

Bezoekadres  
Bos en Lommerplein 250  
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Fax 020 253 0727



Gemeente Amsterdam  
**Stadsdeel West**

Directie Vergunningen en dienstverlening  
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: SW, Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

VOF de Stadstuinen,  
T.a.v. de heer R.A. Willems  
Postbus 4376  
2003 EJ HAARLEM

Besluitdatum  
BWT-nummer  
Behandeld door  
Inspecteur Buitendienst  
Doorkiesnummer  
E-mail  
Kopie aan

12-10-2010  
H01-0984 BWT 2009  
Mevr. M.A. Eitjes  
Dhr. L. Ramdihal  
020-5206346  
m.eitjes@dmb.amsterdam.nl  
Afdeling Vergunningen Bouw

Onderwerp

Beschikking ROC-gebouw Laan van Spartaan

Geachte heer Willems,

Gezien de aanvraag, ingekomen op 23 oktober 2009 om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een gebouw op een terrein gelegen aan de Gerrie Knetemanlaan, Laan van Spartaan en Jan van Galenstraat, met bestemming daarvan tot onderwijsfunctie (ROC), parkeerkelder, een jeugdcircus en commerciële ruimte en voor het oprichten van een geluidsscherm.

overwegende:

- dat het bouwplan ligt in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Laan van Spartaan";
- dat ingevolge het bestemmingsplan de gronden zijn, aangewezen voor "Centrum-doeleinden I C1";
- dat deze gronden ingevolge artikel 7 van de planregels zijn aangewezen voor de overeenkomstig in artikel 7 lid 1 sub a t/m i genoemde voorzieningen, waaronder maatschappelijke voorzieningen.
- dat overeenkomstig artikel 1 van het bestemmingsplan onder maatschappelijke voorzieningen wordt verstaan : educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen, mits deze detailhandel of horeca niet meer dan 30% van het totale vloeroppervlak uitmaken;
- dat het gebouw wordt gebruikt voor een onderwijsvoorziening en jeugdcircus;
- dat dat een sociaal-culturele voorziening betreft;
- dat het bouwplan wat betreft gebruik in overeenstemming is met het bestemmingsplan;
- dat in het centrum van het bestemmingsvlak geldt dat wonen niet is toegestaan;
- dat bij deze bestemming de volgende bouwregels gelden;
- dat de maximum bouwhoogte 24 meter bedraagt;
- dat aan de oost- en zuidzijde van het bestemmingsvlak een minimum bouwhoogte van 24 meter en een maximum bouwhoogte van 27 meter geldt;

