



Datum 03 maart 2025
Kenmerk Z2023-No02927
Olo 8306205

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwen van een werkplaats "Anckerwerkplaats" op de locatie ms. van Riemsdijkweg 5 in 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).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van artikel 9.2 onder a van de bouwregels van het bestemmingsplan NDSM-Oost.

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:

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- *Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)*
Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

Naam	Omschrijving	Datum ingediend	Gewijzigd
bijlage			
B001	Publiceerbare aanvraagformulier	22-12-2023	
B002	Begeleidingsbrief onderbouwing bouwloods jachthaven Ankerplaets	22-12-2023	
B003	SO-00B tekening situatie bestaande toestand	22-12-2023	
B004	SO-00N tekening situatie nieuw	22-12-2023	
B005	Ruimtelijke Onderbouwing Werkplaats Ankerplaets Van Riezen & partners	22-12-2023	
B006	tekening SO-01N-02N plattegronden, gevels en doorsneden	22-12-2023	
B007	3D boekje 3 D-tekeningen gebouw en omgeving	28-06-2024	
B008	referentiebeelden vorm en materiaal	28-06-2024	
B009	notitie Toelichting op het ontwerp COK	28-06-2024	
B010	10-00B Situatietekening Bestaand	14-09-2023	28-06-2024
B011	10-01N Situatietekening Nieuwbouw	14-09-2023	28-06-2024
B012	10-BRW Situatie Brand veiligheid Nieuw	28-06-2024	
B013	11-01N Plattegronden Begane Grond	14-09-2023	28-06-2024
B014	11-02N Plattegronden Eerste Verdieping	14-09-2023	28-06-2024
B015	11-03N Plattegronden Dak - Nieuw	14-09-2023	28-06-2024
B016	11-01N-opp Plattegronden Begane Grond	28-06-2024	
B017	11-01N-brw Plattegronden Begane Grond	28-06-2024	
B018	11-01N-install Plattegronden Begane Grond	28-06-2024	
B019	12-01N Dwarsdoorsneden	14-09-2023	28-06-2024
B020	12-02N Langsdoorsneden	14-09-2023	28-06-2024
B021	13-01N Kop Gevels	14-09-2023	28-06-2024
B022	13-02N Langs Gevels	14-09-2023	28-06-2024
B023	H30 boekje principedetails	28-06-2024	
B024	V30 boekje principedetails	28-06-2024	
B025	40 boekje kozijnstaat en gevelfragmenten	28-06-2024	
B026	BB-berekeningen Bouwbesluit Berekeningen Oppervlakken	28-06-2024	
B027	BB-boek Bouwbesluit-controle	28-06-2024	
B028	BB-vent Bouwbesluitberekening ventilatie	28-06-2024	
Bouwconstructies Strackee			
B029	Veldgegevens sonderingrapport Geosonda 13-06-2024	27-06-2024	
B030	2401090-1pfb rapport advies paalfundering 13-08-2024	21-08-2024	

B031	C.B924115-01A Constructie Berekeningen en tekening	21-08-2024
B032	C.T-924115-01 OA Constructie tekeningen	21-08-2024
B033	2401090-1drv2-1pfb-b4.2 Bijlage 3.1 bepaling paalkopzakking	21-08-2024

Adviesbureau

B034	Notitie Kleur – materialenstaat	09-07-2024
B035	notitie Veiligheids- en Gezondheidsplan	09-07-2024
B036	AERIUS projectberekening gebruiksfase Anckerplaets	09-07-2024
B037	AERIUS projectberekening Sloop- en bouwfase Anckerplaets	09-07-2024
B038	Stikstofberekening bouw- en gebruiksfase	09-07-2024
B039	OV10-boekje-Bouwplaatsinrichting	09-07-2024
B040	Verkennd bodemonderzoek aps ARVO en asbest ms. van Riemsdijkweg 5 Amsterdam R24-B502 versie 2	20-08-2024

Rechtsbescherming

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 telefoonnummer en 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 pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw 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
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje '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

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

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

Op grond van artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat: bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is, of is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken.

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet op deze locatie).

- Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "saneren van de bodem".

