

Ebbehout 31
1507 EA Zaandam
088-5670200

www.odnzkq.nl

Houthavens Beheer B.V.
Danzigerkade 69
1013 AP Amsterdam

Betreft: Omgevingsvergunning

Datum aanvraag: 31 juli 2019

Locatie: Koivistokade 26 t/m 34 even te Amsterdam

Onderwerp: het realiseren van een bioscoop met horeca, fitness/wellness en bedrijfsruimten voor creatieve functies

Aanvraagnummer: OLO-4578281

Zaaknummer
9109812

Documentnummer
18809059

Uw kenmerk
464

Bijlage
Beantwoording zienswijze
10001405 en 10006786

Datum
6 mei 2021

Geachte directie,

Hierbij ontvangt u een besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een bioscoop met horeca, fitness/wellness en bedrijfsruimten voor creatieve functies op de locatie Koivistokade 26 t/m 34 even te Amsterdam. Dit besluit is namens genoemd college genomen door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

In het besluit motiveren wij waarom de vergunning verleend is. Het besluit is als volgt opgebouwd:

- A – Onderwerp
- B – Procedurele aspecten
- C – Inhoudelijke beoordeling
- D – Besluit (inclusief voorschriften)
- E – Bijlagen

Aan het einde van het besluit staat op welke wijze u beroep kunt instellen.

Een kennisgeving van het besluit wordt gepubliceerd op de websites loket.odnzkq.nl en www.ruimtelijkeplannen.nl.

OMGEVINGSVERGUNNING

A. ONDERWERP

Wij hebben op 31 juli 2019 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: Wabo) ontvangen van Houthavens Beheer B.V. voor het realiseren van een bioscoop met horeca, fitness/welness en bedrijfsruimten voor creatieve functies op de locatie Koivistokade 26 t/m 34 even te Amsterdam.

De aanvraag bestaat uit de volgende Wabo-activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo);

B. PROCEDURELE ASPECTEN

Het besluit op uw aanvraag van 31 juli 2019 is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Het besluit op uw aanvraag heeft de volgende stappen doorlopen:

- Op 19 maart 2020 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 29 april 2020 ontvangen.
- Op 1 april 2020 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort met 3 weken.
- Op 15 juni 2020 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 3 juli 2020 ontvangen.
- Op 23 juni 2020 is de beslistermijn met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), opgeschort met 10 weken.
- Op 25 juni 2020 is een verzoek gedaan om het project aan te passen. Het aangepaste project hebben wij op 30 juli 2020 ontvangen.
- Op grond van artikel 8.41a Wet milieubeheer moet de melding Activiteitenbesluit gelijktijdig met de aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Wij hebben op 7 mei 2020 een melding ontvangen. Wij hebben deze melding als volledig beoordeeld.

Terinzagelegging ontwerpbesluit

Deze omgevingsvergunning waarvoor de uitgebreide procedure gevolgd moet worden, wordt voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van afdeling 3.4 van Algemene wet bestuursrecht.

Op 30 oktober 2020 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt op de websites www.officiëlebekendmakingen.nl (Staatscourant), www.ruimtelijkeplannen.nl en

loket.odnzk.nl/. Het ontwerpbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.

Zienswijzen

Van deze gelegenheid is wel gebruik gemaakt.

De ingekomen zienswijze en de reactie hierop van de gemeente Amsterdam is als bijlage bij dit besluit bijgevoegd.

Dit heeft niet geleid tot aanpassingen in het definitieve besluit.

C. INHOUDELIJKE BEOORDELING

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk' is een omgevingsvergunning nodig.

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf – 1' volgens artikel 3 en 'Algemene bouwregels' volgens artikel 11 van de planregels.

De gronden met de enkelbestemming 'Bedrijf – 1' zijn bestemd voor bedrijven, die vallen in categorie 1, 2 en 3.1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen, creatieve functies die vallen onder de van deze regels deel uitmakende Lijst van creatieve functies en horeca 4 met daarbij behorende onder meer fiets- en voetpaden en laad- en losvoorzieningen.

