bij graven in meer dan 25m³ bodemvolume de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (Bal) en bij graven in hoogstens 25m³ bodemvolume de regels over kleinschalig graven van het omgevingsplan van de gemeente.

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](#): "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".

Bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit moeten de werkzaamheden conform § 4.120 van het Bal ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld. Ook zijn er informatieplichten bij deze activiteit.

Als het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m³ is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag*, dan geldt een informatieplicht voor kleinschalig graven op grond van het omgevingsplan. De informatieplicht bij afvoer van grond 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 moeten gegevens en bescheiden worden verstrekt.

Zie voor zowel de meld- als de informatieplichten het [Omgevingsloket](#): "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

Indien er grond wordt toegepast dan moet de toepassing conform paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteiten worden gemeld. Zie hiervoor het [Omgevingsloket](#): "toepassen van grond of baggerspecie of op in de landbodem".

Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD NZKG), via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

** een afdeklaag is een bij bodemsanering aangebrachte leeflaag of verhardingslaag*