- dat het gebouw aan de oost- en zuidgevel een bouwhoogte heeft van 27 meter;
- dat de noordgevel een bouwhoogte heeft van 17,98 meter;
- dat het bestemmingsplan voor de noordgevel een bouwhoogte van maximaal 15 meter voorschrijft;
- dat krachtens artikel 7 lid 4 sub j de maximale bouwhoogte van 15 meter mag worden overschreden tot 18 meter, mits het verschil tussen de bouwhoogte van de hoofdbouwen van deze gronden en de hoofdbebouwing aan de Jan van Galenstraat ten minste 9 meter is;
- dat de bouwhoogte van de hoofdbebouwing aan de Jan van Galenstraat 27 meter is;
- dat het verschil 9,02 meter betreft;
- dat het bouwplan wat betreft bouwhoogte voldoet aan het bestemmingsplan;
- dat de functie maatschappelijke- en recreatieve voorzieningen een parkeernorm kent van maximaal 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak;
- dat het bouwplan voldoet aan de parkeernorm;
- dat op grond van artikel 4 van de planregels voor de oostgevel en zuidgevel vanaf 0 meter vanaf peil een dove gevel is voorgeschreven;
- dat aan de oostgevel en zuidgevel zich te openen delen bevinden;
- dat het plan strijdig is met de dovegevel eis uit het bestemmingsplan;
- dat aan de oostgevel naast een dove gevel een geluidsabsorberende gevel is voorgeschreven die zodanig dient te worden uitgevoerd dat de beoogde geluidluwe westelijke gevel van het vlak met de bestemming Centrumdoeleinden II wordt gerealiseerd;
- dat de oostgevel niet geluidsabsorberend is uitgevoerd;
- dat het plan strijdig is met het bestemmingsplan met betrekking tot de eis inzake geluidsabsorberende gevel;
- dat wij de aanvraag daarom hebben opgevat als een verzoek om een projectbesluit krachtens artikel 3.10 van de *Wet ruimtelijke ordening* van dat plan. Het projectbesluit en de vergunning samen vormen de beschikking.
- dat bij het raadsbesluit van 21 september 2010 de raad de bevoegdheid tot het nemen van een projectbesluit heeft gedelegeerd aan het Dagelijks Bestuur.
- dat dit projectbesluit niet onevenredig in strijd is met de kernpunten van beleid, niet leidt tot een bouwhoogte die significant afwijkt van de omliggende bebouwing, niet resulteert in een significante vermindering van het in het stadsdeel aanwezige openbaar groenareaal en daarmee voldoet aan de in het bovengenoemde raadsbesluit gestelde randvoorwaarden.
- dat het bouwplan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, genaamd: "Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. projectbesluit ROC Laan van Spartaan", die een basis vormt voor het nemen van het projectbesluit;
- dat voor dit projectbesluit voorschriften en een plankaart "Laan van Spartaan Zuid strook Oost Kavel ROC onderlegger projectbesluit" zijn opgesteld die geacht worden integraal deel uit te maken van dit projectbesluit;
- dat het projectbesluit niet ziet op aanpassingen die gevolgen hebben voor de grondexploitatie
- dat er derhalve op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening geen aanleiding is om een grondexploitatieplan op te stellen
- dat ter voorbereiding van het besluit omtrent het nemen van het projectbesluit het bouwplan en het conceptbesluit van 19 augustus tot en met 29 september zes weken ter inzage heeft gelegen en dat binnen deze termijn geen zienswijzen zijn binnengekomen;
- dat het bouwplan, na toepassing van artikel 1.5 van het Bouwbesluit (gelijkwaardigheidsbepaling) en met inachtneming van de hierna gestelde voorwaarden voldoet aan het Bouwbesluit 2003;
- dat het stallingsysteem middels etagesystemen waarbij de fietsen dubbel gestald kunnen worden als gelijkwaardige oplossing wordt beschouwd voor het bepaalde in afdeling 4.11 artikel 4.63 van het Bouwbesluit met betrekking tot de minimaal aanwezige vloeroppervlakte van de stallingsruimte voor fietsen;
- dat de Commissie voor Welstand en Monumenten op 23 juni 2010 heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand mits;

- de hoeksteen (detail 26) wordt uitgevoerd als vormsteen en niet als gezaagde steen en dat de invulling van het gaaswerk in het hekwerk nog ter goedkeuring wordt voorgelegd;
- dat het desbetreffende advies wordt overgenomen;
- dat het bouwplan voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2003 met inachtneming van de hierna gestelde voorwaarden;
- dat na het verlenen van het projectbesluit er geen grond aanwezig is om de bouwvergunning te weigeren;
- dat er sprake is van een bouwwerk waarvoor op grond van artikel 8, lid 2 onderdeel c onder 3, van de Woningwet een onderzoeksrapport over de bodemgesteldheid dient te worden overgelegd;
- dat het overgelegde bodemonderzoek is uitgevoerd in 2002 en derhalve niet geaccepteerd wordt;
- dat een recent bodemonderzoek op 1 juli 2010 is ingediend;
- dat met de werkzaamheden pas mag worden aangevangen als het aanvullende bodemonderzoeksrapport is goedgekeurd;

besluiten wij:

- een projectbesluit te nemen krachtens artikel 3.10 van de *Wet ruimtelijke ordening*; en
- reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van bovengenoemd bouwplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte bescheiden, namelijk:
  - een tekeningenlijst en tweeëntwintig tekeningen, gemerkt 1 tot en met 23 ;
  - drie tekeningenboekjes, gemerkt 24 tot en met 26;
  - een tekeningenlijst en vierentwintig installatietekeningen, gemerkt 27 tot en met 51;
  - een geluidsrapportage en akoestische onderbouwing, gemerkt 52 en 53;
  - een brandveiligheidsrapportage en twee reacties beoordeling brandweer, gemerkt 54 tot en met 56;
  - een EP-berekening, gemerkt 57;
  - een daglichtberekening, gemerkt 58;
  - een berekening fietsenstalling, gemerkt 59;
  - drie toelichtende verklaringen bij de aanvraag, gemerkt 60 tot en met 62;
  - een fotoboekje, gemerkt 63;
  - een V&G plan, gemerkt 64;
  - een berekening ventilatie, gemerkt 65
  - vijf brandweeradviezen, gemerkt 66 tot met 70;
  - een ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 71;

onder voorwaarde:

