

Kennisgeving omgevingsvergunning Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve voor het project 'het transformeren van het gebouw gelegen op de locatie Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 in Amsterdam. OLOnr: 1318013 in stadsdeel West'.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam heeft besloten een omgevingsvergunning te verlenen, met toepassing van artikel 2.12 eerste lid, onder 1, sub 3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, voor:

1. het handelen in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het transformeren van de gebouwen Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 van maatschappelijke doeleinden naar een hotel met 111 kamers, bijbehorende vergaderaccomodatatie en parkeergarage met een capaciteit van 19 parkeerplaatsen;
2. Het vergroten van het projectgedeelte Amstelveenseweg 1-7 door het realiseren van een nieuwe (extra) bouwlaag en het vergroten van het projectgedeelte Zocherstraat 52 met 3 extra bouwlagen;
3. het maken, veranderen van de aan- en uitrit ten behoeve van de parkeergarage in de kelder van het projectgedeelte Amstelveenseweg 1-7 (OLOnr 1318013) in stadsdeel West.

Dit besluit en de daarbij behorende stukken liggen **vanaf 11 juni 2015** gedurende zes weken ter inzage, bij het loket Vergunningen Bouw, Bos en Lommerplein 250, Amsterdam. Bel voor openingstijden 14 020 of kijk op onze website www.west.amsterdam.nl. U kunt de stukken ook inzien op:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0363.E1505PBSTD-VG01>

Beroepsclausule

De omgevingsvergunning ligt gedurende een periode van zes weken ter inzage in het stadsdeelkantoor aan het Bos en Lommerplein 250. Als u belanghebbende bent en naar aanleiding van de ontwerp-omgevingsvergunning een zienswijze naar voren heeft gebracht of aan u redelijkerwijs niet kan worden verweten dat u geen zienswijze naar voren heeft gebracht kunt u gedurende deze termijn schriftelijk beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Bij voorkeur stuurt u een kopie van het bestreden besluit mee. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum, naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen. Over het indienen van het beroepschrift wordt een griffierecht geheven door de griffier van de rechtbank. Nadere informatie over de hoogte van het griffierecht en de wijze van betalen, kan door de griffie van de rechtbank worden verstrekt.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Indien onverwijld spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroep tegen betaling van griffierecht een **voorlopige voorziening** worden gevraagd aan de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt het beroepschrift of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Amsterdam,

d.d: 10 juni 2015

*Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam
namens deze,*

*Mr. R.M. Thé
stadsdeelsecretaris van stadsdeel West*



Retouradres: Postbus 57239, 1040BC Amsterdam

Maatschap Hoog Zuid Beheer B.V. & Emro Beheer Amsterdam B.V.
De heer M. de Jong
De Lairessestraat 137
1075 HJ AMSTERDAM

Datum **10 JUNI 2015**
Ons kenmerk 1318013
Adres Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52
Behandeld door Ing. I. C. Yong
Doorkiesnummer 020-253 1115
Email I.Yong@amsterdam.nl
Kopie aan Rappange & Partners architecten, de heer C.J.
Doornenbal, Lauriergracht 12, 1016 RL Amsterdam
Bijlage Gewaarmerkte documenten
Onderwerp Besluit aanvraag omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van Stadsdeel West

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen op 25 juni 2014, voor het project bestaande uit de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het maken of veranderen van een uitweg (artikel 2.2, eerste lid, onder e, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluiten wij:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project:
 - a. het transformeren van de gebouwen Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 van Maatschappelijke doeleinden naar een hotel met 111 kamers en bijbehorende vergaderaccommodatie en parkeergarage met een capaciteit van 19 parkeerplaatsen;
 - b. het vergroten van het projectgedeelte Amstelveenseweg 1-7 door het realiseren van een nieuwe (extra) bouwlaag en het vergroten van het projectgedeelte Zocherstraat 52 met 3 extra bouwlagen;
 - c. het maken, veranderen van de aan- en uitrit ten behoeve van de parkeergarage in de kelder van het projectgedeelte Amstelveenseweg 1-7 op de locatie Amstel-

veenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;

Waarbij toepassing wordt gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oud West', vastgesteld door de raad op 4 oktober 2005 en goedgekeurd op 10 augustus 2006.