De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

- Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 22 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 25 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 22 juli 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 22 juli 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 2 december 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 4 december 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 16 december 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 17 februari 2025.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 15 januari 2025 tot en met 26 februari 2025 ter inzage. Op 15 januari 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.

Beoordeling van het project

Bouwen

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

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

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

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

- industriefunctie

Bouwverordening 2013

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

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

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar bestemmingsplan NDSM-werf Oost geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de dubbelbestemming "Bedrijf" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Verkeer – 2". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: "bedrijven en werkplaatsen".

Strijdigheid

- Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak (art. 3.2 onder c van het bestemmingsplan). Aangezien het gebouw buiten het bouwvlak is beoogd, is deze niet toegestaan op deze locatie;
- genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen, worden gebouwd ten dienste van de bestemming

Het project is in strijd met artikel 9.2 bouwregels (verkeer - 2) van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat het voornemen niet in overeenstemming is met de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan (artikel 15) en

ook niet met de bouwregels. Ter plaatse is geen gebouw toegestaan en een werkplaats mag alleen bij de functieaanduiding "Gemengd" gerealiseerd worden. De realisatie van het nieuwe gebouw kan daarom uitsluitend worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (uitgebreide voorbereidingsprocedure).

Welstand

Het project is voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit.

Het advies van 2 oktober 2024 luidt:

Niet akkoord

Aanleiding

Als onderdeel van een plan om conventionele rondvaartboten om te bouwen naar elektrische vaartuigen wordt een bestaande containeropslag vervangen door een nieuwbouw werkplaats.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Kantoren en bedrijven (10), Werk in uitvoering (10E)

Gebied: Transformatiegebied NDSM-terrein (1060)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

De commissie steunt het initiatief om een klein object vóór het grote rijksmonument te plaatsen, maar het voorgestelde ontwerp vormt nog onvoldoende een eenheid en past niet bij de karakteristieken van de plek.

Onderbouwing

De commissie heeft waardering voor de met foto's geïllustreerde analyse van de plek, waarmee te zien is dat de oorspronkelijke industriële bebouwing gekenmerkt is door doorzichten en zicht op de draagconstructies. Ook is de omgeving en de industriële context goed in beeld gebracht, waarmee duidelijk is dat het plaatsen van een gebouw op de oever vóór de als rijksmonument aangemerkte industriehal in principe kans van slagen heeft.

Het nu voorgestelde ontwerp is echter te veel een optelling van gevelelementen met afwijkende kleuren en de relatie met de omgeving is daaraan ondergeschikt gemaakt. Het gebouw zou aan helderheid kunnen winnen en zich beter kunnen verhouden tot het rijksmonument en de context van de openbare ruimte rondom. Gezien de analyse is het voor de hand liggend om de ritmiek van de draagstructuur ook aan de buitenzijde afleesbaar te maken en doorkijkjes naar binnen te voorzien. Een gebouw in de vorm van een bescheiden, kleine loods met inkijk is ook denkbaar. De materialen en kleuren zullen afgestemd moeten worden op het gebied, zonder grote contrasten met de oorspronkelijke bebouwing.

Gewijzigd plan ingediend op 11 november 2024 en voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit.

Het advies van 3 december 2024 luidt:

Akkoord

Met de aanpassingen is afdoende tegemoetgekomen aan de opmerkingen.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

Planologisch strijdig gebruik

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan NDSM-werf Oost geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de dubbelbestemming "Bedrijf" en gedeeltelijk de dubbelbestemming "Verkeer – 2". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: "bedrijven en werkplaatsen".

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3.2 onder c en artikel 9.2 onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

- Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn gebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak (art. 3.2 onder c van het bestemmingsplan). Aangezien het gebouw buiten het bouwvlak is beoogd, is deze niet toegestaan op deze locatie;
- Binnen de bestemming 'Verkeer – 2' mogen geen gebouwen worden opgericht (art. 9.2 onder a van het bestemmingsplan). De beoogde locatie is deels beoogd binnen de verkeersbestemming. Dit is niet toegestaan.

Projectafwijkingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken.

Het stadsdeel wil wel meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan door voor de aanvraag buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan (in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van Bijlage II bij het Bor) omdat het plan het realiseren van de groenambities in het gebied niet onmogelijk maakt.

