



**Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West**

Bezoekadres
Plein '40-'45 nr. 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

Wonam Beleggingen BV
t.a.v. de heer R. Kohsiek
Postbus 69491
1060 CM Amsterdam

Verzonden 21 JULI 2015

Datum	21-07-2015
Decos kenmerk	2015/UIT/05848
OLO nummer	1588195
Behandeld door	Frans Glorie, Vergunningen
E-mail	F.Glorie@amsterdam.nl
Kopie aan	Dam & Partners Architecten BV
Onderwerp	Omgevingsvergunning OLO 1588195

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Omgevingsvergunning

Wij besluiten met inachtneming van de in dit besluit opgenomen voorschriften en de bij dit besluit behorende bijlagen

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan Wonam Beleggingen BV, de heer R. Kohsiek voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het nieuw bouwen van een woongebouw met 176 appartementen inclusief half verdiepte garage+ toerit, bergingen en andere nevenruimten, kadastraal bekend sectie D nummer 5832, aan de toekomstige straten Jan Tooropstraat 651 t/m 1001 (oneven), Jan van Galenstraat 333 en Van de Sande Bakhuijzenstraat 2 a te Amsterdam;
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening(Wro) juncto artikel 6.2.1a Besluit ruimtelijke ordening(Bro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins geregeld is.

op de locaties

- Jan Tooropstraat **651 t/m 1001 (oneven)**, voorheen Jan Tooropstraat 651.
- Jan van Galenstraat **333**



- Van de Sande Bakhuijzenstraat 2 a

te Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam Sloten, sectie D, nummers 05832.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- A. het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verder Wabo);
- B. het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan;

Het project bestaat uit twee activiteiten, namelijk 'bouwen van een bouwwerk' en het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling. Er dient nog een verzoek om vergoeding voor 'het in gebruik nemen of gebruiken van de parkeergarage met bergingen' volgens artikel 1.18 lid 1, onder a van Bouwbesluit 2012 te worden ingediend.

Voorschriften, bijlage(n) en uitgestelde indieningsvereisten

Wij hebben aan deze omgevingsvergunning diverse voorschriften verbonden. Leest u daarom de vergunning goed door.

Voorschriften

- Op grond van artikel 3.29 in samenhang met artikel 3.2 van Bouwbesluit 2012 dienen ten behoeve van de voorzieningen voor luchtverversing de ventilatieroosters als genoemd in het rapport van Peutz, gemerkt 16 toegepast te worden om ook te kunnen voldoen aan de voorschriften inzake de karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies;
- Op grond van artikel 2.58 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dienen materialen die worden toegepast aan de binnenzijde van schachten, kokers en kanalen en grenzend aan meer dan een brandcompartiment of subbrandcompartiment met een inwendige doorsnede groter dan 0,015 m² te voldoen aan brandklasse A2, bepaald volgens NEN-EN 13501-1;
- Op grond van artikel 2.84 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dienen, op de plaatsen waar (luchtbehandelings-)kanalen of andere leidingen door brandscheidingen voeren, ten gevolge van de verbouwingswerkzaamheden, voorzien te worden van brandkleppen of -manchetten, waar deze ontbreken, ter voorkoming van branddoorslag van het ene brandcompartiment naar het andere brandcompartiment;
- Op grond van artikel 3.32 lid 3 van Bouwbesluit 2012 dienen de schachten voor de liften een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste 3,2 dm³/s per m² vloeroppervlakte van de liftschacht;
- Op grond van artikel 6.20 lid 1, 2 en 3 van het Bouwbesluit 2013 dient in de parkeergarage en bergingblok een brandmeldinstallatie te worden geïnstalleerd met een omvang van bewaking

zoals aangegeven in bijlage I regel 2.b.. Omvang van de bewaking van de brandmeldinstallatie is volledig, zonder doormelding en conform NEN 2535 uitgevoerd;