Voorwaarden bij dit besluit:

- Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is er een redelijk vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Dit houdt in dat niet met de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen, voordat voldaan is aan hetgeen gesteld is in artikel 6.2c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- Er geldt een meldingsplicht indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen. Deze melding moet gedaan worden bij Bureau Monumenten & Archeologie, zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen kunnen worden tot documentatie en berging van de vondsten;
- Een voornemen tot slopen waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk gemeld aan het bevoegd gezag;
- De constructie is op hoofdlijnen goedgekeurd, doch de uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat de volgende bescheiden, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze bescheiden door bestuurscommissie van stadsdeel West zijn goedgekeurd, te weten:
 - detail- en wapeningstekeningen van de betonconstructies en
 - detailtekeningen van de staalconstructies;
- eventuele damwanden moeten na de werkzaamheden 'getrokken' worden en onder de nieuwe ondergrondse constructie moet een goede zandlaag van een halve meter aan gebracht worden om de grondwaterstromen zo min mogelijk te belemmeren;
- Het bouwveiligheidsplan moet uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden zijn aangeleverd via het omgevingsloket en zijn goedgekeurd door de bestuurscommissie van stadsdeel West voordat met de werkzaamheden mag worden begonnen;
- Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligings installaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:
- Brandslanghaspels volgens NEN-EN 671-1;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding (24-uurs receptie) naar de regionale alarmcentrale van de brandweer (RAC). Uitgangspunt van de omvang is: 'volledige bewaking'. Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben. Deze moet zijn gebaseerd op het 'CCV inspectieschema brandmeldinstallaties';
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010;
- Het bouwwerk mag **niet** in gebruik worden genomen alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit '**brandveilig gebruik**' is aangevraagd en deze omgevingsvergunning is

verleend.

- Er zijn maximaal 228 personen toegestaan in het object, zoals aangegeven in het aanvraagformulier;

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2, van de 'Regeling Bouwbesluit 2012'. Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek 'Brandveiligheidsinstallaties', derde druk, juni 2012.

Bijlagen behorende bij dit besluit:

- Aanvraagformulier;
- CB-01 t/m CB-05, Constructieberekeningen;
- CT-01, Constructietekening;
- R-01, Rapport verkennend bodemonderzoek;
- R-02, Programma van eisen brandmeldinstallatie;
- R-03, Rapport beoordeling brandoverslag;
- R-04, Fotorapportage;
- R-05, Programma van eisen ontruimingsinstallatie;
- R-06, Rapport barrierewerking;
- R-07, Rapportage sondering;
- R-08, Rapportage bouwfysische eisen;
- R-09, Rapport ruimtelijke onderbouw;
- R-10, Rapportage doorstroom- en opvangcapaciteit;
- R-11, Rapportage quickscan ecologie;
- R-12, Rapport archeologische quickscan;
- R-13, Rapport nader bodemonderzoek;
- T-01, Situatietekening;
- T-02, Tekeningen bestaande situatie;
- T-03, Tekeningen nieuwe situatie;
- T-04 t/m T-09, Tekeningen brandmeld-, ontruimings-, blusmiddelen- en noodverlichtingsinstallaties;
- T-10 t/m T-16, Vuilwaterafvoer-/ rioleringsinstallaties;
- T-17, Detailtekeningen;
- T-18, Detailtekening vloeren/ liftschacht;
- T-19, Tekeningen brandcompartimentering;

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders,
namens hen,



Mr. R.M. Thé
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken vergunning

De omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in de artikelen 2.29, 2.33 en 5.19, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (Deze wet is te vinden onder:

<http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>)

Beroepsclausule

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

Vorbereidingsprocedure

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Ontvangst aanvraag

Wij hebben de aanvraag op 23 mei 2014 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 10 juli 2014 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 25 augustus 2014 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 45 dagen opgeschort. De aanvraag is hierna volledig verklaard.

In werking treden

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is be-

slist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

Onverminderd treedt dit besluit op grond van artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht niet eerder in werking nadat is voldaan aan het gestelde in de gevallen zoals genoemd in dit artikel.

Een goede ruimtelijke onderbouwing

Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie van 6 mei 2014. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijke verbonden met het besluit en is als gewaarmerkte bescheiden, R-09, bij dit besluit toegevoegd.

Verklaring van geen bedenkingen

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5, van het Besluit omgevingsrecht (Bor), verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5, derde lid, van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2, eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieueffectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is derhalve geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

Ter inzage legging ontwerpbesluit

Ingevolge artikel 3:11, Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage.

Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel (<http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 22 januari 2015 tot en met 5 maart 2015.

Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager/ gemachtigde is conform artikel 3.12, eerste lid, van de Wabo in samenhang met artikel 3.13, Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging zijn zienswijzen ingediend.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht.

Inhoudelijke beoordeling

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Bouwen (artikel 2.10, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en Afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Bouwbesluit 2012

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Hoofdstuk 2 Toets bodem (artikel 2.1.5, Bouwverordening Amsterdam 2013)

Het onderzoek betreffende de bodemgesteldheid als bedoeld in artikel 8, vierde lid, van de Woningwet.

Wij hebben een redelijk vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Dit vermoeden is gebaseerd op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Op grond van artikel 6.2c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking dan nadat:

- a) bij beschikking is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is – de zogenaamde beschikking ernst, geen spoed – en het desbetreffende besluit in werking is getreden (artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming). Een dergelijke beschikking is aan de orde indien geen sprake is van grondverzet. Indien wel sprake is van grondverzet dan zal er een saneringsplan (zie onder b) of BUS-melding (zie onder c) moeten worden ingediend. BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;
- of
- b) is ingestemd met het saneringsplan en het desbetreffende besluit in werking is getreden (op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming);
- of
- c) een BUS-melding is gedaan en de termijn waarna men mag beginnen is verstreken (op grond van artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming). BUS staat voor Besluit uniforme saneringen;

Lozing van grondwater

Als u bij ontgavingswerkzaamheden grondwater gaat lozen moet u voldoen aan het gestelde in het Besluit lozen buiten inrichtingen. (Voor de volledige tekst van het Besluit verwijzen wij u naar overheid.nl, <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2011-153.html>).

Op grond van het besluit geldt een meldingsplicht. Bij lozing op gemeentelijk riool moet u deze melding indienen bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Aanvullende informatie en het meldingsformulier kunt u vinden op de website www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving (zoek op "Ik wil tijdelijk afvalwater lozen op het riool"). Bij directe lozing op het oppervlaktewater dient u contact op te nemen met het betreffende bevoegd gezag Waterwet.

Ondergrondse tank

Gebleken is dat zich mogelijk op de locatie een ondergrondse tank bevindt. Mocht een ondergrondse tank worden aangetroffen, dan moet deze verwijderd/ onklaar gemaakt worden op grond van artikel 3.37, van de Activiteitenregeling Milieubeheer. De werkzaamheden moeten plaatsvinden overeenkomstig het daartoe krachtens het Besluit bodemkwaliteit aangewezen normdocument door een bedrijf, dat daartoe beschikt over een erkenning op grond van dat besluit en moet ten minste tien dagen voor aanvang van de werkzaamheden schriftelijk bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gemeld. De tekst van de regeling is te vinden op: <http://wetten.overheid.nl>.

Dit oordeel is gebaseerd op de ingediende en de reeds bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied bekende gegevens. Als blijkt dat deze gegevens onjuist of onvolledig zijn, is de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied niet aansprakelijk voor eventuele schade als gevolg hiervan.

Wij verzoeken u om de start van de bouwwerkzaamheden te melden op Startwerkbo-dem@odnzk.nl

Planologie (artikel 2.10, eerste lid, onder c, Wabo)

Het project betreft onder meer het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. De aanvraag wordt voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan 'Oud West'. De grond waarop het project is gelegen is bestemd als 'Maatschappelijk Doeleinden (M)', artikel 7, met nadere aanduiding 'niet woonfunctie in gehele pand'.

Voorts is de grond waarop het project wordt gerealiseerd aangewezen als 'Archeologisch Waardevol Gebied', artikel 16, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Oud West'.

Het project betreft 'het vergroten en veranderen van de bouwwerken Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 in Amsterdam, met bestemming daarvan tot hotel met (ondergrondse) parkeervoorzieningen in de kelder'.

Bouwvoorschriften

Artikel 7, tweede lid, sub d, van de planvoorschriften geeft aan dat het aantal bovengrondse bouwlagen maximaal het op de plankaart aangegeven aantal bedraagt, met dien verstande, dat de maximale bouwhoogte, ingeval van nieuwbouw, van de begane grond (eerste bouwlaag) 4 m¹ en de maximale hoogte van de overige bouwlagen 3 m¹ bedraagt, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' voorkomt - daar mag de maximale hoogte ingeval van nieuwbouw van elke bouwlaag 4 m¹ bedragen.

