



Datum 24 december 2025
Kenmerk Z2024-042024
DSO 2024121601514

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor uitvoeren funderingsherstel, het vergroten van een kelder en het veranderen van het gebruik van de kelder, het veranderen van de kozijnen eveneens diverse verduurzamingswerkzaamheden, het wijzigen gevelaanzichten en het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen op het perceel Rozengracht 28 in Amsterdam **te verlenen** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het uitvoeren funderingsherstel, het vergroten van een kelder en het veranderen van het gebruik van de kelder, het veranderen van de kozijnen eveneens diverse verduurzamingswerkzaamheden, het wijzigen van gevelaanzichten en het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen
- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van een kelder, het veranderen van het gebruik van de kelder en het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen,
- een Bouwactiviteit (technisch) voor het uitvoeren funderingsherstel en het vergroten van een kelder, 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 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 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 bouwboard 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').

- Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam: De nieuwe tegel dient ter bemonstering worden voorgelegd. Waarbij gelet op de detaillering aandacht moet zijn voor de kopsekant van de tegel die in het zicht komt.
- Maatregel D uit het geohydrologisch onderzoek van Geosonda d.d. 09-07-2025 en de bouwkundige detailtekening dient toegepast te worden.
- 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.

- 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:

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie, moeten, volgens Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd.
- 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, Tekeningen
- B008 t/m B017, Constructieve gegevens
- B018, Geohydrologisch onderzoek
- B019 en B020, Foto's
- B021 t/m B025, Participatie

Vorbereiding 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 16 december 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 27 januari 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 7 maart 2025 ontvangen.
- Op 11 maart 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 29 april 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 12 juni 2025.

- Op 7 mei 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 26 juni 2025.
- Op 27 mei 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 17 juli 2025.
- Op 17 juni 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 31 juli 2025.
- Op 16 juli 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 28 augustus 2025.
- Op 31 juli 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 6 november 2025.
- Op 5 november 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 20 november 2025.
- Op 19 november 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 4 december 2025.
- Op 28 november 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 25 december 2025.

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 het participatie verslag en de overige door u verstrekte informatie reageren betrokkenen verschillend; de inhoudelijke reacties worden meegenomen bij de belangenafweging.

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is niet onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

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 uitvoeren funderingsherstel,
2. het vergroten van een kelder,
3. het veranderen van het gebruik van de kelder,
4. het veranderen van de kozijnen,
5. het wijzigen van gevelaanzichten,
6. het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen

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

OmgevingsplanRuimtelijke 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 'Westelijke 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 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Centrum-3', Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 2' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' en 'specifieke vorm van centrum - horeca van categorie 3 toegestaan in de eerste bouwlaag' Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) centrumdoeleinden waaronder horeca van categorie 3 uitsluitend in de eerste bouwlaag.

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

- artikel 5.1, onder k (horeca van categorie 3 is alleen in de eerste bouwlaag toegestaan en niet in andere (bijzondere) bouwlagen waaronder de kelder) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 5.2.5, onder b (de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'
- artikel 5.2, onder a en b (alleen legaal bestaande kelders zijn toegestaan en deze mogen niet worden vergroot) van het bestemmingsplan '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.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en bijlage 1 bij artikel 1.1 begripsbepaling

'Omgevingsplanactiviteit', onder b

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan kan niet worden afgehandeld volgens de regels die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

De aanvraag kan mogelijk wel worden afgehandeld als een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De beoordeling van de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, vindt hieronder plaats.

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 17 maart 2025 als volgt geadviseerd:

Niet akkoord, tenzij

Het is positief dat het pand wordt geïsoleerd. Voor dit orde 2 pand geldt een restauratieve aanpak van de gevels en kap. Hoewel het glas in lood wordt herplaatst en de roedeverdeling in de zijgevel terug wordt gebracht, zijn de ingrepen in het dak en de plint te ingrijpend. De schoorsteen is zichtbaar vanuit het openbaar gebied, een belangrijk structuur element en moet behouden blijven. De lange dakkapel aan het linker dakvlak was historisch geheel ingevuld met glas. Het verder sluiten van deze dakkapel is een verdere verstoring ervan en niet wenselijk. Bovendien geven de criteria aan dat deze aan de voorzijde met glas moet worden ingevuld. De functie van de nieuwe dakkap is onduidelijk. Installaties moeten zo klein als technisch mogelijk worden uitgevoerd. Met het volledig vernieuwen van de begane grond gevel gaan er veel historische waarden verloren en de nieuwe detaillering overtuigd niet. Op basis van straatbeelden lijken de bestaande tegels, lijstwerk en kozijnen nog in goede staat. Deze behouden en eventueel herstellen is een duurzamere aanpak dan vernieuwen conform bestaand. De grootste energiewinst zit de de grote vierkante meters glasoppervlakte. Geadviseerd wordt dan ook op de begane grond het glas te vervangen door dubbelglas, eventueel door het kozijnhout in te frezen. En de bestaande deuren te vervangen of te voorzien van extra kierdichting. Bij een aangepast voorstel is een uitgebreide fotodocumentatie van het exterieur van belang. (overzicht en detailfoto's). Daarnaast ontbreekt de bestaande detaillering van de dakkapellen en de maatvoering in alle details, dit maakt deze onderdelen dan ook niet te beoordelen. Evenals de roeden bestaand en nieuw. Waarbij het terugbrengen van de horizontale roeden in de zolderramen in de voorgevel bijdraagt aan het gevelbeeld.

Op 27 mei 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 11 juni 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord

De kozijnvervanging op de verdiepingen voldoet aan de criteria en is akkoord. Voor de overige wijzigingen is er niet tegemoetgekomen aan het vorige advies en er is geen aanleiding hierop anders te adviseren. De gevraagde fotodocumentatie is niet aangeleverd.

Op 1 en 10 juli 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 21 juli 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord

In de onderbouwing wordt toegelicht dat juist de constructie in de begane grond slecht is en vervangen moet worden. De detaillering voor wat betreft de ramen komt overeen met de bestaande situatie en is akkoord. Het is positief dat er zoveel mogelijk van de bestaand kozijnen in de plint worden hergebruikt. Dat de tegels niet herbruikbaar zijn is aannemelijk. Wel moeten de slechte conditie van de plint worden onderbouwd met beeldmateriaal of een constatering van bouwtoezicht. Ook referenties van de gekozen tegels en maatvoering ten opzichte van de bestaande tegels zijn van belang. Voor wat betreft de lange dakkapel, deze mag niet verder gesloten worden dan in de bestaande toestand. De plattegrond in het archief met er achterliggende gang maakt het aannemelijk dat deze volledig verglaasd was. In de plattegrond zijn ook kozijnen getekend. Dat wat nu gesloten is kan gesloten blijven of iets verschuiven. Maar het geheel moet ogen als een dakkapel met een ritme van ramen, die grotendeels met glas worden ingevuld. Dit is ook conform de huidige criteria. Het is positief dat de schoorsteen behouden blijft.

Op 24 september 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 6 oktober 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord onder voorwaarden

Met het aangepaste voorstel is tegemoetgekomen aan het eerdere advies. Als voorwaarde wordt nog gesteld dat de nieuwe tegel ter bemonstering wordt voorgelegd. Waarbij gelet op de detaillering aandacht moet zijn voor de kopsekant van de tegel die in het zicht komt.

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

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt volgens artikel 4.29, lid 1 alleen verleend als:

- de bodem niet ernstig is vervuild, of een sanerende of andere beschermende maatregel zal worden getroffen en
- geen schade voor de gezondheid van de gebruikers is te verwachten, of maatregelen zullen worden getroffen om de bodem of het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruiksdoel.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken betreft volgens artikel 5.89g, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving geen bodemgevoelig gebouw, zodat volgens artikel 4.28, lid 1 niet aan deze beoordelingsregel hoeft te worden voldaan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan niet worden verleend volgens artikel 4.29, lid 1.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (kortheidshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend als ook de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

Motivering (maatwerk) voorschriften

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.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het gebruik van gronden en de bouwwerken in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie). Volgens het participatieverslag en de overige door u verstrekte informatie zijn betrokkenen geïnformeerd (zoals volgens de handleiding beoogt bij categorie 1). Dit lijkt ons juist. Het participatietraject is dus verlopen op de wijze die in de Handreiking participatie is vermeld.

Volgens het participatieverslag en de overige door u verstrekte informatie reageren betrokkenen verschillend; de inhoudelijke reacties worden meegenomen bij de belangenafweging.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0b

Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5

Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied – grondwaterneutrale kelders

Beoordeling ontvankelijkheid

Het advies is ontvankelijk. Op basis van de door u gestuurde informatie kan advies worden verstrekt. De documenten worden beoordeeld op de het beleid van de gemeente.

Doorlaatvermogen bodem en gekozen maatregelen

Het geohydrologisch rapport dat u heeft opgestuurd heeft betrekking op een kelder in een gebied waar maatregelen nodig zijn om de kelder grondwaterneutraal aan te brengen. De locatie bevindt zich in een gebied dat is aangeduid als "vaste kD-gebied". In die gebieden moet een doorlaatvermogen met een kD van 5 m² /dag op de kavel waar de kelder wordt gebouwd worden teruggebracht. Informatie die de aanvrager aan de aanvraag heeft toegevoegd moet dit aantonen. De aanvrager heeft Maatregel D in het geohydrologisch onderzoek en op de bouwkundige detailtekening uitgewerkt. Hieronder leest u het advies op de individuele maatregel en worden eventueel nodige aanpassingen benoemd.

Beoordeling maatregel D: goed doorlatend materiaal in de cannelures van de damwanden, grondverbetering onder de keldervloer en na de bouwfase de cannelures verbinden met het freatisch pakket

Basisgegevens geohydrologische beoordeling

GHG	= 0,3 m -NAP Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand
GLG	= 0,7 m -NAP Gemiddeld Laagste Grondwaterstand
Maaiveld	= 0,5 m +NAP
Onderkant nieuwe kelder	= 1,8 m -NAP
Lengte kelder	= 5,6 m ¹
Breedte kelder	= 2,8 m ¹

Toepassen van permanente damwanden die de freatische ophooglaag afsluiten

Onderzijde (zandige) ophooglaag	= 1,7 m -NAP
Aanlegdiepte damwandgaten	= 0,9 m -NAP
Damwandgat aan voor- en achterzijde	= 4 stuks per zijde met een diameter van 120 mm
Grondverbetering onder keldervloer	= 300 mm dik bestaande uit zand met een doorlatendheid van 17 m/dag
Aanvulmateriaal cannelures	= grind met een doorlatendheid van 118 m/dag

Conclusie en samenvatting

Het advies is akkoord.

Uit het geohydrologisch rapport en bouwkundige tekening blijkt dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder voldoet aan een vaste kD van 5 m² /dag. De maatregelen voldoen aan de gebied specifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders.

Samenvatting uitvoeringsvoorwaarden Maatregel D: damwandgaten met grondverbetering:

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

- Toepassing van een grondverbetering van 30 cm dik onder het volledige oppervlak van de keldervloer met een gemiddelde doorlatendheid van $k=17$ à 25 m/dag. De aanvrager dient de k -waarde van het aanvulmateriaal aan te tonen met een certificaat.
- Toepassing van 4 damwandgaten à 12 cm aan zowel de voor- als achtergevel en een aanlegdiepte van 0,9 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 grind met een gemiddelde doorlatendheid van maximaal $k = 118$ m/dag). Dit voorkomt het uitspoelen van grond.
- Aanbrengen van een werkvloer (of andere hulpmiddelen) die de stroming van het grondwater niet belemmert

- Ruimte & Duurzaamheid

Positief ruimtelijk advies Rozengracht 28 (Z2025- 042024)

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het funderingsherstel, wijzigen en vergroten van het gebouw Rozengracht 28 waarbij de kelder onder het gebouw wordt vergroot ten behoeve van opslag van de horeca op de begane grond, in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalige bestemmingsplannen 'Westelijke binnenstad' en 'Grondwaterneutrale kelders'), met de volgende overwegingen:

Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 2, onder b Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

De volgende activiteiten in de aanvraag zijn in strijd met het omgevingsplan:

- Het gebruik van de kelder voor horecadoeleinden;
- Het bouwen/vergroten van de kelder;
- Het realiseren van een aluminium kap op de te slopen schoorsteen.