Motivatie:

De aanvraag voorziet in het oprichten van een loods bij de jachthaven D'Anckerplaats in het Cornelis Douweskanaal-Oost. De jachthaven bestaat uit ca. 74 ligplaatsen, een winterstalling op de kade, een kantine en een werkplaats. In de erfpachtovereenkomst (juli 2015) is geregeld dat hier een jachthaven met reparatie en onderhoud wordt geëxploiteerd.

De aanwezige werkplaats die bestaat uit 10 tweelaagse zeecontainers met hoogte van 5,2 meter en een totaal bebouwd oppervlak van circa 80 m². De bestaande containers zijn onvoldoende geschikt als werkplaats en zullen worden verwijderd. In de te realiseren loods zal een werkplaats komen waar plezier- en bedrijfsvaartuigen worden omgebouwd naar elektrische vaartuigen. De nieuwe werkplaats met een oppervlak van 122 vierkante meters wordt ingepast in de omgeving.

Het gebruik van deze gronden als jachthaven is geregeld in artikel 15 van het bestemmingsplan. Het realiseren van een gebouw, buiten het bouwvlak, is echter niet toegestaan op deze locatie. Aangezien er een nieuw hoofdgebouw komt op gronden waar het oprichten van gebouwen niet is toegestaan, kan er niet meegewerkt worden met de reguliere procedure (krumelafwijking) in de zin van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo.

Medewerking kan wel verleend worden met de uitgebreide procedure (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). In beginsel is een goede ruimtelijke onderbouwing nodig, waarin wordt ingegaan op alle relevante omgevingsaspecten en waaruit blijkt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd.

Deze nautische functie past goed bij de NDSM, zowel nu als in de toekomst, en willen we graag voor het gebied behouden.

Er is een sterke beweging gaande richting aandacht voor 'makers', en erkenning van het belang voor deze functie. Deze werf met zijn werkplaats past daar goed in.

Nieuwe locaties voor de makers-functie op de NDSM-werf zijn lastig inpasbaar. Reden te meer om een bestaande functie nautische maker in het gebied te behouden. Daarbij is een vaste werkruimte onontbeerlijk. Er zijn ambities voor vergroening vastgesteld voor de NDSM-werf. Daarvoor wordt gekeken naar grond die eigendom is van de gemeente. De grond van D'Anckerplaets is in erfpacht uitgegeven.

Dat is ook zo opgenomen in de Haalbaarheidsstudie.

De NDSM-werf blijft een aantrekkelijke werkplek voor de huidige en toekomstige maakbedrijven, creatieve ondernemers, horeca en kunstenaars. Net zoals nu zal ook straks veel bedrijfsruimte beschikbaar zijn in de Rijksmonumentale panden, aan de Van Riemsdijkweg, het Kraanspoor en op de andere te ontwikkelen kavels op de NDSM-werf.

Om dit te borgen zullen de in nu in erfpacht uitgegeven gronden op de NDSM-werf Oost, waarop vrijwel alle ruim 200 bedrijven zijn gevestigd, niet betrokken worden in deze studie.

Het voornemen voor de bouw van een permanente werkplaats op deze locatie is niet strijdig met deze ambitie en vormt geen blokkade in de beoogde ecologische verbindingen die in dit deel van het plangebied NDSM-werf-Oost moet worden gerealiseerd.

Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Wij besluiten af te wijken van artikel 3.2 onder c en 9.2 onder a van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

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

Een verklaring van geen bedenkingen is daarom niet nodig.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren omgeving

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

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

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: Inspectie.sdn@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)**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.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

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 trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de melding saneren op grond van paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) voor de genoemde opties in de plaats gekomen (vanwege het ontbreken van overgangsrecht bodem op grond van artikel 3.1 Aanvullingswet bodem Omgevingswet op deze locatie).

- 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 in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.

- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.

- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.

- 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 ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

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

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

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

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

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

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

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

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

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

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

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

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

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

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

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

Milieumelding/milieuvergunning

De omgevingsvergunning gaat niet over een benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied via 088-567 0200. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kunt u indienen via www.omgevingsloket.nl.

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/

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.