Volgens het tweede lid, sub f, mag de maximale hoogte van de kap 3 m¹ bedragen.

Voor deze locatie geldt het op de plankaart maximaal aangegeven aantal bovengrondse bouwlagen van 4K (4 bouwlagen + kap). Dit houdt in dat de maximale toegestane bouwhoogte, ingeval van nieuwbouw, 19 meter (4 keer 4,0 meter + 3 meter) bedraagt.

Voor bestaande bebouwing is de maximum toegestane bouwhoogte, de bouwhoogte zoals aanwezig ten tijde van de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan Oud West. De maximum bouwhoogte van dit project wordt vergroot door het vergroten van de kap van het gebouwgedeelte Amstelveenseweg 1-7 en het vergroten van het gebouwgedeelte Zocherstraat 52 met drie bouwlagen.

Het project is in strijd met de in de voorschriften toegestane maximale bouwhoogte.

Artikel 7, tweede lid, sub f, van de planvoorschriften geeft aan dat de dakhelling en de vorm van de kap aan dienen te sluiten bij de kap aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan of de kap van de belendende panden met dien verstande dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 50° en niet meer dan 80° en de maximale hoogte van de kap 3 m¹ mag bedragen.

De kapvorm van het projectgedeelte aan de Amstelveenseweg wordt niet behouden. Tevens zal de hoogte van de nieuwe kap ongeveer 3,30 meter zijn.

Hiermee is de kap in strijd met artikel 7, tweede lid, sub f, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Oud West'.

Gebruiksvoorschriften

Artikel 7, eerste lid, van de planvoorschriften van het bestemmingsplan 'Oud West' geeft aan dat de op de plankaart voor 'Maatschappelijke Doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en het souterrain;
- b. maatschappelijke dienstverlening op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' op de plankaart;
- c. wonen op de overige bouwlagen, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand' voorkomt;
- d. in pandige parkeervoorzieningen op de begane grond en ondergrondse parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding (p);
- e. berging en opslagruimten in het souterrain, dan wel overeenkomstig het gebruik van de eerste bouwlaag.

Het derde lid, sub b, van de planvoorschriften geeft aan dat tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt gerekend: het gebruik voor parkeren anders dan ter plaatse van de desbetreffende aanduiding (p) op de plankaart.

Deze aanduiding ontbreekt op de plankaart op de locatie waar het project gerealiseerd gaat worden.

Uit het bovenstaande kan worden afgeleid dat een hotel (met restaurant, congreszaal, koffiëbar, hotelkamers en ondergrondse parkeervoorzieningen) niet is toegestaan op deze locatie.

Wij concluderen dat het project in strijd is met artikel 7, eerste lid, tweede lid, sub f en derde lid, sub b, van de planvoorschriften van het geldende bestemmingsplan 'Oud West'. Binnen het bestemmingsplan bestaan geen mogelijkheden om af te wijken van bovengenoemde gebruiksverboden.

Afwijken van het bestemmingsplan

Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, eerste lid, sub a, Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, eerste lid, sub c, Wabo), op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede Ruimtelijke Onderbouwing bevat. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage, gewaarmerkt als R-09, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Uitgebreide afwijkingsprocedure).

Motivering

De ruimtelijke onderbouwing gewaarmerkt als bijlage R-09, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheid.

Voor de motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook primair verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing, die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Ruimtelijke onderbouwing

Economische Zaken

Afdeling Economische zaken staat **positief** tegenover hotelontwikkeling op de locaties Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52:

Eind 2013 is de *Regionale hotelstrategie 2016-2022* vastgesteld. Twee criteria zijn leidend in de hotelstrategie: nieuwe hotels dienen een meerwaarde voor de omgeving te hebben en kwaliteit gaat boven kwantiteit. Dit initiatiefproject voldoet aan beide uitgangspunten. Er zijn plannen voor ontwikkeling van een hoogwaardig hotelconcept op dit adres. Dit concept past in het wensbeeld van hotelontwikkeling op deze locatie door in te zetten op een kleinschalig (ongeveer 100 kamers), hoogwaardig concept. Die hoogwaardigheid wordt benadrukt in het conceptplan door in te zetten op een duurzame (groene) bedrijfsvoering naar het voorbeeld van zusterhotel Conscious, gelegen om de hoek op de Overtoom en een hotel te bouwen die voorzien is van alle '3/4 sterren faciliteiten'. Daarnaast zal de plint een publiek toegankelijke horecafunctie krijgen, dat leidt tot verlevendiging van de directe omgeving.