Omgevingsplan/voormalig bestemmingsplannen Westelijke binnenstad en Grondwaterneutrale kelders

- Het adres Rozengracht 28 valt binnen het Omgevingsplan/voormalige bestemmingsplannen 'Westelijke binnenstad' en 'Grondwaterneutrale kelders';
- Het adres heeft de bestemming 'Centrum-3' met de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - horeca van categorie 3 toegestaan in de eerste bouwlaag';
- De bestemming 'Centrum -3' is toegekend aan panden in winkelstraten met een meer gemengd karakter. Winkels, woningen, horeca en voorzieningen bestaan daar naast elkaar;
- De aanduiding die op het pand rust, maakt alleen in de eerste bouwlaag/begane grond een café (horeca 3) mogelijk;

- *Functies zoals de keuken, wc's en opslag worden ook tot café gerekend. Deze zijn alleen mogelijk daar waar op grond van het Omgevingsplan/voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad', horeca toegestaan is;*
- *Voor de Rozengracht 28 betekent dit dat voor alle functies die tot het café behoren, alleen de begane grond/eerste bouwlaag gebruikt kan worden;*
- *Het plan betreft het vergroten van een bestaande (opslag)kelder van ca. 5 m2 naar 11 m2;*
- *Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan kent geen binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het gewenste gebruik van de kelder voor horeca 3;*
- *Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet wordt dan beoordeeld of het mogelijk is om middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit af te wijken van de bepalingen van (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan gemeente Amsterdam;*
- *De omgevingsvergunning voor de BOPA geldt voor het gehele samenhangende bouwplan, dus ook voor de onderdelen die wel passen binnen de regels van het omgevingsplan;*
- *Om gebruik te kunnen maken van deze buitenplanse afwijkingmogelijkheid moet de aanvraag voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL);*
- *Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn de voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen.*

Onderbouwing

- *Sinds 1957 -zo komt uit het uit het archief van de afdeling Vergunningen naar boven- zijn voor het adres Rozengracht 28 vergunningen verleend voor een café. De kelder is voorheen nooit expliciet in de vergunning opgenomen als toegestane opslagruimte ten behoeve van het café. Uit overlevering en op basis van foto's van de bestaande situatie komt naar voren dat de kelder wel altijd als opslagruimte is gebruikt voor het opslaan van de benodigde voorraad voor het café;*
- *De bestaande kelder heeft een omvang van ca. 5 m2 en is bereikbaar via een luik (met los trappetje) dat zich bevindt voor de bar;*
- *De kelder heeft al die tijd als opslag gefungeerd voor biervaten, drukflessen voor de tapinstallatie en kratten. Daarnaast is in de kelder de cv-installatie geplaatst;*
- *De kelder heeft een ondiep en een dieper gedeelte en is volgens de initiatiefnemer onoverzichtelijk en onhandig in gebruik;*
- *In de nieuwe situatie wordt de kelder groter (ongeveer 11 m2). De kelderruimte blijft in het midden van de zaak bereikbaar via een kelderluik en trappetje;*
- *De gevraagde uitbreiding van oppervlak van de bestaande kelder is gering;*
- *De nieuwe kelder wordt alleen gebruikt ten behoeve van opslag. Tevens wordt de cv-installatie opnieuw geplaatst volgens de geldende normen en voorschriften in het belang van de veiligheid en duurzaam gebruik;*
- *Het verruimen van het oppervlak van de kelder heeft tot gevolg dat meer voorraad kan worden gestald. Dit betekent minder vaak bevoorrading en minder verkeersbewegingen op de Rozengracht, wat zowel de verkeersveiligheid als de leefbaarheid ten goede komt;*
- *Omdat de kelder alleen te bereiken is via een luik en een kleine trap ligt het niet voor de hand dat deze ruimte voor iets anders zal worden gebruikt dan opslag en de cv-installatie;*
- *De voor het publiek toegankelijke ruimte op de begane grond wordt niet vergroot;*

- *De kelder zal en mag enkel worden gebruikt voor opslag van voorraad voor het café. Dit dient als voorschrift in de omgevingsvergunning te worden opgenomen;*
- *De kelder is niet toegankelijk voor publiek. Dit dient ook als voorschrift in de omgevingsvergunning te worden opgenomen;*
- *Het beoogde gebruik van de kelder heeft daarmee geen onevenredige nadelige gevolgen voor de omgeving;*
- *Op grond van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan is het alleen mogelijk om af te wijken van het verbod om kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten op voorwaarde dat de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd. Om dit te beoordelen is een geohydrologisch onderzoek aangeleverd;*
- *In de aanvraag wordt de maximale bouwhoogte overschreden met een dakkap/schoorsteen op de uitbouw van de kap;*
- *Het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan voorziet in een afwijkingsmogelijkheid voor deze vergroting;*
- *De vergroting tast het daklandschap van het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aan en is ruimtelijk aanvaardbaar;*
- *De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft een positief advies afgegeven over het plan.*

Participatie

Als formeel onderdeel van de aanvraag omgevingsvergunning is voor omwonenden op 10 december 2025 een informatiebijeenkomst georganiseerd over de bouwplannen voor het adres Rozengracht 28 en het voorgenomen gebruik van het pand. Tijdens deze bijeenkomst is onder meer informatie gegeven over de aard en omvang van de verbouwing en is de mogelijkheid geboden om vragen te stellen en opmerkingen te maken.

Van de bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag geeft geen aanleiding tot aanpassing van het advies.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Om deze redenen wordt geoordeeld dat de omgevingsvergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;*
- *Het belang van de aanvrager weegt in dit geval zwaarder dan het handhaven van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.*

Deze adviezen nemen wij over.

Motivering

Omdat Ruimte en Duurzaamheid positief heeft geadviseerd en de kelder grondwaterneutraal gebouwd kan worden concluderen wij na afweging van de belangen waaronder het belang van participatie, dat de omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend, voor zover de afwijking betrekking heeft op de onderdelen:

1. het vergroten van een kelder,
2. het veranderen van het gebruik van de kelder,
3. het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen.

Conclusie

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, voor zover de afwijking betrekking heeft op:

1. het vergroten van een kelder,
2. het veranderen van het gebruik van de kelder,
3. het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen.

Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend zou kunnen worden.

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

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 een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder b.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het uitvoeren funderingsherstel,
2. het vergroten van een kelder,
3. het veranderen van het gebruik van de kelder,
4. het veranderen van de kozijnen,
5. het wijzigen van gevelaanzichten,
6. het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen

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 voor 'het veranderen van de kozijnen', 'het wijzigen van gevelaanzichten' en 'het realiseren van een aluminium kap over de te slopen schoorsteen', omdat er wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.27, lid 1, onder b en 2.27, lid 2, onder c.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De overige onderdelen van de aanvraag beoordeelden 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:

- Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland met betrekking tot de brandveiligheid

Wij hebben deze aanvraag getoetst aan:

- *De Omgevingsregeling, hoofdstuk 7, gegevens en bescheiden;*
- *Het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), uitgaande van niveau: verbouw*

Overige geraadpleegde documenten

Verder is voor de beoordeling van deze aanvraag de volgende documentatie gebruikt:

- *Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.*

Conclusie

Onze conclusie is dat de aanvraag voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving.

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen. Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Wij adviseren u de volgende voorwaarden op te nemen in de vergunning:
 - *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:*
 - *Berekeningen en tekeningen alle constructieonderdelen.*

Deze adviezen nemen wij over.

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:

1. het uitvoeren funderingsherstel,
2. het vergroten van een kelder,
3. het veranderen van het gebruik van de kelder.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3 1

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

Bodemverontreiniging

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.

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 (bij bodemsanering aangebrachte leeflaag of verhardingslaag), 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.

Brandveiligheid

Brandbeveiligingsinstallaties (bijeenkomstfunctie BG)

Op basis van afdeling 3.7/4.7 (bouwwerkinstallaties) en 6.2 van het BBL dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- *Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);*
- *Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;*
- *Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.*

De bestaande installaties dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage II behorende bij artikel 1.4 van de "Omgevingsregeling". 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.

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.

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

- de **Algemene plaatselijke verordening** of de **Alcoholwet** in verband met horeca-activiteiten voor:
 - het **verkopen van eten en drinken dat ter plaatse of op een terras wordt geconsumeerd** (*Algemene plaatselijke verordening 2008, artikelen 3.8 en 3.18*)
 - het **verkopen van alcohol** (*Alcoholwet, artikel 3*)

Een vergunning volgens de APV of de Alcoholwet vraagt u bij de gemeente Amsterdam via www.amsterdam.nl (zoektermen: 'exploitatievergunning horecabedrijf – aanvragen', 'terrasvergunning aanvragen', of 'alcoholwetvergunning')

- 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

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*)

- 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 **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via <https://odnzk.nl>, info@odnzk.nl of 088- 567 0200*)
- 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.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Gebruik van grond van een ander**

Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig. Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat 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. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl

- **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

- **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.