-Op grond van artikel 6.23 lid 1 van Bouwbesluit 2012 dient de parkeergarage groter dan 1000 m² voorzien te worden van een ontruimingsalarminstallatie als bedoeld in NEN 2575 versie 2004

-Op grond van artikel 6.23 lid 2 van Bouwbesluit 2012 dient er een ontruimingsalarminstallatie van het type 'luid alarm type B' (slow whoop) te worden toegepast conform NEN 2575 inclusief correctieblad C1:2006 en 2654-2;

-Op grond van artikel 6.29 lid 5 en Hoofdstuk 5, artikel 5.3 van de Regeling Bouwbesluit 2012 dient een aan te brengen droge blusleiding tenminste te voldoen aan onderdeel 4.2 van NEN 1594; Gedurende de bouwactiviteiten dienen de vulpunten van droge blusleidingen van de bestaande gebouwen dienen, op een veilige wijze bereikbaar te blijven. Binnen 35 meter van deze vulpunten dienen werkzame brandhydranten aanwezig te zijn met een debiet van ten minste 60 m³/u. per hydrant;

Uitgestelde indieningvereisten

- Op grond van artikel 2.7, lid 1 van Regeling omgevingsrecht. De detailberekeningen en tekeningen van de constructie ten behoeve van de uitvoering moeten tenminste 3 weken voor aanvang van de betreffende werkzaamheden ter goedkeuring worden ingediend bij de afdeling Inspectie van het Stadsdeel Nieuw-West. . Hiertoe worden gerekend:
 - wapeningsberekeningen en – tekeningen van in het werk gestorte en geprefabriceerde betonconstructies;
 - detailberekeningen en – tekeningen van niet tot de hoofdlijn van de constructie behorende delen van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en – tekeningen van verbindingen en verankering en van beton-, staal- en houtconstructies;
 - detailberekeningen en –tekeningen van constructief metselwerk;
 - de trappen, bordessen, balkons, galerijen, vloerafscheidingen, e.d.;
 - de dak- en gevelbeplating en hun bevestiging;
 - de liggers, balklagen, lateien, geveldraggers, e.d.
- Op grond van artikel 2.7 lid 3 dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten ter beoordeling een bouwveiligheidsplan aan te leveren;
- Op grond van artikel 2.7 lid 3 dient u uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de bouwactiviteiten ter beoordeling van werkzaamheden aan de brandveiligheidsvoorzieningen en -installaties , drogeblusleiding, dienen tekeningen en gegevens ter goedkeuring ,Programma van eisen (P.v.E) van de BMI,OAI, rapport van oplevering van de BMI, installatie test van de OAI en het ontruimingsplan conform de NEN/NTA 8112 bij het stadsdeel te worden ingediend.

Met de desbetreffende werkzaamheden of onderdelen mag geen aanvang worden gemaakt, voordat de hierboven nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd en gewaarmerkt en retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde . Deze gegevens te worden aangeleverd, via www.omgevingsloket.nl

Bijlagen

De bijlagen behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

- 01._OLO_1588195_aanvraagformulier_pagina 1 tot en met 7;
- 02._OLO_1588195_situatie_bestaand en nieuw_ pagina 1 tot en met 2;
- 03._OLO_1588195_tekeningen plattegronden woningen, pagina 1 tot en met 12;
- 04._OLO_1588195_tekeningen gevels woningen_pagina 1 tot met 4;
- 05._OLO_1588195_tekeningen doorsneden , pagina 1 tot 3
- 06._OLO_1588195_fragmenten balcon, hellingban loggia en trappenhuis, dekinrichting, pagina 1 tot 6;
- 07._OLO_1588195_woningenoverzicht en details , pagina 1 tot 184;
- 08._OLO_1588195_tekeningen plattegronden wtkb installaties , pagina 1 tot 13;
- 09._OLO_1588195_tekeningen plattegronden electra , pagina 1 tot 14;
- 10._OLO_1588195_rapport Brandveiligheid, pagina 1 tot met 19;
- 11._OLO_1588195_rapport brandoverslag_ pagina 1 tot met 96;
- 12._OLO_1588195_rapport parkeer notitie, pagina 1 tot met 2;
- 13._OLO_1588195_rapport verkennend bodemonderzoeks_pagina 1 tot met 128;
- 14._OLO_1588195_advies Waternet_aansluitvoorschriften, pagina 1 tot met 17;
- 15._OLO_1588195_rapport daglichttoetreding, pagina 1 tot met 14;
- 16._OLO_1588195_rapport Akoestisch-bouwtechnisch onderzoek geluid_ pagina 1 tot met 69;
- 17._OLO_1588195_rapport Ventilatie_ pagina 1 tot met 4;
- 18._OLO_1588195_rapport EPC-berekening_ pagina 1 tot met 9;
- 19._OLO_1588195_advies constructies en bijlagen _pagina 1 tot en met 4;
- 20._OLO_1588195_uitgangsdokument constructies_ pagina 1 tot en met 28;
- 21._OLO_1588195_constructie omschrijving _ pagina 1 tot en 16;
- 22._OLO_1588195_ruimtelijke onderbouwing_ pagina 1 tot en 58.

Hoogachtend,

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



Grietje van Dijk
Afdelingsmanager Vergunningen

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende die naar aanleiding van het ontwerp-besluit een zienswijze naar voren heeft gebracht, of een belanghebbende die niet redelijkerwijs kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze naar voren heeft gebracht, binnen zes weken na de in artikel 6:8 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde ter inzagelegging van dit besluit, een beroepschrift indienen 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. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en 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.

Zo mogelijk dient een kopie van het bestreden besluit bijgevoegd te worden. Van de indiener 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.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, 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.

C.c.:

*Dam & Partners Architecten BV
t.a.v. de heer D. Mels
Schipluidenlaan 4
1062HE Amsterdam*

Wat volgt hierna?

*Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen*

Rechtsbescherming**Intrekking en overschrijving****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.

Inwerkingtreding beschikking

De bekendmaking geschiedt door toezending of uitreiking aan de aanvrager. Dit besluit treedt conform artikel 6.1 van de Wabo in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn.

Verloop van de procedure

Op 19 december 2014 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

De aanvraag is in behandeling genomen als reguliere aanvraag, gebleken is dat het bouwen in strijd met het bestemmingsplan en om deze reden het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Op 7 januari 2015 hebben wij de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.

Op 9 februari 2015 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht verlengd met 42 dagen.

Op 13 januari 2015 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 22 januari 2015 ontvangen.

Op 24 februari 2015 is een procedurebrief verzonden waarin is aangegeven dat de uitgebreide procedure gevoerd dient te worden.

Op deze aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo van toepassing.

Op 3 juni 2015 is kennisgegeven in de Staatscourant en op de site van Nieuw-West dat een ontwerpbesluit ter inzage is gelegd van 4 juni 2015 tot en met 16 juli 2015 op de locatie Osdorpplein 1000 te Amsterdam.

Een ieder kon gedurende bovengenoemde termijn zienswijzen mondeling en schriftelijk gemotiveerd bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen.

Gedurende deze periode zijn geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen ingebracht.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Bouwbesluit 2012

Het project omvat het nieuw bouwen van een woongebouw met 176 appartementen inclusief half verdiepte garage+ toerit, bergingen en andere nevenruimten, op de locatie kadastraal bekend sectie D nummer 5832, aan de toekomstige straten Jan Tooropstraat 651 t/m 987 (oneven) te Amsterdam en is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Het project is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Dat het bouwplan in strijd is met de voorschriften van het Bouwbesluit 2012;

Voor dit bouwplan wordt geen ontheffing verleend van het nieuwbouwniveau van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid

Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan een gesteld voorschrift in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan als het bouwwerk of het gebruik daarvan anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

Het gaat bij deze aanvraag om strijd met;

- **artikel 2.104 lid 2** (inrichting vluchtroutes) van de nieuwbouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012;

Bij het vluchten bij brand vanuit de hoekappartementen op alle verdiepingen waar sprake is samenvallende vluchtroutes aan de noord- en zuidgevel (hier zijn de deuren in een hoek in een "niet besloten ruimte" van 90 graden ten op zichte van elkaar gelegen), het passeren van de deuren in een hoek in een "niet besloten ruimte" van 90 graden ten op zichte van elkaar gelegen is hiermede in strijd.

De beoogde oplossing is gevonden door toepassing van een gelijkwaardige oplossing van het Bouwbesluit 2012, door de constructies (wanden en deuren) langs de samenvallende vluchtroutes aan de noord- en zuidgevel te voorzien van een weerstand tegen brand, doorslag en overslag (wdbdo) van minimaal 30 minuten.

- **artikel 2.107 lid 6**, (inrichting vluchtroutes) van de nieuwbouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012;

Op grond van artikel 2.107 lid 6 van het Bouwbesluit 2012 dient in een besloten trappenhuis, waarin een hoogte verschil van meer dan 20 meter wordt overbrugd, wordt

in de vluchtrichting uitsluitend bereikt door een afzonderlijke beschermde vluchtroute met een loopafstand van ten minste 2 meter.

Een gebouw waarvan een vloer van een verblijfsgebied hoger ligt dan 20 meter ten opzichte van het meetniveau heeft een brandweerlift. De brandweerlift moet zijn gelegen direct bij het trappenhuis, moet worden voorzien van een voorruimte, die is uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute (besloten ruimte) en moet op elke verdieping een stopplaats hebbende voorruimte van de lifttoegang (stopplaats) op de verdieping is niet uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute (B6o gescheiden) en is hiermede in strijd.

De beoogde oplossing is gevonden door toepassing van een gelijkwaardige oplossing van het Bouwbesluit 2012, In voorliggende situatie is de voorruimte aanwezig bij de trappen op bouwlaag -1 en is uitgevoerd als extra beschermde vluchtroute (B6o gescheiden). Op de overige bouwlagen loopt de verbinding tussen de brandweerlift en het trappenhuis via de buitenlucht een niet besloten ruimten.

- **artikel 2.83, lid 1, (Omvang brandcompartimentering)** van de nieuwbouw voorschriften van het Bouwbesluit 2012;

Op grond van artikel 2.83 lid 1, van het Bouwbesluit 2012 dient de omvang van een brandcompartiment (parkeergarage met bergingen) een gebruiksoppervlakte die niet groter is dan 1000 m². Huidige gebruiksoppervlakte van de parkeergarage met bergingen is 2929 m².

De beoogde oplossing is gevonden door toepassing van een gelijkwaardige oplossing van het Bouwbesluit 2012,

- o De parkeergarage en bergingen te voorzien van een brandmeldinstallatie BMI met volledige bewaking met een directe doormelding
- o Direct aansturing van de brandwerende rolschermen in de parkeergarage

Volgens de gewaarmerkte tekeningen en rapporten gemerkt onder bijlagen 03, 10 en 11. is met voldoende mate de "gelijkwaardige oplossing" van het gebouw aangetoond en van het desbetreffende voorschrift ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu biedt als in beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften

Om die reden achten wij de gekozen oplossing op grond van artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 gelijkwaardig aan het betrokken voorschrift met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardigheidoplossing.

Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van 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 een redelijke vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom aan de orde en treedt de omgevingsvergunning niet eerder in werking nadat is voldaan aan de onderstaande voorschriften van het besluit.

Voorschrift Bodem

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@odnzk.nl

Planologie

Beoordeling activiteit 'gebruiken in strijd met een bestemmingsplan'

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Lucas Andreas eo' (2013) geldt.

De gronden zijn bestemd voor 'Gemengde doeleinden 4,(GD-4), artikel 6 en 'Verkeer-1' (artikel 11) met de nadere aanduiding "verblijfsgebied"(vb) , "specifieke bouwaanduiding –geen inrit parkeergarage"(sba-gipg) en "specifieke vorm van gemengd –toerit parkeergarage aanduiding –geen inrit parkeergarage"(sgd4-tp) .

Onder de bestemming "Lucas Andreas e.o.' (2013)' worden verstaan; wonen, bergingen, technische ruimtes en andere nevenruimten, tuinen en erven, gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, groenvoorzieningen, verkeerareaal, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker) bruggen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied' zijn enkel pleinen, fiets- en

voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 4 - toerit parkeergarage' zijn enkel pleinen, fiets- en voetpaden, fietsparkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, speelvoorzieningen, (duiker-) bruggen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en een toerit of hellingbaan voor autoverkeer ten behoeve van de gebouwde parkeervoorziening toegestaan.

Het project **is niet** in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen.

Strijdigheden:

1. Het appartementencomplex is ter plaatse van de half verdiepte parkeergarage buiten het bouwvlak geprojecteerd. Hiervoor kan medewerking worden verleend middels procedure artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo.
2. Tegen de oostelijke gevel wordt een trap gebouwd die zich deels binnen de bestemming Verkeer – 1 (V-1) bevindt. Volgens de bestemmingsplantoets bevindt de trap zich tot 3 meter buiten het bouwvlak/de bestemmingsgrens van GD-4. Hiervoor kan medewerking worden verleend middels procedure artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo
3. De balkons steken volgens de bestemmingsplantoets 2 meter buiten het bouwvlak/de bestemmingsgrens. Hiervoor kan op basis van artikel 21 van de regels binnenplans ontheffing worden verleend (procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).
4. De technische- traforuimte valt ook buiten de grenzen van het bouwvlak.. De trap bevindt zich tot 3 meter buiten het bouwvlak. Hiervoor kan medewerking worden verleend middels procedure artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo
5. De technische ruimten voor de lift- en trappenhuizen overschrijden de maximum bouwhoogte van 32 meter. De overschrijding is geringer dan 3 meter. Op grond van artikel 21 sub d onder 3 van het bestemmingsplan kan hiervan binnenplans worden afgeweken (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).
6. Ter plaatse van het zuidelijk deel geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter. De daktuin ter plaatse heeft een bouwhoogte van 11,17 meter. Op grond van artikel 21 sub d onder 4 is met binnenplanse ontheffing een overschrijding tot 2 meter toegestaan afgeweken (ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 Wabo).
7. Het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein voldoet niet aan de parkeernorm van 1,0 pp/won. Op grond van artikel 6.4.3 sub f: dient 'per woning geldt een minimum parkeernorm van 1 parkeerplaats op eigen terrein'. Het bouwplan voorziet in 58 parkeerplekken voor 176 woningen en voldoet daarmee niet aan de parkeernorm uit het bestemmingsplan. Het bevoegd gezag kan ten behoeve van een afwijking van het bepaalde in 6.4.3, een omgevingsvergunning verlenen teneinde een lagere parkeernorm te hanteren,

Gelet op voorgaande is op onderhavige aanvraag de uitgebreide procedure van toepassing o.g.v. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo, wegens het overschrijding van het bouwvlak van de halfverdiepte parkeergarage (1), de toegangstrap(2) en technische- en/of traforuimte(4)

Project procedure

Het project valt niet in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4 van bijlage II, hoofdstuk IV van het Besluit omgevingsrecht(Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken(artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 2^o van de Wabo)

Er kan derhalve alleen een omgevingsvergunning worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onderdeel 3^o van de Wabo, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Motivering waarom de ontwikkeling in planologisch opzicht aanvaardbaar is en een afweging van de met de ontwikkeling gemoeide belangen

Beoordeling vanuit de ruimtelijke ordening:

Het beoogde initiatief voor het woongebouw met 176 appartementen en 58 parkeerplaatsen past in de ambitie en het beleid van het stadsdeel en de gemeente Amsterdam. Met het bouwplan wordt een flinke impuls gegeven aan het gebied en aan de ambitie van de gemeente om in de Ringzone-West een meer centrum stedelijk gebied te laten ontstaan en het transformeren van kantoren. Er wordt met het plan goed aangehaakt op de reeds ingezette transformatie van het Student Hotel. Het bouwplan geeft invulling aan de opgave van de 'kantorenstrategie' om het aantal kantoren te verminderen en nieuwe woningen te realiseren. In het redelijk nieuwe bestemmingsplan is naast een meer gemengde bestemming voor (ver)nieuwbouw een ruime bouwvelop opgenomen. Het aantal woningen blijft binnen het maximale toegestane aantal eenheden van 180, de ingang van de garage komt niet aan de kant van de Jan van Galenstraat en er wordt voldaan aan de eisen met betrekking tot geluid. Voorts wordt er een aantrekkelijk verblijfsgebied gecreëerd en met het bouwplan voldaan aan de intenties van het bestemmingsplan om in het gebied een campusachtige sfeer te laten ontstaan. Het verhoogde entreegebied wordt zorgvuldig aangesloten op de buitenruimte van The Student Hotel. Het benodigde aantal autoparkeerplaatsen voldoet niet aan de norm van 1 per woning. Er worden immers 58 parkeerplekken gemaakt voor 176 appartementen. Gelet op de specifieke doelgroep voor young professionals en de ligging nabij goede OV-verbindingen wordt aanleiding gezien om gebruik te maken van de binnenplanse afwijking in het bestemmingsplan op grond van artikel 6.5.1. Gelet op de parkeernormering van bijlage 2 van het bestemmingsplan en de in de ruimtelijke onderbouwing omschreven doelgroep en parkeerbehoefte kan worden volstaan met een lagere norm. Voor bezoekers zijn er 15 parkeerplekken te weinig beschikbaar in de directe omgeving. Gelet op de doelgroep, op het feit dat in het gebied i.v.m. de geambieerde verdichtingsopgave de komende jaren een grote dynamiek wordt verwacht en dat de plekken in de daarvoor op te stellen parkeerbalans kunnen worden meegenomen wordt dit niet als een knelpunt ervaren.

Voor de overige ruimtelijke aspecten is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing zie bijlagen **gemarkt 22**.

Besluit hogere grenswaarde.

Op 23 april 2013 is door het dagelijks bestuur in het kader van het bestemmingsplan "Lucas Andreas e.o." een besluit hogere grenswaarden vanwege wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï vastgesteld.

Uit het hogere grens waardenbesluit is aangegeven dat het bouwen van woningen is alleen toegestaan indien aan deze woningen extra geluidwerende extra voorzieningen worden getroffen dat elke woning moet beschikken over minimaal één stille gevel.

Maatregelen ten behoeve van 'stille zijde'

In de bijlage gemerkt onder 3,4,5, 7 en 16, beschikken alle woningen die grenzen aan de binnentuin van het appartementencomplex extra maatregelen voor een stille gevel.

De hogere grenswaarden worden niet overschreden en de extra geluidwerende extra voorziening worden getroffen .

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen is niet van toepassing, omdat het plan past in het raadsbesluit, zoals vastgesteld op 10 september 2010, door de gemeenteraad van Amsterdam, waarbij categorieën van gevallen zijn aangewezen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist. Het project past binnen de structuurvisie.

Flora en fauna

Op grond van het bestemmingsplan dient middels een (verkennend) onderzoek te worden aangetoond dat het plan niet in strijd is met de Flora en faunawet.

Er is middels een verkennend onderzoek aangetoond dat het plan niet in strijd is met de Flora en faunawet, de natuurbeschermingswet en een goede ruimtelijke ordening (zie bijlage 22). Nader onderzoek, een ontheffing van de Flora en faunawet of een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Exploitatieplan

Art 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) schrijft voor dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. De raad kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- A het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd;
- B het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- C het stellen van eisen (...) niet noodzakelijk is.

In onderhavig geval is het kostenverhaal anderszins verzekerd, omdat de grond uitgegeven zal worden in erfpacht. Via de erfpacht worden de kosten die het stadsdeel maakt (planvorming, inrichting openbare ruimte, etc.) verhaald op de marktpartij. Gelet hierop, onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 6.2.1, sub b en c van het besluit ruimtelijke ordening (Bro) en artikel 6.12, tweede lid van de Wro, wordt geen aanleiding gezien om een exploitatieplan vast te stellen.

Overleg 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Rijk

Er is geen overleg gevoerd met het betrokken Ministerie, omdat dit niet is vereist. Het Ministerie heeft in de bijlage behorende bij de brief van 26 mei 2009 een overzicht gegeven bij welke nationale belangen er vooroverleg moet worden gevoerd; onderhavig project staat niet vermeld in dit overzicht.

Provincie

Er is geen overleg gevoerd met Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, nu dit niet is vereist. Gedeputeerde Staten van Noord-Holland hebben bij besluit van 19-10-2010 opgesomd wanneer dit vooroverleg wel is vereist en onderhavig project staat niet vermeld in deze opsomming.

Waterschap

Dat er weliswaar vanuit het stadsdeel geen overleg is geweest met Waternet, maar dat uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de waterhuishoudkundige aspecten voldoende zijn gewaarborgd.

Wij wijken hierbij af van de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat het gaat om een afwijking die in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid en waarbij geen evidente privaatrechtelijke of ruimtelijke bezwaren tegen medewerking bestaan.

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam. De commissie baseert haar advies op de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam".

De commissie heeft op 25 maart 2015, 8 april 2015 en 28 april 2015 advies uitgebracht. Zij adviseert:

25 maart 2015

Op hoofdlijnen ondersteunt de commissie de gemaakte keuzes voor de vormgeving van het gebouw. Een aantal punten in de uitwerking acht zij echter minder geslaagd:

- de trap naar de entree lijkt een losstaand element. Wellicht zou deze beter (deels) in de entree kunnen worden opgenomen, of duidelijker onderdeel kunnen worden gemaakt van de openbare ruimte voor het gebouw. De inrichting hiervan dient dan wel getoond te worden;
- de balkons zijn ten opzichte van de referenties en het eerder ingediende plan massiever door een hoger gesloten deel van de borstwering. Dit lijkt minder goed in het beeld te passen dan de meer als meanderende vloerranden uitgevoerde balkons;
- de hoogte van de feitelijk gesloten plint is net zo groot dat deze tot ooghoogte reikt. Een iets lager uitgevoerde plint zou de geslotenheid meer relativeren;
- de traforuimte staat nu als een aangeplakt element tegen het gebouw. Deze dient beter te worden geïntegreerd in het volume.

08 april 2015

Akkoord op hoofdlijnen

8. Er is tegemoet gekomen aan de opmerkingen van de commissie. Voor een definitieve beoordeling ziet de commissie de uitwerking tegemoet van het hekwerk bij de entree.

28 april 2015

Akkoord

9. Met de uitwerking van de entree is tegemoet gekomen aan de opmerking.

Wij nemen dit advies over.

Beoordeling Integriteit (artikel 2.20 Wabo)

Voor het project is er getoetst aan de Wet Bibob. Er is positief op de aanvraag geadviseerd. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Uitvoeringsvoorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 van het Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. bouwveiligheidsplan;
- c. afschrift van een besluit als bedoeld in artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang, dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 van het Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk mag niet worden begonnen voordat, voor zover nodig, door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 van het Bouwbesluit 2012)

Het bevoegde gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingwerkzaamheden, in kennis gesteld.

Het bevoegd gezag wordt ten minste op de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.

Een bouwwerk voor het bouwen waarvoor een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen indien niet voldaan is aan het bepaalde in artikel 1.25, tweede lid van het Bouwbesluit 2012.

Deze mededelingen moeten worden gedaan onder vermelding van het kenmerk en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per e-mail aan info@nieuwwest.amsterdam.nl. Indien de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen te worden.

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 van het Bouwbesluit 2012)

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

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

Geluidshinder (artikel 8.3 van het Bouwbesluit 2012)

- a. Bedrijfsmatige 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 tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

Tabel 8.3

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

- b. 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 zondag of feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.
- c. 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.

- d. De in tabel 8.3 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 (artikel 8.4 van het Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 van het Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 van het Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)

De in verband met de veiligheid te treffen maatregelen worden vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt met;
 - 1° de toegang tot de bouwplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouwplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012)

1. De categorieën bouw- en sloopafval dienen ten minste te worden gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst;
 - b. steenachtig sloopafval;
 - c. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - d. bitumineuze dakbedekking;
 - e. teerhoudende dakbedekking;
 - f. teerhoudend asfalt;
 - g. niet teerhoudend asfalt;
 - h. dakgrind;
 - i. overig afval.
2. Gevaarlijke stoffen als bedoeld in eerste lid, onder a mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. Alle fracties als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met g en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 10 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Waternet

Uit de aanvraag blijkt dat een deel van de werkzaamheden ook onder de werkingssfeer van de Waterwet en het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) vallen en het bevoegd gezag is. Uit de gegevens in de aanvraag blijkt dat een deel van de werkzaamheden Vergunningplichtig is op grond van de Waterwet .

Het ingediende plan is ter beoordeling voorgelegd aan Waternet te Amsterdam.

Waternet heeft op 26 januari 2015 een advies uitgebracht t.w.:

Op voorhand zien wij op basis van de gegevens geen reden om de werkzaamheden niet toe te staan onder de volgende voorschriften::

Voorschriften water / waternet

Aansluitvoorwaarden waternet

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

Aansluitvoorwaarden waternet

- Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluit voorschriften", welke door Waternet aan u worden

verstrekt. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006.

- Voor de activiteit waarvoor deze vergunning is verleend dient tevens een aanvraag watervergunning bij het Hoogheemraadschap Amstel, Gooi en Vecht (AGV) worden gedaan.

Voorschriften grondwateronttrekking

Grondwater

De half verdiepte kelder dient waterdicht uitgevoerd te worden. Tevens dient er middels een geohydrologisch onderzoek aangetoond te worden dat er geen grondwaterlast ontstaat in de omgeving van het pand.

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.

Riolering/Drinkwater

Er kan via <https://www.waternet.nl/klantenservice/direct-regelen/aanvraag-combi/> een aansluiting op het riool en de levering van drinkwater worden aangevraagd.

Nadere aanwijzingen

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.

Vastgoed

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.

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/veelvraagd.

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 Vergunningen van Stadsdeel Nieuw-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

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.

Werken in de openbare ruimte

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte 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 (zie http://www.amsterdam.nl/gemeente/digitaal_loket/)

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet bijtijds contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent

verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. U doet de melding elektronisch bij het Kadaster ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Inspectie SZW (voorheen arbeidsinspectie)

De vergunning houdt niet in een eventuele vereiste goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig, moet hierover contact worden opgenomen met de Inspectie SZW. Formulieren hiervoor zijn te vinden op: <http://www.inspectieszw.nl/>.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten

Rekening moet worden gehouden met de straathoogte welke door de Sector Openbare Ruimte van Stadsdeel Nieuw-West wordt verstrekt.

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, etcetera 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.