Onderdelen van de *Regionale hotelstrategie 2016-2022* zijn de **kansenkaart** en de **hotelladder MRA**.

- De **kansenkaart** laat de gebieden zien waar de gemeenten vanuit het perspectief van de ruimtelijke ontwikkeling, de functiemix en het positieve economisch effect, de hotelontwikkeling wenselijk achten. Het gebied ringweg A10-West waar dit hotel zich wil vestigen maakt onderdeel uit van deze kansenkaart.
- De **hotelladder MRA** is het hulpmiddel bij de beoordeling van nieuwe initiatieven. Hier zal onder meer ingegaan worden op de gewenste spreiding, de gewenste uniciteit van de nog te realiseren hotels en de voorkeur voor transformatie boven nieuwbouw in het kader van duurzame verstedelijking. Het concept voldoet aan de wens van transformatie boven nieuwbouw.

Daarnaast wordt het hotel duurzaam herontwikkeld met het oog voor mens en milieu en leidt invulling van dit pand dat al jaren leeg staat, tot versterking en verlevendiging van het omliggende gebied.

Bovenstaande in ogenschouw genomen voldoet het initiatiefprojectplan aan de kwalitatieve en economische criteria uit de *Regionale Hotelstrategie*.

Afdeling Verkeer

Afdeling verkeer staat **positief** t.a.v. hotelontwikkeling op de locaties Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52

Bij de herontwikkeling van de panden aan de Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 is het volgende programma opgegeven:

Oppervlakte restaurant	286 m2
Oppervlakte zaal (congres)	71 m2
Oppervlakte coffeebar	72 m2
Aantal hotelkamers (3 sterren)	111
Aantal parkeerplaatsen inpandig	19

Op basis hiervan geldt op het maatgevende moment een parkeerbehoefte van 23 parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van de meest actuele parkeerkencijfers en aanwezigheidspercentages van CROW (ASVV 2012). Vanwege de stedelijkheidsgraad, de hoge parkeertarieven en de goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer is uitgegaan van de minimale parkeerbehoefte. Van belang te benadrukken is dat bij de berekening als uitgangspunt geldt dat een gedeelte van de hotelbezoekers ook gebruik maakt van het restaurant. Hierdoor is de parkeerbehoefte aanzienlijk lager dan wanneer de verschillende functies als 'stand alone' behandeld zouden worden. Voorts is in de berekening uitgegaan van de parkeerbehoefte van de bezoekers en niet van het personeel.

Programma	# / opp	% bezoek	Minimaal	Maximaal				
Hotelkamers (3 sterren)	111	77%	12	22				
Restaurant	286 m2	80%	18	23				
Zaal	71 m2	99%	2	4				
Coffeebar	72 m2	90%	3	4				
					Ochtend	middag	avond	koopavond
Aanwezigheidspercentages					zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag	
Hotel		80%	80%	80%	80%	100%	100%	100%
Restaurant (*)		15%	20%	45%	45%	35%	50%	20%
Zaal		100%	100%	100%	100%	20%	20%	20%
Coffeebar		50%	100%	50%	85%	100%	50%	100%

(*) aanwezigheidspercentages van CROW zijn gehalveerd ivm met dubbelgebruik: restaurant-bezoekers zijn deels hotelgasten. Dit leidt tot een lagere parkeerbehoefte.

Benodigd (min) aantal parkeerplaatsen met aanwezigheidspercentages (bezoekers)

	Ochtend	middag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
Hotel	10	10	10	10	12	12	12
Restaurant	3	4	8	8	6	9	4
Zaal	2	2	2	2	0	0	0
Coffeebar	1	3	1	2	3	1	3
Totaal # parkeerplaatsen	16	18	21	22	22	23	19

Op basis van bovenstaande berekening blijkt dat de inplandige parkeergarage met 19 parkeerplaatsen de verwachte parkeerbehoefte net niet volledig kan opvangen. Het verschil is 4 parkeerplaatsen op het maatgevende moment (zaterdagavond). Gezien de parkeercapaciteit in de directe omgeving (Schinkelhavenkade) zal dit echter niet leiden tot een significante verslechtering van de parkeersituatie in de nabije omgeving van de te ontwikkelen panden. Om deze reden zijn voor wat betreft 'parkeren' geen obstakels te verwachten. Conclusie: positief advies.

