Gemeente
Amsterdam
West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

IC Netherlands B.V.
t.a.v. mevrouw C. Klandermans
Naritaweg 223
1043 CB AMSTERDAM

Datum	
Ons kenmerk	2084113
Adres	Laan van Spartaan
Behandeld door	R. Ezzoubaa
Doorkiesnummer	020-2531006
Email	R.Ezzoubaa@amsterdam.nl
Kopie aan	Studioninedots B.V., t.a.v. de heer A. Van der Neut, Gedempt Hamerkanaal 111, 1021 KP Amsterdam
Bijlage	Gewaarmerkte bescheiden
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTE AMSTERDAM
De bestuurscommissie van stadsdeel West

gezien de aanvraag, ingekomen op 21 december 2015, om een omgevingsvergunning voor de activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het nieuwbouwproject Laan van Spartaan-Westkavel, bestaande uit het oprichten van een woongebouw met 361 studentenwoningen met daaronder een inpandige stallingsgarage, een bedrijfsruimte en een wasserette, op de locatie Laan van Spartaan in Amsterdam, onder de in dit besluit gestelde voorwaarden;

waarbij toepassing is gegeven aan:

- artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Laan van Spartaan'.

Voorwaarden bij dit besluit:

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat de uitwerking van de constructieve tekeningen en berekeningen van de constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd.

- Voorafgaand aan de uitvoering en ingebruikname van het bouwwerk moeten uiterlijk 3 weken van te voren de volgende gegevens ter beoordeling aan Brandweer Amsterdam-Amstelland worden voorgelegd:
  - inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift (ter kennisname);
  - certificaat van de brandweerlift (ter kennisname);
  - tekeningen van de droge/natte blusleidingen (ter beoordeling);
  - afpersrapporten droge/natte blusleidingen (bij bereikte bouwhoogte van 20 m+ meetniveau en voor ingebruikname (ter kennisname).

- Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:
  - brandweerlift volgens NEN-EN 81-72;
  - droge blusleiding volgens NEN 1594;
  - rookmelders volgens NEN 2555;
  - vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

- De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig 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 'Brandbeveiligingsinstallaties', derde druk, juni 2012.

- Op basis van de aangepaste EP-berekeningen, rapport DPA, tekeningen, principedetails, kwaliteitsverklaringen, en eq. Rc-, en distributierendementsberekening is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet de afdeling 5.1 / artikel 5.2, 5.3 in samenhang met artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 onder voorwaarde dat:
  - de Warm Tapwater circulatieleidingen worden geïsoleerd met 50 mm PIR;
  - van het dak (Rc=6,0) , buitengevel (Rc=4,5) , vloeren (Rc= 3,50 en 6,00) ter onderbouwing de Rc-berekeningen en/of productspecificaties van de aannemer nog ontvangen worden.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:

- Aanvraagformulier (16 x A4);
- T-01 t/m T-03 situatietekeningen en een coördinatentekening (3 x A1);

- T-04 t/m T-20, plattegronden (17 x A1);
- T-21 t/m T-24, gevelaanzichten (4 x A1);
- T-25, doorsnede (1 x A1);
- T-26, principedetails en deeltekeningen (32 x A3);
- T-27 t/m T-29, gevelfragmenten (3 x A1);
- T-31, tekeningen Ursem Modulaire Bouwsystemen (8 x A3);
- T-32 en T-33, ventilatie-installatie (2 x A1S);
- T-34 en T-35, HWA- en DWA-installatie (2 x A1S);
- T-36, bezonningsstudie (8 x A3);
- T-37, bouwveiligheidsplan / bouwplaats-inrichting (1 x A1);
- T-38, berekening gebruiksoppervlakte (1 x A1);
- T-39, differentiatieschema (1 x A1)
- R-01, bouwveiligheidsplan (10 x A4);
- R-02, bouwveiligheidsplan / planning (1 x A1);
- R-03, Veiligheids- en Gezondheidsplan (14 x A4);
- R-04, ruimtelijke onderbouwing (182 x A4);
- R-05, akoestisch onderzoek (116 x A4);
- R-06, beoordeling bouwfysica, brandveiligheid en akoestiek (139 x A4);
- R-07, tekeningenlijst (1 x A4);
- R-08, voorstel geveloplossing spoorzijde (4 x A4);
- R-09, uitwerking geveloplossing spoorzijde (16 x A4);
- R-10, uitgangspunten en ontwerp standaard-module (42 x A4);
- R-11, geotechnisch onderzoek en funderingsadvies (18 x A4);
- R-12, verkennend bodem- en asbestonderzoek (97 x A4);
- R-13, risicoanalyse planschade (18 x A4);
- R-14, Checklist Veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012 (8 x A4);
- R-15, toelichting project (33 x A3);
- R-16, memo inzake de onderdelen bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid (21 x A4);
- R-17, advies van de brandweer (2 x A4);
- CB-01, ontwerpberekening (47 x A4);
- CB-02, gewichts- en stabiliteitsberekening (172 x A4);
- CB-03, constructieve uitgangspunten (16 x A4);
- CT-01 t/m CT-15, doorsneden (15 x A1*1000);
- CT-16 t/m CT-33, plattegronden (18 x A0).

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders,
namens hen,

H. Visser
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning
De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29, artikel 2.33 en artikel 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), in samenhang met artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen.

Beroepsclausule
De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 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.

Voorbereidingsprocedure
Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10, van de Wabo, van toepassing. In § 3.3 van de Wabo in samenhang met afdeling 3.4, van de Awb staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

Ontvangst aanvraag
Wij hebben de aanvraag op 21 december 2015 ontvangen.

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

Een goede ruimtelijke onderbouwing
Het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, versie 18 december 2015. Deze ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en is als gewaarmerkt document R-04 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, onder 3, van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, moet de gemeenteraad, gelet op artikel 6.5, van het Besluit omgevingsrecht (hierna: 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 Bor, 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 milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

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

Ter inzage legging ontwerpbesluit
Volgens artikel 3:11 van de 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 13-04-2016 tot en met 25-5-2016. Gedurende deze termijn kunnen door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager en 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 geen zienswijzen ingediend.

Activiteiten binnen de aanvraag omgevingsvergunning
Het project bestaat uit de activiteiten 'bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo) en 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo)

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wabo, de Awb, de Wet ruimtelijke ordening, het Bor, Bouwbesluit 2012, Bouwverordening Amsterdam 2013, Flora- en faunawet en Natuurbeschermingswet.

Inhoudelijke beoordeling

Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)

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 voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Hoofdstuk 2 Toets bodem (artikel 2.1.5 Bouwverordening Amsterdam 2013)
Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Bestemmingsplan
Ter plaatse van de projectlocatie geldt het bestemmingsplan Laan van Spartaan. De gronden van het projectgebied zijn bestemd als Centrumdoeleinden I (CI). De aangrenzende gronden zijn \bestemd voor Verkeersareaal (VA) en Groenvoorzieningen (GR).

Toegelaten functies
De voor 'Centrumdoeleinden I' (artikel 7) aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met \inbegrip van aan huis gebonden beroepen. In totaal mogen ten hoogste 490 woningen met een bruto vloeroppervlak (hierna: bvo) van 55.000 m2 binnen deze bestemming gerealiseerd worden. Daarnaast zijn hier maatschappelijke voorzieningen en recreatieve doeleinden met een bvo van 37.000 m2 toegestaan. Ook zijn ter plaatse bedrijven van categorie I en II van de bij het \bestemmingsplan horende Staat van Inrichtingen toegestaan. Uitgezonderd zijn risicovolle \bedrijven. Voor kantoren geldt een maximum bvo voor 'Centrumdoeleinden I en II' van in totaal 9.000 m2. Voor detailhandel en consumentenverzorgende diensten geldt maximaal bvo van 250 m2 per bedrijf met een totaal van 2.200 m2. Seksinrichtingen en belhuizen zijn niet toegestaan. Horecabedrijven zijn alleen van categorie I, III en IV van de Staat van Horeca-activiteiten \toegestaan, waarbij geldt dat in totaal binnen de bestemmingen 'Centrumdoeleinden I en II' maximaal 4 vestigingen zijn toegestaan met een maximum bvo van 250 m2 per vestiging en ten hoogste één vestiging met 1.500 m2 binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden I' één vestiging met een bvo van 500 m2 in de bestemming 'Centrumdoeleinden II' is toegestaan. Voor genoemde functies gelden de volgende maximale parkeernormen:

- Wonen 1,2 parkeerplaatsen per woning;
- Maatschappelijke voorzieningen en horeca 4 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo;
- Bedrijven/Kantoren/Detailhandel en 1 parkeerplaats per 125 m2 bvo; consumentenverzorgende dienstverlening.

De voor Groenvoorzieningen aangewezen gronden zijn bestemd voor beplantingen, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, bermen en bermsloten, nutsvoorzieningen,

geluidwerende voorzieningen, luchtwerende voorzieningen, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging of sierwater. De gronden met een verkeersbestemming zijn ook aangewezen voor parkeren (p).

Bouwregels
De gronden bestemd voor Centrumdoeleinden I mogen bebouwd worden met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming. Binnen de groenbestemming zijn slechts bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Uitzondering vormen hier gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen. Binnen de verkeersbestemming zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

Op de verbeelding is langs de zuid- en zuidwestrand van de bestemming en voor het noordelijke deel de aanduiding '(02) – overkraging' opgenomen. Hier dienen de gronden tussen peil en 6 meter boven peil onbebouwd te blijven (opmerking: in de regels wordt gesproken van de aanduiding (02) in plaats van (02).

Voor de gronden waar een minimale en maximale bouwhoogte geldt van 24 meter respectievelijk 27 meter, zoals dat hier aan de zuidrand van het bestemmingsvlak het geval is, geldt dat binnen het bouwblok de hoofdgebouwen met dezelfde bouwhoogte dienen te worden gebouwd. Voor het gebouwdeel langs de Wim van Estlaan geldt een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Langs het spoor geldt een minimale en maximale bouwhoogte van 18 meter. Ter plaatse van de aanduiding "zone hoogteaccent" mag in afwijking van wat op de verbeelding is aangeduid voor een oppervlak van 600 m2 de maximale bouwhoogte ten hoogste 51 meter bedragen. De maximaal toelaatbare bouwhoogte mag worden overschreden door dakterrassen, mits deze zijn gelegen op ten minste 2 meter uit de voor- en achtergevel of door dakterrasafscheidingen, mits deze niet hoger zijn dan 1,20 meter gemeten vanaf het hoofdgebouw. Tenslotte geldt voor parkeerplaatsen dat deze zodanig gebouwd moeten worden, dat deze niet zichtbaar zijn vanaf de openbare weg.

Artikel 17 voorziet in algemene vrijstellingsbevoegdheden. Zo kan het bevoegd gezag afwijken van de in de regels aangegeven maten (waaronder percentages). De marge is hierbij maximaal 10 %. Dit artikel biedt onder anderen ook de mogelijkheid bebouwingsgrenzen met ten hoogste 2 meter te overschrijden ten behoeve van de bouw van bordessen, buitentrappen, erkers, balkons, galerijen, luifels, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Bouwplan
Het project voorziet in de realisatie van studentenwoningen met bijbehorende voorzieningen. Ten aanzien van de bouwenvelop volgt het plan in hoofdopzet het gewenste volume, maar wijkt op een aantal punten af. Door het programma met studentenwoningen aan een binnengang is het volume dikker dan de bouwenvelop. De noordvleugel staat op de grond zonder onderdoorgang.

Langs de Jan van Galenstraat bedraagt de bouwhoogte 27 meter (9 bouwlagen) en op de zuidwesthoek 48 meter (16 bouwlagen). De omvang van de footprint van de toren bedraagt 703 m2. Het noordelijke deel van het gebouw (langs het spoor) heeft een maximale bouwhoogte van 18 meter (6 bouwlagen). Het hiervoor genoemde dakterras bevindt zich op een bouwhoogte van circa 3 meter.

Het programma bestaat uit 361 zelfstandige studentenwoningen, een aantal gemeenschappelijke voorzieningen, een inpandige fietsenstalling, een bedrijfsruimte en een inpandige parkeergarage met 34 plekken. Deze worden ontsloten door één inrit (noordkant) en één uitrit (zuidkant). Aan de Jan van Galenweg is de plint dubbelhoog met de entree voor de studentenwoningen en de bedrijfsruimten.

De fietsenstallingen, techniekruimten en de parkeergarage zijn via de west- en oostzijde bereikbaar. Op het bouwvolume in de oksel van het gebouw is een collectieve buitenruimte voor de bewoners van het gebouw. Alle functies en voorzieningen zijn in en op het gebouw geïntegreerd.

Strijdigheden met het bestemmingsplan
De in het stedenbouwkundig plan voorziene bebouwing wijkt op een aantal punten af van het bestemmingsplan, namelijk:
1. Overschrijding bouw- en bestemmingsgrens (Groenvoorzieningen en Verkeersareaal);
2. Bebouwing ter plaatse van de aanduiding (02), waar tot een hoogte van 6 meter geen bebouwing is toegestaan;
3. Overschrijding van de bouwhoogte met 11 (3a) respectievelijk 21 (3b) en 42 (3c) meter;
4. Overschrijding footprint hoogteaccent met 103 m2;
5. Overschrijding begrenzing zone hoogteaccent.

Ad 1 Overschrijding bouw- en bestemmingsgrens (Groenvoorzieningen en Verkeersareaal);
Ad 2 Bebouwing ter plaatse van de aanduiding, waar tot een hoogte van 6 meter geen bebouwing is toegestaan;
Ad 3 Overschrijding van de bouwhoogte met 11 (3a) respectievelijk 21 (3b) en 42 (3c) meter;
Ad 4 Overschrijding footprint hoogteaccent met 103 m2;
Ad 5 Overschrijding begrenzing zone hoogteaccent.

Afwijken van het bestemmingsplan
Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan moet de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wabo) worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo), op grond van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo.

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo.

Motivering
De ruimtelijke onderbouwing van 18 december 2015 (kenmerk R-04) voorziet in de motivering over de strijdigheden met het bestemmingsplan. Ter beoordeling hiervan en de rapporten 'Voorstel geveloplossing spoorzijde' (kenmerk: R-08) en 'Uitwerking geveloplossing spoorzijde' (kenmerk: R-09) is advies gevraagd aan het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam (TAVGA) en aan onze stedenbouwkundige. Het TAVGA heeft op 12 december 2015 de gegevens beoordeeld en als volgt geadviseerd:

a. Het betreft hier studentenwooneenheden met tijdelijke contracten waarbij een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gecreëerd met de voorliggende variant van dubbele ramen;
b. In het bestemmingsplan is geen verplichte geluidluwe zijde in de regels opgenomen;
c. Het bouwplan betreft een afsluitend deel in een groter project, door eerdere besluitvorming ten behoeve van het project zijn er impliciet keuzen gemaakt voor de laatste afrondende fase in dit project. De voorgestelde constructie maakt het mogelijk dat de doelstelling van Amsterdams geluidbeleid wordt bereikt, er kan in een relatief rustige omgeving geslapen worden met een open raam. De gekozen oplossing is daarmee acceptabel;
d. TAVGA is akkoord.

Onze stedenbouwkundige is in dit proces (van concept tot aanvraag) nauw betrokken geweest, waarbij wederzijdse afstemming heeft plaats gevonden. De geconstateerde strijdigheden zijn in dat proces akkoord bevonden.

Welstand
De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 24 februari 2016 aangegeven akkoord te gaan met het project. 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.

Conclusie
Er is sprake van een weigeringsgrond als genoemd in artikel 2.10, eerste lid, onder c van de Wabo. Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo kunnen wij afwijken van het bestemmingsplan. Omdat er geen sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening, verlenen wij de gevraagde omgevingsvergunning.

Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012

Aanvang van bouwwerkzaamheden
1. Minimaal *twee werkdagen* voor de aanvang van de werkzaamheden moet u zich in verbinding stellen met de **buitendienstinspecteur** van de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu (op werkdagen telefonisch bereikbaar tussen 09.00 uur en 17.00 uur op toestel 14 020) voor het maken van nadere afspraken over de uitvoering van het project (artikel 1.25 Bouwbesluit):
a. de aanvang van de werkzaamheden
b. het uitvoeren van constructies,
c. andere onderdelen.

2. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij de afdeling Gebruik, Bouw en Milieu van stadsdeel West een melding ingediend (artikel 1.25 Bouwbesluit).

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 olo-nummer 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 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.

Veiligheidsplan
De op basis 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
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	≤ 60dB(A)	> 60dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)
maximale blootstel-lingsduur	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 Awb 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
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 me 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 sloopterrein 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 2012 gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt.
Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.
De aansluitvoorschriften staan ook onderaan dit besluit (onder nadere aanwijzingen) genoemd.

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@odnzkg.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 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 volgens 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.

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 bebouwingswijziging 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.

Melding brandveilig gebruik (§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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

Schade
De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, et cetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.

Basis Aansluitvoorschrift Gemeentelijk riool stelsel.

In dit Basis Aansluitvoorschrift staat aan welke eisen uw riool moet voldoen om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool, en om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen. Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit 2012 gebaseerde "Aansluitvoorschriften".

Het Basis Aansluitvoorschrift maakt onderdeel uit van de bouwvergunning en is van toepassing bij:

- Ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw
- Verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte)
- Herstelwerkzaamheden aan de fundering van uw perceel
- Dit voorschrift is niet van toepassing bij ontwikkeling van grootstedelijke gebieden
- Een specifiek verstrekt voorschrift vervangt te allen tijde dit basis voorschrift
- Verwijderen in het geheel. Als afkoppeling van regenwater gewenst is dient een specifiek voorschrift aangevraagd te worden. Dit is niet altijd goedkoper.

Technische voorwaarden

Diameter leidingen
De maximale leidingdiameter zijn 160 millimeter voor grondleidingen voor regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater.

Hoogteligging leidingen

- Waar de leidingen de terreingrens kruist/kruisen, moeten zij met de binnen-onderkant-buis op 50 centimeter onder de definitieve door de wegbeheerder (stadsdeel) te onderhouden straathoogte gelegd worden.
- Als bij de aanvraag van de bouwvergunning de onderhoudshoogte nog niet bekend is, neem dan contact op met wegbeheerder van het betreffende stadsdeel voordat u start met de werkzaamheden. Deze kan u informatie verstrekken over onderhoudshoogte(n) op de erfgrens die u moet aanhouden.
  Let op: als de aansluiting niet op de aangegeven hoogte is, kunt u niet worden aangesloten op het riool. Er is dan sprake van een overtreding.

Afstand tussen de aansluitleidingen ter hoogte van de terreingrens

- 500 mm tussen leidingen voor de afvoer van huishoudelijk -en/of bedrijfsafvalwater en regenwater
- 200 mm tussen leidingen voor de afvoer van water van dezelfde soort
- 800 mm tussen terreinriolen en huis aansluitleidingen

Voorwaarden binnenriolering
De gestelde normen voor de riolering in uw woning of bedrijfsgebouw vallen onder het bouwbesluit. Deze verwijst naar NEN 3215 en NTR 3216. Als de binneninstallatie aan onderstaande voorwaarden voldoet dan kan de riolering juist aangesloten worden op de erfgrens:

- Er is minimumafschot van 1:200 ofwel 5 mm/m1.

- Voor lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil of te veraf liggen van het openbare riool, is een rioolwaterpomp verplicht. Voor elke woning, gebouw, bedrijfsgebouw, en bedrijfsruimte is het noodzakelijk een afzonderlijke pomp met drukleiding aan te sluiten op het openbaar riool/terreinriool.
- Het huishoudelijk- en/of bedrijfsafvalwater wordt per woning, per sectie van recht boven elkaar gelegen woningen, per bedrijfsgebouw, per bedrijfseenheid, telkens gezamenlijk door (een) grondleiding(en) afgevoerd.
- Het regenwater van het dak wordt via (een) afzonderlijke grondleiding(en) afgevoerd.
- De ontlastput(ten) moet(en) door belanghebbende op de juiste hoogte(n) en nagelvast aan het (de) bouwwerk(en) zijn aangebracht.

Algemene informatie

Richting van de riolering
De riolering is meestal aangebracht in de straat waaraan het gebouw is gelegen. Er zijn situaties waarin de riolering anders is aangelegd. Twijfelt u over de plaats van de beschikbare riolering? Wij vertellen het u graag.

Systeem van de Riolering
Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat er in uw straat nog geen gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie dient u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aan te bieden (bouwbesluit) 0.50 m uit de gevel (gevel is erf grens) op de erf-grens. Zodra er een gescheiden stelsel is aangebracht in de openbare weg, sluiten wij uw perceel hier alsnog gescheiden op aan.

Meer informatie
Meer informatie over aansluiting op het riool? Ga naar waternet.nl of bel naar 0900 93 94 (klantenservice).

Uitzonderingen?
Als u van mening bent niet te kunnen voldoen aan dit basis voorschrift, vraag dan een specifiek voorschrift aan bij ons. Hier zijn geen extra kosten aan verbonden.