Het project is in strijd met artikel 3.1 sub a, 3.2 sub a en h, 3.4 sub d onder 2 en artikel 11 sub b, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Amsterdam. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseert als volgt:

'12 februari 2020

De keuze om het bioscoopgebouw met diverse zalen achter op de kavel te plaatsen is positief gezien de overwegend gesloten gebouwen eromheen. Een voorplein kan helpen om het gebied te verlevendigen en de entree meer cachet te geven. Zeker omdat de getekende woontoren voorlopig nog niet gerealiseerd zal worden zal de inrichting van het plein en de aansluiting op de parkeergarage veel aandacht behoeven om te voorkomen dat de parkeergarage het beeld domineert. Aan de andere zijde wordt het plein begeleid door de afgeronde hoek van het bedrijfsgebouw met doorlopende balkons en grote houten puien. Halverwege de straatgevel slaat het beeld echter drastisch om: de balkons stoppen abrupt en de gevel wordt vlak en hard. de randen aan boven- en onderzijde verspringen zonder aanwijsbare reden ten opzichte van de balkons. Hierdoor heeft het geheel onvoldoende samenhang en compositorische logica. De commissie adviseert de twee delen van hetzelfde gebouw meer samenhang te geven in materiaal en/of vormgeving.

8 april 2020

Akkoord op hoofdlijnen

Met de aanpassing aan het ontwerp, waarbij de eerder als twee afzonderlijke gebouwen getoonde delen meer tot een eenheid zijn gemaakt, is overtuigend gereageerd op de opmerkingen daarover. De commissie ziet de verdere uitwerking, waarbij ook de inrichting van het voorplein een belangrijke rol speelt, met belangstelling tegemoet.

17 mei 2020

Akkoord

De uitwerking van het eerder op hoofdlijnen goedgekeurde ontwerp is zorgvuldig en hoogwaardig.'

Wij nemen dit advies over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Bouwbesluit 2012

Het project is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- Bijeenkomstfunctie
- Kantoorfunctie

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

Conclusie

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

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' is een omgevingsvergunning nodig.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de navolgende artikelen van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva'.

Artikel 3.1 sub a, de functie fitness/wellness valt niet onder de begripsomschrijving van bedrijf zoals bepaald in artikel 1.8.

Artikel 3.2 sub a, het trappenhuis overschrijdt de maximale bouwhoogte van 21,5 meter.

Artikel 3.2 sub h, de voorgevel van het gebouw is deels niet gesitueerd op de in de plankaart aangegeven gevellijn.

Artikel 3.4 sub d onder 2, het maximum brutovloeroppervlakte van 500 m² per vestiging voor horeca 4 wordt overschreden.

Artikel 11 sub b, het gezamenlijk maximaal brutovloeroppervlakte voor gebouwen binnen de bestemmingen 'Bedrijf – 1' en 'Bedrijf – 2' is reeds overschreden.

Afwijken bestemmingsplan

Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 Wabo. In artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo zijn de omstandigheden beschreven onder welke een omgevingsvergunning, in strijd met een bestemmingsplan kan worden verleend.

Dat kan:

- met toepassing van in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid);
- in bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (Kruimelafwijking), of
- indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat bevat (Buitenplanse afwijking art. 2.12 lid 1, sub a, onder 3° Wabo).

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

In onderhavig geval zijn er voor deze activiteit in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake het afwijken van het bestemmingsplan. Er kan derhalve geen vergunning worden verleend met toepassing van deze regels.

Kruimelafwijking

Onderhavige project valt niet in de categorie waarvoor bij algemene maatregelen van bestuur gevallen zijn aangewezen om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Er kan op grond hiervan derhalve geen vergunning worden verleend.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Wij kunnen afwijken van artikel 1.8, 3.2 sub a en h, 3.4 sub d onder 2, artikel 11 sub b, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva'. Op basis van de goede ruimtelijke onderbouwing hebben wij geconcludeerd dat de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De volgende punten zijn hierbij van belang:

Ontwikkelstrategie Haven-Stad

De Minervahaven maakt deel uit van de ontwikkeling van Haven-Stad. Vanaf 2029 wordt dit gebied getransformeerd naar een gemengd stedelijk gebied met wonen en werken in hoge dichtheden. Dat is qua planning mede afhankelijk van de afspraken die zijn gemaakt met bedrijven in de Coen- en Vlothaven alsmede de verbetering van de bereikbaarheid van het gebied door het sluiten van de metroring waarmee ook een metrohalte aan de Hemweg kan worden gerealiseerd en een goede OV verbinding richting het Centrum en de oostelijke helft van de stad mogelijk is. Totdat deze transformatie start is de Minervahaven nog een hoofdzakelijk monofunctioneel werkgebied met een matig tot redelijke bereikbaarheid. Om die reden wordt daarom maar beperkt meegewerkt aan initiatieven in dit deelgebied en wordt daarbij mede gekeken naar de gevolgen voor de gebiedsontwikkeling na 2029.

Programma past grotendeels bij toekomstig ontwikkelbeeld

Het plan omvat een bioscoop met 12 zalen, flankerende horeca en fitness/welness. Net als het theater aan de Danzigerkade is dit een functie voor cultuur, ontspanning en vermaak die zowel voor de huidige situatie maar ook in het toekomstige gemengd stedelijk gebied past. Het plan gaat dus niet ten koste van de gewenste transformatie, maar draagt daar juist aan bij. De combinatie van bioscoop, horeca en andere bezoekersfuncties zoals de fitness/welness aan een compact plein geeft zowel de gebouwde als de openbare ruimte een positieve impuls.

In het plan wordt ook ruimte opgenomen voor creatieve bedrijvigheid. De realisatie van nieuwe gebouwen voor creatieve bedrijvigheid is in principe ongewenst, omdat hiermee ontwikkelruimte voor woningen in de toekomst wordt beperkt. Daarmee komen de ambities van Haven-Stad en het gewenste gemengde woon-werkmilieu in gevaar. Om voor dit plan toch ruimte te kunnen vrijmaken voor deze functies zal de aanvrager op een andere locatie in het plangebied aan de Haparandaweg de bouwvergunning voor een gebouw voor creatieve bedrijvigheid intrekken. Daarmee neemt het metrage voor creatieve bedrijvigheid niet toe en kan de kavel aan de Haparandaweg in de toekomst gebruikt worden voor woningbouw. Tot 2029 kunnen natuurlijk nog andere tijdelijke functies worden gerealiseerd. Het gewenste metrage aan de Koivistokade is kleiner dan het metrage van het vergunde gebouw aan de Haparandaweg.

Eerdere besluitvorming en relatie met andere kavels

In 2017 is vergunning verleend voor het parkeershuis op de kavel naast dit plan. Daarin is het parkeren voor zowel theater als deze bioscoop en enkele andere functies opgenomen. Daarmee is op dat moment dus al een deel van het plan vergund. Het in dit plan opgenomen programma sluit aan op het programma dat in de vergunning van 2017 is beschreven, ondanks dat de exacte invulling en gebouwworm afwijkt. Deze ontwikkeling kan echter niet los worden gezien van deze eerdere ontwikkelingen. Mede daarom zijn reeds in 2018 ook privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de aanvrager en het Havenbedrijf Amsterdam, die in dit gebied de gemeentelijke gronden in ondererfpacht uitgeeft.

Afwijkingen van de bouwregels

De liftschacht van het gebouw wordt tevens ingezet als markering van het gebouw in het gebied. Daarom is dit gebouwdeel hoger dan de in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. Het betreft echter een zeer beperkt oppervlak en blijft qua totale hoogte ook lager dan andere gebouwen van ca. 30 meter in het gebied (bijvoorbeeld blok 0 Houthavens of Awarehouse aan de Danzigerkade.) Deze beperkte overschrijding is vanuit dat oogpunt acceptabel. Het is overigens nog wel aan te bevelen om de verlichting af te stemmen op de omgeving en daarvoor de intensiteit van de verlichting en de tijden dat deze is ingeschakeld programmeerbaar te maken, zodat wordt voldaan aan de Richtlijn Lichthinder

In het bestemmingsplan is ook een verplichte rooilijn opgenomen. Het bouwplan ligt echter verder terug ten opzichte van deze lijn. Het gebouw zorgt echter met het opgenomen plein en ontwerp van de gevel voor een hoogwaardige straatwand en geeft een positieve impuls aan de openbare ruimte.

Conclusie

De ontwikkeling van de bioscoop en een daarvoor geplaatst gebouw met flankerende functies en ruimte voor creatieve bedrijvigheid past bij de gewenste ontwikkeling van Havenstad. In de ruimtelijke onderbouwing is nader gemotiveerd dat het plan voldoet aan rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en dat voor de relevante omgevingsaspecten wordt voldaan aan wet- en regelgeving.

De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van dit besluit.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Integriteit (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Er is geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'Het bouwen van een bouwwerk'.

D. BESLUIT

Wij besluiten, gelet op de hiervoor opgenomen overwegingen:

- Af te wijken van artikel 1.8, 3.2 sub a en h, 3.4 sub d onder 2, artikel 11 sub b, van de bepalingen van het bestemmingsplan 'Stadhaven Minerva';
- De aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- Aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften te verbinden:

Voorschriften

Intrekking vergunning Haparandaweg

Van de verleende vergunning kan slechts gebruik worden gemaakt indien de vergunning van 21 oktober 2008 voor Haparandaweg TT met kenmerk B01/0174 2008 is ingetrokken.

Bedrijfsruimten

Ten hoogste 70% van het brutovloeroppervlak van creatieve functies mag worden gebruikt ten behoeve van bij de betreffende functie behorende kantoorruimte (artikel 3.4, sub b). Nader uitgewerkt in bijlage 2 behorende bij het bestemmingsplan Stadhaven Minerva.

Bodem

Separaat aan deze aanvraag is voor het perceel een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is op 4 juni 2008 ingestemd met het saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet aan de orde.

Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden moet een daarop betrekking hebbend uitvoeringsplan in het kader van het raamsaneringsplan zijn ingediend bij en goedgekeurd door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

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

U wordt per e-mail nader geïnformeerd over de wijze van indienen van constructieve gegevens. De gegevens en bescheiden dienen uiterlijk 3 weken vóór de start uitvoering van het desbetreffende onderdeel aan ons te worden voorgelegd. Er mag pas met de werkzaamheden worden gestart wanneer deze gegevens zijn goedgekeurd

- Brandveiligheid
Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname

dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:

- Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie (bij inspectiecertificaat);
- Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
- De tekeningen van het geografische paneel;
- Het inspectierapport van de ontruimingsalarminstallatie (bij inspectiecertificaat);
- Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
- De tekeningen van de luchtbehandelingsinstallatie;
- De tekeningen van de noodverlichting en vluchtrouteaanduiding;
- De tekeningen van de projectie van brandslanghaspels;
- Het ontruimingsplan (bij de gebruiksmelding). Bij het opstellen van een ontruimingsplan kan gebruik worden gemaakt van de NEN 8112, "Leidraad voor ontruimingsplannen voor gebouwen".

De termijnen van indienen van bovenstaande aan te leveren gegevens zijn beschreven in de BOR/MOR t.b.v. de omgevingsvergunning bouw en de omgevingsvergunning brandveilig gebruik.

Inwerkingtreding besluit

Dit besluit treedt ingevolge artikel 6.1, tweede lid, aanhef en onder b, van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Indien tijdens deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,

voor deze,

mevrouw G.M. Himmelreich
teammanager Regulering Bouw
directie Regulering & Expertise

Dit document is digitaal vastgesteld. Een fysieke of ingescande handtekening is daarom niet nodig.