Bevoorrading:

Voor de bevoorrading (laden en lossen van goederen) dient vooraf met de afdeling Leefomgeving overeenstemming te zijn bereikt over de exacte locatie, te nemen verkeersbesluit e.d.

Verkeerskundige stadsdeel West

De verkeerskundige is akkoord op het gebied van verkeerstechniek en openbare ruimte.

Stedenbouwkundig

In het ambtelijk vooroverleg hebben het stadsdeel en de welstandsc commissie gevraagd om een aantal aanpassingen aan het plan. Deze zijn verwerkt in het voorliggende plan dat is ingediend.

Buurt coördinator

Positief.

Stadsdeel Zuid

Positief.

Advies Waternet

Op basis van de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de barrièrewerking nihil zal zijn als gevolg van de geringe aanlegdiepte. Wel bevindt de ontwikkeling zich vlakbij het Vondelpark. Omdat het waterpeil in het Vondelpark lager ligt dan de omgeving is wel te verwachten dat

er enkele stijging in het grondwater zal plaatsvinden. Daarom wordt geadviseerd om eventuele damwanden na de werkzaamheden te trekken en onder de nieuwe ondergrondse constructie een goede zandlaag van een halve meter aan te brengen. Hierdoor zal het effect van de ondergrondse constructie nog verder worden geminimaliseerd.

Wat betreft de afwatering van het tuintje. Het beleid voor regenwater is om zoveel mogelijk regenwater op te vangen en te verwerken op eigen terrein.

Archeologisch waardevol gebied

Tevens is het project gelegen in een gebied dat op grond van artikel 16, van het bestemmingsplan 'Oud West' is aangewezen als 'Archeologisch Waardevol Gebied'.

Echter de locatie ligt in een zone waarvoor vrijstelling van archeologisch onderzoek geldt indien de bodemingreep kleiner is dan 500 m² of minder diep dan 1,5 m beneden maaiveld. Uit de aangeleverde gegevens blijkt dat de geplande bodemingreep aan deze voorwaarde voldoet. Er hoeft dus geen vervolgonderzoek plaats te vinden. Wel geldt de meldingsplicht.

Indien tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden toch sporen en/of vondsten ouder dan vijftig jaar worden aangetroffen, wordt dit aan Bureau Monumenten & Archeologie gemeld zodat in overleg met de opdrachtgever maatregelen getroffen worden tot documentatie en berging van de vondsten. Deze verplichting is als voorwaarde in dit besluit opgenomen.

Dienst Ruimtelijke Ordening

In het kader van het vooroverleg ex art.3.1.1. Bro is de Ruimtelijke Onderbouwing, behorend bij de omgevingsvergunningsaanvraag voor een gebouwencomplex aan de Amstelveenseweg 1-7 en Zocherstraat 52 beoordeeld.

Het plan beoogt de vestiging mogelijk te maken van een 3-sterren hotel van 111 kamers, bijbehorende vergaderaccommodatie en een parkeergarage voor 19 plaatsen. De vigerende bestemming 'Maatschappelijk' staat de vestiging niet toe.

Conclusie:

Geconstateerd kan worden dat het plan recht doet aan de ambities van het gemeentebestuur en past binnen de uitgangspunten van de geldende structuurvisie.

Welstand

Beoordeling of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 10 september 2014 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben. Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over.

Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken.

Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012

Aanwezigheid bescheiden

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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, 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

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

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend door de houder van die vergunning schriftelijk van de aanvang van die werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, door de houder van die vergunning schriftelijk van de beëindiging van die 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.

Ontvangst melding email

De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan: gebruikbouwenmilieu.sdw@amsterdam.nl

Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012

Aansturingsartikel

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

Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloofterrein onbevoegd betreden, en
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloofterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Veiligheidsplan

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:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloopterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29.