- dat de in paragraaf 1.5, onderdeel 1 onder a, van hoofdstuk 1 van de bijlage behorende bij het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning" bedoelde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk zelf, ingevolge artikel 4, lid 2, van dit besluit ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk aan Stadsdeel West worden overgelegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen voordat deze tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd;
- dat de in paragraaf 1.5, onderdeel 1 onder b, van hoofdstuk 1 van de bijlage behorende bij het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning" bedoelde gegevens en bescheiden met betrekking tot toegepaste installaties, ingevolge artikel 4, lid 2, van dit besluit ten minste drie weken voor de aanvang van het desbetreffende onderdeel van het werk aan Stadsdeel West worden overgelegd, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen voordat deze tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd;
- dat ten behoeve van toetsing aan welstandscriteria:

- de hoeksteen (detail 26) wordt uitgevoerd als vormsteen en niet als gezaagde steen;
- dat de invulling van het gaaswerk in het hekwerk ten minste drie weken voor de aanvang van het werk aan Stadsdeel West wordt overgelegd en met de uitvoering van het werk niet wordt begonnen, voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
- dat het in paragraaf 1.2.4 van hoofdstuk 1 van de bijlage behorende bij het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning" bedoelde gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan het Bouwbesluit 2003, met betrekking tot:
  - het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren,
  - het leidingplan en aansluitpunten van gas-, elektra- en waterleiding,
  - de aansluitpunten van drinkwater- en warmwatervoorziening,ingevolge artikel 4, lid 3, van dit besluit ten minste drie weken voor de aanvang van het werk aan Stadsdeel West worden overgelegd en met de uitvoering van het werk niet wordt begonnen, voordat deze gegevens en bescheiden zijn goedgekeurd;
- dat de in paragraaf 1.2.5 van hoofdstuk 1 van de bijlage behorende bij het "Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning" bedoelde gegevens en bescheiden ten behoeve van toetsing aan de Bouwverordening Amsterdam 2003, namelijk:
  - het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats,
  - een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen,ingevolge artikel 4, lid 3, van dit besluit ten minste drie weken voor de aanvang van het werk aan Stadsdeel West wordt overgelegd en met de uitvoering van het werk niet wordt begonnen, voordat de op bladzijde 1 genoemde buitendienst inspecteur hiervoor toestemming heeft gegeven;
- dat met de werkzaamheden pas mag worden aangevangen als het bodemonderzoeksrapport is goedgekeurd;
- dat op grond van de Wet Bibob het ondertekende contract met betrekking tot de financiering nog dient te worden ingediend bij Stadsdeel West;
- dat de werkzaamheden worden uitgevoerd overeenkomstig de door het Stadsdeel West in en op de bescheiden in rood aangebrachte wijzigingen en/of aanwijzingen;
- dat de bij deze vergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften in acht worden genomen.

Wij delen u mee dat, overeenkomstig artikel 46, lid 6 van de Woningwet, de bouwvergunning en het projectbesluit voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht als één besluit worden aangemerkt.

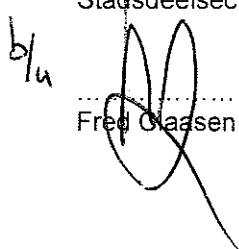
De bouwvergunning en het projectbesluit treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (artikel 3.8, lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.11, lid 2 Wet ruimtelijke ordening).

Een en ander behoudens de mogelijke opschortende werking van een voorlopige voorziening en/of schorsing hangende het beroep.

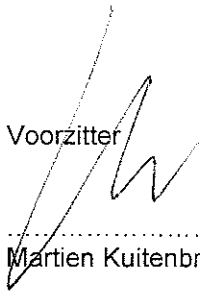
Hoogachtend,

het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West,

Stadsdeelsecretaris

  
Fred Maassen

Voorzitter

  
Martien Kuitenbrouwer

De bouwvergunning kan door het Dagelijks Bestuur worden ingetrokken in de gevallen genoemd in artikel 59 van de Woningwet.

Tegen dit besluit kan op grond van de *Algemene wet bestuursrecht* binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. De aanvang van de tervisielegging wordt aangegeven in de Staatscourant alsmede in het Amsterdams Stadsblad. Het beroep moet worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Beroepschriften moeten ondertekend zijn en tenminste de volgende gegevens bevatten: naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en de gronden van het beroep. Een kopie van het bestreden besluit moet worden meegestuurd.

In spoedeisende gevallen kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u beroep heeft ingesteld. Voor het instellen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening is griffiegeld verschuldigd. De griffier van de rechtbank kan daarover meer informatie geven.

## UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de op bladzijde 1 genoemde buitendienstinspecteur. Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden moet u zich met hem in verbinding stellen voor het maken van nadere afspraken met betrekking tot de uitvoering van het bouwplan. Deze afspraken betreffen in elk geval de volgende onderwerpen:

- \* De start van de werkzaamheden .
- \* Het namens het Dagelijks Bestuur aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen.
- \* Het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk.
- \* Het uitvoeren van constructies.
- \* Het leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies.
- \* Het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonenden of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt.
- \* De verplichting tot het aanvragen van een ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m zaterdag voor 07.00 uur en na 18.00 uur en op zondag. Een dergelijke ontheffing zal slechts in enkele gevallen worden verleend.
- \* Het melden van de voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.

Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde buitendienstinspecteur mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van het Bouwbesluit.

Rekening moet worden gehouden met de straathoogten, zoals deze door de sector Ruimtelijke Ontwikkeling en Beheer van het stadsdeel West aan belanghebbende worden verstrekt.

De vergunninghouder moet zich tijdig in verbinding stellen met de betrokken Diensten en Bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein.

Er moeten voorzieningen worden getroffen welke voorkomen dat tijdens de uitvoering en na het gereedkomen van de bouw bestratingszand, aanwezig onder de openbare weg, onder het bouwwerk kan wegvloeien en verzakking van de openbare weg c.a. kan plaatsvinden.

De aansluitvoorschriften welke aan de belanghebbende worden verstrekt door Waternet (Postbus 94370, 1090 GJ Amsterdam, telefoon 900-9394), deze moeten in acht worden genomen, dan wel moeten worden uitgevoerd.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met het energiebedrijf, het Waternet en het telecombedrijf.

## NADERE AANWIJZINGEN

In verband met het toekennen van een of meerdere huisnummers kunt u zich zes maanden voor de oplevering van het project schriftelijk wenden tot het stadsdeel. U dient daarbij aan te geven hoeveel huisnummers u voor het project toegekend wilt krijgen en voor welke delen van het project.

De bouwvergunning houdt niet in toestemming van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het onderhavige perceel is belast met het recht van erfpacht, bent u tevens gehouden om privaatrechtelijke toestemming te vra-

gen aan stadsdeel West, zodat het lopende erfpachtcontract aangepast kan worden aan de nieuwe, feitelijke, situatie. U dient deze toestemming schriftelijk aan te vragen bij de afdeling grondzaken van het stadsdeel West (Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam, telefoon 020-5812711).

Voor het eventueel plaatsen van motorvoertuigen in het gebouw dan wel op een daartoe behorend niet-openbaar terrein kan een garagevergunning nodig zijn. De garagevergunning kan worden aangevraagd bij het stadsdeel West (Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam, telefoon 020-5812711).

De bouwvergunning houdt niet in de krachtens artikel 6.1.1 van de Bouwverordening vereiste gebruiksmelding. U kunt daarover contact opnemen met de bovengenoemde buitendienstinspecteur.

De bouwvergunning houdt geen ontheffing in van de verplichting de eventuele bronbemaling bij het provinciaal bestuur (Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, Postbus 123, 2000 MD Haarlem) ter registratie aan te melden. Deze registratie is verplicht als de (gezamenlijke) capaciteit van de pomp(en) groter is dan 10 m<sup>3</sup> per uur en de bronbemaling langer dan zes maanden in bedrijf zal zijn. In dat geval zal onder andere ook moeten worden zorggedragen voor de meting en de registratie van de hoeveelheid onttrokken grondwater.

De bouwvergunning houdt niet in de eventueel vereiste vergunning van de Arbeidsinspectie. U kunt daarover contact opnemen met de Arbeidsinspectie, Regio Noordwest (Postbus 58366, 1040 HJ Amsterdam, telefoon 020-6864703).