Meer informatie: <https://www.odnzkg.nl/digitale-werkwijze/>

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit binnen zes weken na de dag waarop dit besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift indienen bij:

Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd de datum, uw naam, adres, handtekening, het referentienummer/kenmerk van dit besluit en de reden(en) waarom u beroep instelt. Stuur indien mogelijk een kopie van dit besluit mee.

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van het besluit niet op. In spoedgevallen kan tijdens de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de genoemde rechtbank.

U kunt ook digitaal het beroep- en verzoekschrift indienen bij de genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Voor het behandelen van het verzoek en het beroep worden griffiekosten in rekening gebracht.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kunt u kosteloos de brochure 'Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid' bestellen via telefoonnummer 1400 (lokaal tarief) of downloaden van deze site:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2015/04/14/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid>.

E. BIJLAGEN

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Gegevens en bescheiden
De documenten die onlosmakelijk verbonden zijn aan deze beschikking kunt u terugvinden via de link welke onderaan de begeleidende mail staat. U dient zo spoedig mogelijk deze documenten te downloaden of een overzicht hiervan veilig te stellen voor uw eigen administratie;
- Uitvoeringsvoorschriften;
- Nadere aanwijzingen/informatie.

Uitvoeringsvoorschriften

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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

Naar aanleiding van deze omgevingsvergunning zal er een toezichtzaak worden opgestart. U ontvangt hierover een e-mail van de toezichthouder. Mededelingen met betrekking tot de uitvoering kunt u mailen naar de verantwoordelijke toezichthouder.

Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.1 Bouwbesluit 2012*)

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

Veiligheid in de omgeving (*artikel 8.2 Bouwbesluit 2012*)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of 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*)

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

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. Indien 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 indien 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 trillingsterkte, 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 trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Veiligheidsplan (*artikel 8.7 Bouwbesluit 2012*)

De op grond 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. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet 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, indien 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 indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;

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

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (*artikel 8.8 Bouwbesluit 2012*)

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

Scheiden bouw- en sloopafval (*artikel 8.9 Bouwbesluit 2012*)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

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

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

Nadere aanwijzingen/informatie

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Verplichtingen Wet bodembescherming

Op diverse plekken in Amsterdam is de bodem verontreinigd. U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek 2011 (ARVO), inclusief een historisch onderzoek (archiefonderzoek). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit. In de meeste gevallen moet een bodemonderzoek bij de vergunningaanvraag voor de omgevingsvergunning (activiteit bouwen) worden bijgevoegd.

Ook als u niet in het kader van de aanvraag voor een omgevingsvergunning verplicht bent om een bodemonderzoek in te dienen, bent u wel verplicht u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem gaat uitvoeren. De bepalingen van de Wet bodembescherming en het Besluit bodemkwaliteit gelden dan namelijk ook.

Indien zich puin op of in de bodem bevindt, of het bouwwerk voor de sloop asbesthoudend materiaal bevat, moet ook onderzoek naar asbest in de bodem worden gedaan. Ook voor (half)verhardingslagen wordt dit aanbevolen.

Meer informatie vindt u op <http://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/>. Op de website www.voordatubegintmetbodemsaneren.nl kunt u informatie vinden over andere werkzaamheden en regels die bij een eventuele bodemsanering komen kijken en bij welke overheid die informatie kan worden verkregen. U kunt ook contact opnemen met Team Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, via loket.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Intrekking

Er zijn verschillende redenen waarom een omgevingsvergunning kan worden ingetrokken:

- als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning;
- op verzoek van de vergunninghouder;
- als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is;
- op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo);
- op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.
- Op basis van artikel 5.19, vierde lid, onder b van de Wabo als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders de vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het bevoegd gezag worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Daarbij moet u de volgende gegevens aanleveren:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Andere toestemmingen/vergunningen

Wij maken u erop attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.