Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

| | |
|---|---|
| Datum | 28 augustus 2025 |
| Kenmerk | Z2023-N002913 |
| OLO | 8302849 |

**Het college van burgemeester en wethouders is van plan**
de omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de bestaande woning op het perceel Stoombootweg 71 in Amsterdam ***te verlenen*** voor de volgende activiteiten:

- 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 het geldende bestemmingsplan;

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

**Voorschriften**

- De benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het vergunde plan dienen volledig op eigen terrein te worden gerealiseerd en in stand te worden gehouden.
- Het openbaar groen en het openbaar trottoir mogen niet worden gebruikt of ingericht ten behoeve van het parkeren van voertuigen.

## Lijst met bijlagen

- B001 Aanvraagformulier (Publiceerbaar) d.d. 22-12-2023
- B002 Tekening - Bestaand - Plattegronden, gevels, doorsneden (B01) d.d. 09-08-2026
- B003 Tekening - Nieuw - Plattegronden, gevels, doorsneden (N01) d.d. 07-08-2026
- B004 Tekening - Details (D01) d.d. 06-10-2025
- B005 Tekening met infiltratiekratten d.d. 13-04-2026
- B006 Waterberging berekening d.d. 13-04-2026
- B007 Rapport - Quickscan Natuur (revisie 2) d.d. 24-04-2023
- B008 Rapport - Geohydrologisch onderzoek (10350124B.2 v3) d.d. 29-06-2026
- B009 Rapport - Sondeerrapport (RPTG 201764) d.d. 26-06-2026
- B010 Constructietekeningen (240575-overzicht constructie A) d.d. 14-01-2026
- B011 Constructieberekening (240575-berekening A) d.d. 14-01-2026

ontwerpbesluit

**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 of via inspectie@sdn.nl. 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:

- 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.

ontwerpbesluit

## Rechtsbescherming

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

Stuur uw zienswijze naar:
de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Noord
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam
Postbus 37608
1030 BB Amsterdam

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

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

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met K. Zouyne, via 06 3900 0251, of k.zouyne@amsterdam.nl.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

**BEROEPSCLAUSULE NOG NIET VAN TOEPASSING**
**Beroep tegen dit besluit**
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:
**Rechtbank Amsterdam**
**Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen**
**Postbus 75850**
**1070 AW AMSTERDAM**

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

ontwerpbesluit

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.
U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

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

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:
**Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam**
**Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen**
**Postbus 75850**
**1070 AW AMSTERDAM**

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

## 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 treedt 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).

ontwerpbesluit

## 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).

Voor de aanvraag geldt de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Vanwege het verstrijken van de beslistermijn moeten we op de aanvraag beslissen. Dit terwijl de beoordeling volgens de Wet Bibob nog niet is afgerond. Deze beoordeling kan ook later nog een reden zijn om de omgevingsvergunning in te trekken.

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

**Proces**

- op 22 december 2023 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning.
- op 20 februari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

ontwerpbesluit

## 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): woonfunctie.

**Bouwverordening 2013**

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

**Bestemmingsplan**

*Ruimtelijk plan Kadoelen-Oostzanerwerf III met de 2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III*
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en de bijbehorende partiële herziening. Op de projectlocatie gelden de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Groen'.

Het project is in strijd met:

- artikel 28.2.2 onder a
  *Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Het gebouw wordt buiten het bouwvlak gebouwd;*
- artikel 22.2.2 onder a
  *De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte, met een maximum van 30 m2. De voorgestelde oppervlakte is 95 m2;*
- artikel 22.2.2 onder c
  *Een aanbouw mag uitsluitend aan de achtergevel van een gebouw worden geplaatst. De voorgestelde aanbouw komt ook aan de zijkant De gronden met de bestemming 'Groen' zijn niet bestemd voor woningen;*
- artikel 22.2.2 onder f
  *De maximaal toegestane bouwhoogte van de aanbouw is 3 meter. De voorgestelde bouwhoogtes zijn 5 en 8,9 meter.*

*Grondwaterneutrale Kelder.*
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Op de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2'.

Het project is in strijd met:

- artikel 5.2 onder a
  *Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.*

ontwerpbesluit

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

**Welstand**
De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 20 maart 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

> *Niet akkoord, tenzij*
> Aanleiding
> Het plan voor het renoveren en uitbreiden van het woonhuis is ingrijpend aangepast, waarbij een relatie wordt gezocht met het bouwplan Eudorinastraat 3. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.
>
> Kader
> Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
> Ruimtelijk systeem: Historische kernen, linten en fragmenten, Noordelijke linten (2A)
> Gebied: Landsmeerder- en Oostzanerdijk (0204)
> Welstandsniveau: Bijzonder
>
> Conclusie
> Het behoud van de bestaande woning en de ontwerprichting van de uitbreidingen zijn positief, maar de volumeopzet van de uitbreidingen past nog onvoldoende bij het huis en in de omgeving.
>
> Onderbouwing
> Het is positief dat de karakteristieke woning behouden blijft en dat de uitbreiding in de aanbouwen wordt gezocht. Voor deze aanbouwen zijn twee varianten voorgelegd. Bij de eerste variant is de eerste aanbouw goed van verhoudingen maar is de tweede aanbouw in verhouding te groot. Door het ontbreken van hiërarchie is dit onvoldoende passend. In de tweede variant is de eerste aanbouw zodanig vergroot dat het oorspronkelijke woonhuis erin verdrinkt. De totale compositie van woonhuis en aanbouwen moet meer in balans worden gebracht. De commissie adviseert uit te gaan van optie 1 en de eerste aanbouw eventueel te verlengen om tot het gewenste oppervlak te komen. Indien nodig kan een daaraan ondergeschikte garage worden toegevoegd. De gekozen architectonische insteek is goed voorstelbaar.

Een aangepast plan werd op 9 juli 2025 behandeld door de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

> *Akkoord op hoofdlijnen*
> In reactie op de eerdere adviezen worden enkele uitbreidingsmogelijkheden van de woning als volume getoond.

ontwerpbesluit

Optie 1, als voorkeur aangeduid, toont een zeer groot volume dat aan de achterzijde tegen de bestaande kleine woning is geplakt. Hierdoor raakt de hiërarchie tussen hoofd- en bijgebouw te veel verstoord, het bestaande huis wordt als het ware opgeslokt. Bij de getoonde referenties voor deze opzet is het kleine volume steeds een bijgebouw, niet het hoofdhuis.

Optie 2, waarbij het bestaande huis wordt verlengd met een eigentijds deel en eenzelfde volume dwars geplaatst wordt toegevoegd, gescheiden door een intermediair, is zeer goed voorstelbaar. De referenties daarvoor zijn overtuigend.

Optie 3 is eventueel mogelijk maar is als concept veel minder overtuigend dan optie 2. De commissie ziet de verdere uitwerking van optie 2 (of 3) met belangstelling tegemoet.

Een aangepast plan werd op 10 september 2025 behandeld door de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Akkoord op hoofdlijnen*
In reactie op de eerdere adviezen wordt de uitbreiding nu vormgegeven als een als een abstracte verlenging van de bestaande woning, plus een daaraan met een glazen tussenlid gekoppeld volume. Daarmee wordt een flinke uitbreiding gerealiseerd die toch goed in verhouding is met de bestaande woning.
De meest overtuigende referenties voor deze opzet zijn uitgevoerd in hout. De nu voorgestelde materialisering geheel in aluminium felsplaten komt in vergelijking daarmee en in combinatie met de vrij gesloten gevels erg hard over, waardoor het minder goed past in het dorpse karakter van de omgeving. De commissie adviseert het plan uit te werken geheel in hout of in houten gevel met een felsdak. Bij de uitwerking zal veel aandacht moeten uitgaan naar een strakke detaillering en een passende overgang tussen de bestaande woning en het nieuwe deel.

Een aangepast plan werd op 16 oktober 2025 behandeld door de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Akkoord*
Met de aanpassingen is tegemoetgekomen aan de eerder gegeven adviezen.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

**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.

ontwerpbesluit

**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.

*Ruimtelijk plan Kadoelen-Oostzanerwerf III met de 2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III*
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Kadoelen-Oostzanerwerf III' en de bijbehorende partiële herziening. Binnen dit gebied gelden de bestemmingen 'Tuin-1' en 'Groen'.

*Grondwaterneutrale Kelder.*
Het plangebied valt onder het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Op de projectlocatie geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone - 2'.

Strijdigheden
*Ruimtelijk plan Kadoelen-Oostzanerwerf III met de 2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III*
Het project is in strijd met:

- artikel 28.2.2 onder a
  *Gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Het gebouw wordt buiten het bouwvlak gebouwd;*
- artikel 22.2.2 onder a
  *De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte, met een maximum van 30 m2. De voorgestelde oppervlakte is 95 m2;*
- artikel 22.2.2 onder c
  *Een aanbouw mag uitsluitend aan de achtergevel van een gebouw worden geplaatst. De voorgestelde aanbouw komt ook aan de zijkant De gronden met de bestemming 'Groen' zijn niet bestemd voor woningen;*
- artikel 22.2.2 onder f
  *de maximaal toegestane bouwhoogte van de aanbouw is 3 meter. De voorgestelde bouwhoogtes zijn 5 en 8,9 meter.*

*Grondwaterneutrale Kelder.*
Het project is in strijd met:

- artikel 5.2 onder a
  *Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone 2' is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.*

Binnenplanse afwijking bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'
Afwijken van het bouwverbod voor kelders is mogelijk voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter. Het bevoegd gezag toetst de aanvraag aan de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' (art. 5, lid 3, onder a, sub 1, onder 1, bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders).
Wij besluiten (binnenplans) af te afwijken (artikel 5.3) van bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Er is aangetoond met een geohydrologisch onderzoeksrapport dat deze grondwaterneutraal gebouwd wordt.

ontwerpbesluit

Projectafwijkingsbesluit Ruimtelijk plan Kadoelen-Oostzanerwerf III met de 2e partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III
Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken. Het project heeft een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van deze beschikking.

Wij besluiten af te wijken van dit bestemmingsplan voor het uitbreiden van de bestaande woning door buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.

De Stoombootweg is een authentiek lint in Amsterdam Noord. De woningen bestaan merendeels uit een duidelijk herkenbaar hoofdvolume met een bijvolume in de vorm van een aan- en / of uitbouw. Gezien de herkenbaarheid van de oorspronkelijke structuur heeft de Stoombootweg de status 'bijzonder' gekregen in de Welstandsnotitie 'de Schoonheid van Amsterdam'. Dit betekent dat nieuwbouw zorgvuldig ingepast moet worden en hier geen afbreuk aan mag doen.
Bij een eerdere aanvraag waren de schaal en maat niet zorgvuldig ingepast. Het huidige voorstel heeft een meer bescheiden opzet. Het voorhuis blijft behouden en daarmee blijven ook de oorspronkelijke kenmerken behouden. Deze kenmerken zijn de kleinschalige bebouwing bestaande uit vrijstaande woningen met één woonlaag en een kap en royale (groene) voortuinen). Het voorstel is daarom passend binnen de lintstructuur.
De nieuwbouw bestaat uit:

- een kelderverdieping onder het gehele voorstel;
- een 'achterhuis' dat zich oriënteert op de Eudorinastraat;
- en een verbindend element tussen het bestaande voorhuis en nieuwe achterhuis.

Aangezien de kelder geen impact heeft op het straatbeeld zijn er stedenbouwkundig geen bezwaren. Het 'achterhuis' en het verbindende element zijn stedenbouwkundig gezien ook aanvaardbaar. Het verbindende element ligt in het verlengde van het voorhuis en heeft dezelfde breedte, hoogte en (deels) dezelfde kapvorm. Het achterhuis, inclusief het verbindende element, is ca. 2 meter hoger dan het voorhuis en is daardoor niet aan te merken als bijvolume. Toch is medewerking niet bezwaarlijk, omdat het volume ver terug ligt ten opzichte van de Stoombootweg en de oriëntatie gericht is op de Eudorinastraat. Dit komt omdat de bebouwing langs de Eudorinastraat net wat forser is dan de lintbebouwing. Verder is het verbindende element herkenbaar als zelfstandig element, aangezien de kap van het verbindende element niet doorgetrokken wordt tot aan het achterhuis. Dit zorgt voor een heldere en ruimtelijke compositie.

Medewerking is stedenbouwkundig gezien aanvaardbaar, onder de voorwaarde dat het parkeren op eigen terrein opgelost moet worden. Uit de stukken blijkt dat hieraan wordt voldaan. V&OR is om advies gevraagd en deze afdeling sluit zich daarbij aan. Het openbaar groen en het openbaar trottoir mag niet worden gebruikt ten behoeve van parkeren. Voorheen was er één autoparkeerplaats, in de parkeergarage. Indien aanvrager drie parkeerplekken wenst dan zal dat op eigen terrein moeten worden opgelost.

**Conclusie**
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

ontwerpbesluit

## 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.

ontwerpbesluit

**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)

**Aansturingsartikel** (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

ontwerpbesluit

**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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

**Geluidshinder** (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)
1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

**Tabel 8.3**

| **Dagwaarde** | ≤ 60 dB(A) | > 60 dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 dB(A) | > 80 dB(A) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **Maximale blootstellingsduur** | Onbeperkt | 50 dagen | 30 dagen | 15 dagen | 5 dagen | 0 dagen |

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

**Trillingshinder** (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)
1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

**Stofhinder** (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)
Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

**Grondwaterstand** (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)
Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

ontwerpbesluit

**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.

**Afvalscheiding** (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

**Aansturingsartikel** (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

**Scheiden bouw- en sloopafval** (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)
Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

ontwerpbesluit

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

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw-sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
   a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
   b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
   c. teerhoudend asfalt;
   d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
   e. niet teerhoudend asfalt;
   f. vlakglas, al dan niet met kozijn:
   g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
   h. dakgrind;
   i. armaturen;
   j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

**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.

ontwerpbesluit

**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.

ontwerpbesluit

## Nadere aanwijzingen

**Erfpacht**
Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.
Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.
Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

**Gebruik grond**
U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein privaatrechtelijk de toestemming nodig van de eigenaar van het terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

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

**Sloopmelding** (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

**Asbest** (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)
Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.
Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

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

ontwerpbesluit

**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 coördinatienummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via wior@amsterdam.nl.*

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

**Belastbaarheid Bruggen en Kademuren**
Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Zie:

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

Speciale aandacht ook voor puntbelasting bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.
Vragen hierover? Mail dan naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020.

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

*Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.*
*Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke*

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

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

ontwerpbesluit

**Nadere aanwijzing vanwege straathoogten**
U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Noord verstrekt.

**Schade**
Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.

ontwerpbesluit