Geluidhinder

1. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.4						
dagwaarde	≤ 60dB(A)	> 60dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstellingsduur	onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

3. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede 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 door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

4. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

Trillingshinder

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, bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder

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

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

Aansluitvoorwaarden waternet

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

- Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem, zoals het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag, moet een melding gedaan worden op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam;
- In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS);
- indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan, op grond van de Wet bodembescherming bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, ingediend worden.

Het meldingsformulier is te downloaden op de internetsite van de gemeente Amsterdam via het Digitaal Loket. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Vergunningen Milieu & Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer: 020 254 3600.

De start van de bodem- en bouwwerkzaamheden moet gemeld worden via het e-mailadres secretariaat@odnzkz.nl

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften hebben betrekking op het maken van een kelder, het uitvoeren van funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

Voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving moeten er minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht,

De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor aanvang van de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput moet de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen (t.o.v. N.A.P) minimaal twee keer per week worden gemeten. De grondwaterstand mag niet dalen tot

een onaanvaardbaar peil, Hiervan is sprake al er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. Er moeten dan maatregelen worden getroffen., Bijvoorbeeld het toepassen van retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet aangetoond worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade heel groot.

Afvalscheiding

Aansturingsartikel

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooppafval 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.

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Burgerlijk wetboek

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte.

Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

De houder(s) van de omgevingsvergunning wordt (worden) met nadruk erop gewezen dat er (mogelijk) niet meegewerkt wordt aan een vergunning voor samenvoegen of woningonttrekking. Dit zou kunnen betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Intrekking

Dit besluit kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is.

In sommige gevallen moet het besluit worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) 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.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Erfpacht

De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingwijziging omvat, en de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht: 020-2544 200 (of erfpacht@oga.amsterdam.nl) om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met Bureau Erfpacht: 020-2544 200 of erfpacht@oga.amsterdam.nl

Drank- en Horecawet

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste Drank- en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Voor zover nodig kunt u hiervoor contact opnemen met de afdeling Vergunningen, Drank en Horeca, APV van Stadsdeel West. Het aanvraagformulier en meer informatie over de Drank- en Horecawetvergunning of exploitatievergunning is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik bouwwerken.

Op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor), hoofdstuk 2, artikel 2.2, lid 1 en 2 en de ingediende gegevens blijkt dat het gebruik van het gebouw (of een deel van het gebouw) valt onder de cate-

gorieën gevallen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder d, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Overige opmerkingen inzake brandveiligheid

1. ontruimingsalarminstallatie

In het Programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie staat totale alarmering aangegeven bij het activeren van een automatische brandmelder. Dat betekent dat bij het aanspreken van een rookmelder het hele gebouw wordt gealarmeerd. Indien de aanvrager hier toch van wilt afwijken dient deze een voorstel van de alarmeringszone in te dienen. Hierbij rekening houdend dat bij het aanspreken van een rookmelder in een hotelkamer het ontruimingsalarm in die kamer altijd dient te worden geactiveerd.

2. brandweerpaneel

De brandweer adviseert om een geografische brandweerpaneel aan te brengen. Van een geografische brandweerpaneel kan de interne organisatie in een oogopslag zien waar de brandmelding vandaan komt en waar zich de vluchttrappenhuizen bevinden.

3. tekeningen

Om de kans op een effectieve inzet/ redding van de brandweer te vergroten, wordt geadviseerd om naast de brandmeldcentrale bij de receptie geplastificeerde plattegronden aan te brengen en een kliklijst of A3 kastje. Deze plattegronden kan de brandweer gebruiken om om een beeld te krijgen hoe het gebouw is ingedeeld en waar de preventieve voorzieningen en aanvalstrappenhuizen zijn aangebracht. Dit kan leiden tot een effectievere inzet/ redding door de brandweer. De volgende tekeningen adviseren wij aan te brengen:

- geplastificeerde plattegrond per bouwlaag met bouwkundige indeling, brandscheidingen, aanvalstrappenhuizen, nuts-afsluiters en hoog- en laagspanningsruimtes.

4. aanleveren gegevens

Wij verzoeken u de volgende gegevens ter beoordeling aan Brandweer Amsterdam-Amstelland voor te leggen:

- het rapport van oplevering van de brandmeld- en ontruimingsalarminstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname).

Sloopwerkzaamheden (§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van Stadsdeel West op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding / milieuvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl