



**Gemeente
Amsterdam**

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

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

Lingotto Ontwikkeling B.V.
t.a.v. de heer G. Mastenbroek
Willem Fenengastraat 4 D
1096 BN AMSTERDAM

Datum	VERZONDEN 20 AUG. 2018
Ons kenmerk	76541-UIT-18-03389
Behandeld door	Gerwin van Laar, team Vergunning
telefoon	020-2537 219
email	g.van.laar@amsterdam.nl
Onderwerp	Omgevingsvergunning OLO3193225

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

Omgevingsvergunning

Besluit met inachtneming van bijbehorende voorschriften en bijlagen:

- Een omgevingsvergunning te verlenen aan Lingotto Ontwikkeling B.V. voor het bouwen van een kleinschalig appartementenhotel met 36 kamers op de locatie Ditlaar 3, 1066 EE te Amsterdam;
- Op grond van artikel 6.12 lid 2 onder a Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan;

Tevens doet u een aanvraag voor de activiteit, een beperkte milieutoets aanleg gesloten bodemenergiesysteem buiten inrichtingen (artikel 2.1 lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Op 4 april 2018 heeft u deze activiteit ingetrokken. In een later stadium zal u alsnog een aanvraag doen voor deze activiteit.



Ook doet u een aanvraag voor de activiteit, slopen van een bouwwerk in een gebied dat is aangewezen als een stads- of dorpsgezicht (artikel 2.2, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De locatie Ditlaar 3 ligt buiten het beschermd stadsgezicht en is om die reden niet vergunning plichtig.

Voorschriften, bijlagen en uitgestelde indieningsvereisten

Voorschriften Bouwbesluit (Bb)

- Conform artikel 2.18 (Bb) dient de vloerafscheiding ten minste een hoogte van 1 meter te hebben. De hoogte van balustrade met een hoogte van 90 cm ter plaatse van de entresol dient aangepast te worden;
- Conform artikel 3.23 (Bb) heeft een scheidingsconstructie van een toilet of een badruimte aan de zijde die grens aan die ruimte, tot 1,2 m hoogte boven de vloer van die ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die niet groter is dan $0,01 \text{ kg/(m}^2 \cdot \text{s/2)}$ en op geen enkele plaats groter dan $0,2 \text{ kg/(m}^2 \cdot \text{s/2)}$. Voor een badruimte geldt dit ter plaatse van een bad of een douche over een lengte van tenminste 3 meter, tot een hoogte van 2,1 meter boven de vloer van die ruimte;
- Conform artikel 3.30 (Bb) veroorzaakt de toevoer van verse lucht in de leef zone van het verblijfsgebied een volgens NEN 1087 bepaalde luchtsnelheid die niet groter is dan $0,2 \text{ m/s}$;
- Conform artikel 3.31 (Bb) is een voorziening voor natuurlijke toevoer van verse lucht regelbaar in het gebied van 0% tot 30% van de capaciteit als bedoeld in artikel 3.29 en heeft, bepaald volgens NEN 1087, naast een laagste stand van ten hoogste 10% van die capaciteit en een stand van 100% van die capaciteit, ten minste twee regelstanden in het regelgebied die onderling ten minste 10%. Een voorziening voor mechanische toevoer van verse lucht heeft een dichtstand, is regelbaar in het gebied van 10% tot 100% van de capaciteit als bedoeld in artikel 3.29 en heeft naast een laagste stand van ten hoogste 10% van die capaciteit en een stand van 100% van die capaciteit ten minste een regelstand in het regelgebied. Een voorziening voor toevoer van verse lucht als bedoeld in het eerste en tweede lid mag zelfregelend zijn in het regelgebied.
- Conform artikel 3.32 (Bb) heeft een ruimte met een opstelplaats voor een gasmeter een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste $1 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte, met een minimum van $2 \text{ dm}^3/\text{s}$. Een schacht voor een lift heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste $3,2 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van die liftschacht. Een opslagruimte voor huishoudelijk afval met een vloeroppervlakte van meer dan $1,5 \text{ m}^2$ heeft een niet afsluitbare voorziening voor luchtverversing met een volgens NEN 1087 bepaalde capaciteit van ten minste $10 \text{ dm}^3/\text{s}$ per m^2 vloeroppervlakte van die ruimte;
- Conform artikel 3.34 (Bb) vindt de toevoer van verse lucht naar een schacht voor een lift rechtstreeks van buiten plaats, of via de liftmachineruimte van buiten. Afvoer van binnenlucht uit een dergelijke ruimte vindt rechtstreeks naar buiten plaats, of via de liftmachineruimte naar buiten. De toevoer van verse lucht naar een opslagruimte voor huishoudelijk afval vindt rechtstreeks van buiten plaats en de afvoer van binnenlucht

rechtstreeks naar buiten.

- Conform artikel 5.4.(Bb) is de volgens NEN 2686 bepaalde luchtvolumestroom van het totaal aan verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten van een gebruiksfunctie niet groter dan $0,2 \text{ m}^3/\text{s}$ (lid 1). In afwijking van het eerste lid, heeft een gebouw of een gedeelte daarvan dat op niet meer dan een perceel ligt, met meerdere gebruiksfuncties waarvoor volgens het eerste lid een eis aan de luchtvolumestroom geldt, een volgens NEN 2686 bepaalde luchtvolumestroom van het totaal aan verblijfsgebieden, toiletruimten en badruimten van de gebruiksfuncties die niet groter is dan $0,2 \text{ m}^3/\text{s}$.
- Conform afdeling 2.10 (Bb) dienen doorvoeren in wanden met een WBDBO van 30 minuten resp. 60 min voorzien te zijn van brandkleppen;
- Conform artikel 2.83 (Bb) licht een technische ruimte waarin een of meer verbrandingstoestellen met een totale nominale belasting van meer dan 130 kW in een afzonderlijk brandcompartiment;
- Conform artikel 2.68 (Bb) voldoet een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht aan de in tabel 2.66 aangegeven brandklasse C en D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Een zijde van een constructieonderdeel die grenst aan de buitenlucht, van een bouwwerk waarvan een voor personen bestemde vloer ten minste 5 meter boven meetniveau ligt, voldoet vanaf het aansluitende terrein tot een hoogte van ten minste 2,5 m aan brandklasse B, bepaald volgens NEN-EN 13501-1. Een deur, een raam, een kozijn en een daaraan gelijk te stellen constructieonderdeel aan brandklasse D, bepaald volgens NEN-EN 13501-1.
- Conform artikel 5.2 (Bb) is een bouwwerk energiezuinig. Het opgestelde vermogen aan zonnepanelen op het dak bedraagt tenminste 37500 Wp op het oostdak en eveneens 37500 Wp op het westdak om aan de EPG te voldoen.

uitgestelde indieningsvereisten

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (artikel 2.7 lid 1 onder a van de Regeling omgevingsrecht), te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Zodra de aanvullende en/of gewijzigde gegevens te beoordeling zijn overlegd en zijn goed gekeurd door het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, kan worden aangevangen met de bouwactiviteit.

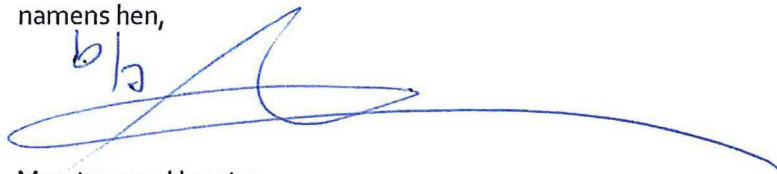
Bijlagen

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.

1. OLO3193225 aanvraagformulier.pdf
2. OLO3193225 bouwkundige tekeningen.pdf
3. OLO3193225 impressie.pdf
4. OLO3193225 V & G plan ontwerpfase.pdf
5. OLO3193225 terreininrichting.pdf
6. OLO3193225 bouwbesluitberekeningen.pdf
7. OLO3193225 constructieberekeningen en -tekeningen.pdf
8. OLO3193225 installatietekeningen.pdf
9. OLO3193225 goede ruimtelijke onderbouwing.pdf
10. OLO3193225 rapportage Wet natuurbescherming.pdf
11. OLO3193225 archeologische quickscan.pdf
12. OLO3193225 verkend bodemonderzoek.pdf
13. OLO3193225 akoestisch onderzoek.pdf
14. OLO3193225 toets ladder voor duurzame verstedelijking.pdf
15. OLO3193225 document bewonersparticipatie.pdf
16. OLO3193225 document sociaalondernemerschap.pdf
17. OLO3193225 notitie gelijkwaardigheid.pdf
18. OLO3193225 advies Team Overnachtingsbeleid.pdf
- Bijlage 1 huisnummerbesluit.pdf
- Bijlage 2 nota zienswijze beantwoording.pdf
- Bijlage 3 planschadeovereenkomst.pdf
- Bijlage 4 realisatie- en huurovereenkomst.pdf

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,



Maarten van Heugten,
Teammanager Vergunningen Stadsdeel Nieuw West

Wat volgt hierna?

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

Rechtsbescherming**Niet mee eens?**

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de rechtbank. U moet wel een zienswijze tegen het ontwerpbesluit hebben ingediend of gegronde redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:
Rechtbank Amsterdam
sector bestuursrecht
Postbus 75399
1070 AJ Amsterdam

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waar mogelijk een afschrift van het besluit waartegen u beroep instelt;
waarom u beroep instelt.

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

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

Of digitaal via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Intrekking en overschrijving

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.

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.

Verloop van de procedure

Op 12 september 2017 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Op 13 september 2017 hebben wij de aanvraag gepubliceerd. Op grond van artikel 2.10 lid 2 Wabo is de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid, onder c Wabo.

Op 21 september 2017 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 7 november 2017 ontvangen.
Op 30 november 2017 is een tweede verzoek gedaan om aanvullende gegevens. De aanvullende gegevens zijn op 30 november 2017 ontvangen.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft vanaf 12 april 2018 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven in de Staatscourant en op de internet site van gemeente Amsterdam.

Naar aanleiding van de terinzagelegging is er door mevrouw N. van Buuren-Buitenhuis, Ukkelhof 8, 1066WV te Amsterdam, op 30 april 2018 een zienswijze ingediend. Voor de beantwoording van de zienswijze verwijzen wij naar de bijlage "Nota beantwoording zienswijze", die integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit. Zie bijlage 2.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.10 Wabo)

Bouwbesluit 2012

Het project omvat het bouwen van een kleinschalig appartementenhotel met 35 kamers en is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

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 tenminste 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 4.2 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing, omdat: De afwijking van de vereiste 55% regel (54%) nihil is en het verhogen van de nok ruimtelijk niet gewenst is. De plaatselijk geringe afwijking van de vrijhoogte van de verblijfsruimten heeft geen negatieve gevolgen voor de bruikbaarheid van het verblijfsgebied of voor de verblijfsruimten.

Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Hoofdstuk 3 Toets bodem (artikel 3.1 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. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom niet aan de orde.

Planologie

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost" geldt. Het project, geprojecteerd op het terrein, is bestemd voor "Kantoren" met als nadere aanduiding "Waarde Archeologie".

Het project is niet in overeenstemming met de gebruiks- en bouwbepalingen van het bestemmingsplan, omdat het realiseren van een hotel op de bestemming "kantoren" niet is toegestaan.

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie baseert haar advies op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

De commissie heeft op 21 juni 2017, conceptaanvraag OLO 2857041 advies uitgebracht.

Zij adviseert: **Akkoord op hoofdlijnen**

Aanleiding

Op een kavel aan de rand van het beschermde dorpsgezicht van het lintdorp Sloten wordt een short-stay-hotel gebouwd met 35 studio's.

De centrale vraag is of het gebouw past in de omgeving en of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Historische kernen, linten en fragmenten (2)

Gebied: Dorp Sloten (0221)

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het gebouw sluit aan bij de lintbebouwing en is passend in de omgeving. De kwaliteit van het ontwerp kan nog niet worden beoordeeld omdat deze in grote mate bepaald wordt door detaillering in de uitwerkingsfase. De aanvraag dient de getoonde beelden te ondersteunen.

Onderbouwing

In het voortraject is er overleg geweest met de dorpsraad van Sloten. Het gebouwde volume houdt voldoende rekening met de zichtlijnen in het gebied en de korrel van het gebouw is passend bij de korrel van de lintbebouwing. Aan de achterzijde van het gebouw is ruimte gereserveerd voor twintig

parkeerplaatsen. In de uitwerkingsfase wordt aandacht gevraagd voor een zorgvuldige detaillering. Het vlakke dak zonder afvoeren, de detaillering van de dakrand en de aansluiting van de erkers op de dakrand in het bijzonder. De aansluiting op het maaiveld vraagt nog de nodige aandacht. De vraag daarbij is of het een gebouw is met een tuin eromheen of dat het gebouw is ingepast in het bestaande landschap. Voor de beoordeling hiervan wordt gevraagd een inrichtingsplan te maken.

De commissie heeft op 29 november 2017 advies uitgebracht.

Zij adviseert: **Akkoord onder voorwaarden**

De aanvraag omgevingsvergunning voor een short-stay gastenverblijf is uitgewerkt conform de onder OLO 2857041 besproken conceptaanvraag. Ook de aansluiting op het maaiveld is nu overtuigend vormgegeven. De aanvraag is akkoord onder de voorwaarde dat de suskasten ook bij het souterrain verdekt worden aangebracht.

Wij nemen dit advies over.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Toets aan het bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost" geldt

Het project is geprojecteerd op het terrein met de bestemming "Kantoren" waarbij conform artikel 11 van de bepalingen van het bestemmingsplan de gronden zijn bestemd voor: kantoren, al dan niet met baliefunctie; met de daarbij behorende gebouwen, tuinen er erven, groen, water, parkeervoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Het is mogelijk om van artikel 11 van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo).

Wij geven toestemming om af te wijken van artikel 11 van de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat:

Gevraagd wordt om de sloop van een voormalig kantoorgebouw en het realiseren van een nieuw appartementenhotel met 36 kamers met verhuur voor short stay (met een maximaal verblijf tot 6 maanden) aan Ditlaar 1-7 in dorp Sloten. Overeenkomstig de 'Extended stay formule'. Voor de doelgroep zakelijke reizigers, die voor een langere periode in het hotel verblijft.

Er is sprake een goede ruimtelijke ordening. De goede ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van deze vergunning. Een akoestisch onderzoek maakt onderdeel uit van de aanvraag. Een hotel is geen geluidsgevoelige bestemming en formeel is er voor de realisatie van het hotel dan ook geen akoestisch onderzoek noodzakelijk. Echter in het kader van een goede

ruimtelijke ordening is wel akoestisch onderzoek uitgevoerd, zodat inzicht is het akoestische klimaat van het nieuwe hotel. Uit het akoestisch onderzoek kan op basis van de normen uit de Wet geluidhinder worden geconcludeerd dat de geluidsbelastingen op het hotel acceptabel zijn.

Tevens is er ecologisch onderzoek uitgevoerd. Er is onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het besluitgebied. Deze zijn niet aangetroffen. Een ontheffing Wet natuurbescherming is dan ook niet nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Overnachtingsbeleid

Amsterdam kent per 1 januari 2017 een nieuw- stringenter- overnachtingsbeleid. Het overnachtingsbeleid is vastgelegd in de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017, Deel I en Deel II e.v. Om als gemeente mee te kunnen werken aan een ruimtelijk planologische procedure dient een hotelinitiatief aan de voorwaarden van het beleid te voldoen. De overgangsregeling is op dit initiatief niet van toepassing (Deel II van de Notitie Uitwerking Overnachtingsbeleid 2017). Hotelplan Dittlaar 3 heeft een kwaliteitsniveau dat in Dorp Sloten kan bijdragen aan functiemenging en diversiteit en wordt als 'uniek dorpsshotel', als een verrijking voor de buurt aangemerkt. Het concept heeft een toegevoegde waarde voor de directe omgeving. De buurtbetrokkenheid is voldoende in kaart gebracht en aanvrager heeft harde toezeggingen gedaan op het gebied van duurzaamheid en sociaal ondernemerschap.

Het plan past binnen de kaders van het Amsterdamse overnachtingsbeleid mits aan de voorwaarden ten aanzien van duurzaamheid en sociaal ondernemerschap wordt voldaan. Op 30 juli 2018 is er tussen Lingotto Ontwikkeling B.V. en gemeente Amsterdam een realisatieovereenkomst gesloten, met daarin de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de duurzaamheid van het gebouw en het sociaal ondernemerschap. De realisatieovereenkomst maakt integraal onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Zie bijlage 4.

Het hotelinitiatief is tevens passend binnen de prioriteit 'De Aker, Sloten en Nieuw-Sloten duurzaam en historisch' van de gebiedsagenda De Aker, Sloten en Nieuw-Sloten, waarbij het uitgangspunt is 'authenticiteit Dorp Sloten behouden en evenwichtig op de kaart zetten'. De kleinschaligheid van het hotel kan als passend bij het landschappelijke karakter van Dorp Sloten worden gezien. Met de transformatie kan de recreatieve en toeristische waarde van Dorp Sloten worden verhoogd, zeker in combinatie met de ontwikkelingen rondom de Molen van Sloten, Kuiperijmuseum en de bierbrouwerij bij de Akersluis.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien wordt het gebouw qua volume, bouwstijl en architectuur goed afgestemd op het karakter van en bebouwing in het dorp. De functie op de scheidslijn van logies en wonen sluit ook goed aan bij het karakter van het dorp. Aan het plan ligt een uitvoerige stedenbouwkundige studie ten grondslag. Hierbij wordt zorgvuldig rekening gehouden met cultuurhistorische aspecten, bestaande karakteristieken van het dorp, zichtlijnen en de positionering van het gebouw binnen z'n eigen directe omgeving en ten opzichte van

belangrijke of waardevolle ruimtelijke objecten, zoals de kerk, het kerkhof en een historische watergang. De nieuwbouw past daardoor goed in en bij z'n omgeving. Ook wordt gezorgd voor een goede relatie tussen het gebouw en de buitenruimte, cq openbare ruimte.

In de ruimtelijke onderbouwing toont de aanvrager afdoende aan dat de verkeer aantrekkende werking van de nieuwe functie lager is dan die van de huidige functie. In de ruimtelijke onderbouwing verwijst de aanvrager ten onrechte naar het Locatiebeleid 2008 als vigerend beleid. Op 8 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota Parkeernormen Auto vastgesteld en het Locatiebeleid 2008 ingetrokken. De inwerkingtreding van de nieuwe Nota Parkeernormen Auto was 1 juli 2017. De projectlocatie valt, onder het nieuwe beleid, in de B-zone. Er geldt geen betaald parkeren of blauwe zone.

Voor voorzieningen, zoals hotels, geldt maatwerk op basis van de kencijfers van het CROW. Aanvrager maakt hier correct gebruik van. Aanvrager heeft afdoende aangetoond dat er voldoende ruimte op eigen terrein is om de parkeervraag op te vangen. Conform het geldende beleid zal de betreffende nieuwbouw uitgesloten worden van parkeervergunningverlening. Dit betekent dat als op een moment in de toekomst betaald parkeren wordt ingevoerd het hotel niet in aanmerking komt voor parkeervergunningverlening voor de openbare ruimte. Werknemers en gasten worden geacht op eigen terrein te parkeren.

Tot slot heeft het planinitiatief gevolgen voor de openbare ruimte. De footprint van het gebouw is gelegen op de eigen kavel. Een deel van de elementen (balkons) hangt echter over de perceelgrens heen. Dat is ongewenst en vraagt om een maatwerkoplossing op de locatie. Hierover dienen nadere (privaatrechtelijke) afspraken te worden gemaakt. Naast het bouwplan is er een schetsontwerp voor de buitenruimte gemaakt. Het schetsontwerp betreft onder andere een aanpassing van de uitrit en een andere inrichting. Dit dient nog te worden getoetst op verkeersveiligheid en inpasbaarheid in de omgeving.

Voor het overige verwijzen wij naar de goede ruimtelijke onderbouwing en het advies van Team Overnachtingbeleid die onderdeel uitmaken van de aanvraag.

Verklaring van geen bedenkingen

Een verklaring van geen bedenkingen (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht) is niet nodig, 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 bouwplan:

- is niet strijdig met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid;
- is niet strijdig met de kantoorstrategie dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008;
- en heeft geen betrekking op activiteiten die zijn aangewezen bij artikel 7.2, eerste lid, onder a en onder b van de Wet milieubeheer, waarbij is beoordeeld dat er geen milieueffectrapportage behoeft te worden opgesteld.

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

In het kader van de benodigde omgevingsvergunningprocedure heeft conform het bepaalde in artikel 3.1.1 Bro en artikel 6.18 van het Besluit omgevingsrecht overleg plaatsgevonden met de Provincie Noord-Holland. De provincie is akkoord met het hotelinitiatief.

Waterschap

Er is geen overleg gevoerd met Waternet, omdat er geen wateraspecten aan de orde zijn.

Overige instanties

Onderhavig project beoogt geen ontwikkeling waarvoor andere instanties geraadpleegd dienen te worden. Een overleg is derhalve niet nodig en ook niet gevoerd.

Waarde Archeologie (artikel 23, Dorp Sloten en Ringvaartdijk Oost)

De grond waarop het project wordt gerealiseerd heeft als dubbel bestemming "Waarde Archeologie". Op de genoemde gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd (artikel 23 lid 2). Met toepassing van artikel 23 lid 3 onder a kan worden afgeweken van de bouwregels, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Op 16 februari 2017 heeft het Bureau voor Monumenten en Archeologie geadviseerd aangaande het project. Het advies luidt als volgt: ***Vrijstelling***

Voor de planlocatie geldt een lage verwachting en vrijstelling van archeologisch onderzoek. Er hoeft daarom geen verder archeologisch onderzoek plaats te vinden. Wel geldt conform de erfgoedwet een vondstmeldingsplicht tijdens de uitvoering van de werkzaamheden.

Wij nemen dit advies over.

Exploitatieplan (artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)):

In principe stelt de gemeenteraad op grond van artikel 6.12 lid 1 (Wro) een exploitatieplan vast voor gronden waar een bouwplan is voorgenomen. Omdat in onderhavig geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd, namelijk middels een anterieure overeenkomst tussen Lingotto Ontwikkeling B.V. en gemeente Amsterdam, met daarin de afwenteling van eventuele planschade. Op 30 juli 2018 is deze overeenkomst tussen de gemeente Amsterdam en Lingotto Ontwikkeling B.V. gesloten. De overeenkomst maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Zie bijlage 3.

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 VTHsdnw@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 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 (artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012)

De op grond van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. indien een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, indien aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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 en zaterdagen 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 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.
- 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 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, 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.

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 sloopterrein 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 sloopterrein naar de oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften monumenten en archeologie*Archeologie*

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een ontheffing of een projectbesluit de volgende voorschriften worden verbonden:

1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
3. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de ontheffing of indien projectbesluit door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

Er kan hiervoor contact worden opgenomen met Bureau Monumenten en Archeologie, afdeling Archeologie op telefoonnummer 020 251 4900 of via het e-mailadres erfgoed@amsterdam.nl

Voorschriften water / waternet*Aansluitvoorwaarden waternet*

Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 6.14 en 6.18 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt. U heeft bij deze beschikking het "Basis aansluitvoorschrift" al ontvangen. Wij raden u om dit "Basis aansluitvoorschrift" goed door te nemen en na te gaan of u volledig hieraan voldoet. Zo niet, dan moet u contact opnemen met Waternet, zodat zij de bij uw situatie behorende "Aansluitvoorschriften" alsnog kunnen verstrekken. 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 op telefoonnummer 023 567 8899.

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

Nadere aanwijzingen

Eigendomsrecht

Voor de grond, kadastraal perceel sectie E 03194 die in eigendom is van Ditlaar Zeven B.V., geldt voor gemeente Amsterdam een zakelijk recht als bedoeld in artikel 5, lid 3, onder b, van de Belemmeringenwet Privaatrecht op een gedeelte van het perceel. Het zakelijk recht houdt in dat de gemeente Amsterdam, dan wel door haar aan te wijzen derden, gerechtigd zijn om van een gedeelte van de grond gebruik te maken, om onderhoudswerkzaamheden te verrichten aan het riool dat deels op het perceel van de eigenaar ligt. Bij de bouw en de exploitatie van het gebouwde dient de eigenaar hier rekening mee te houden.

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.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014, benodigde splitsingsvergunning. Voor zover nodig kan deze worden aangevraagd bij de afdeling VTHsdnw@amsterdam.nl van Stadsdeel Nieuw-West. Het aanvraagformulier en meer informatie over splitsen van woningen is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein.

U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met de afdeling VTHsdnw@amsterdam.nl van Stadsdeel Nieuw-West. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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 RVE Grond en Ontwikkeling gemeente Amsterdam. Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

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 VTHsdnw@amsterdam.nl van Stadsdeel Nieuw-West. Het aanvraagformulier en meer informatie

over de Drank- en Horecawetvergunning of exploitatievergunning is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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.

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 VTHsdnw@amsterdam.nl 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.

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde terrasvergunning op basis van artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. U kunt hiervoor apart een vergunning aanvragen bij afdeling VTHsdnw@Amsterdam.nl van Stadsdeel Nieuw-West op telefoonnummer 14020.

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (oude Keuringsdienst van Waren)

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel vereiste goedkeuring van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de NVWA via de website www.vwa.nl.

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.

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 6.14 en 6.18 van het Bouwbesluit 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 ten alle tijden 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 erfgrans:

- 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.

Gemeente Amsterdam

Kenmerk 76541-UIT-18-
03389
Pagina 24 van 24

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.



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Alle zeven stadsloketten

Postbus 2752
1000 CT Amsterdam
Telefoon 020 253 9327
amsterdam.nl/dbi

Datum	VERZONDEN 20 AUG. 2018
Beh. Ambtenaar	Dhr. P.V. Baars
E-mailadres	BAG.basisinformatie@amsterdam.nl
Besluit	Toekenning nummeraanduiding

Betreft: OLO 3193225

Op basis van

- artikel 108 van de Gemeentewet;
- artikel 6 van de Wet basisregistraties adressen en gebouwen;
- artikel 4 van de Verordening op de Vastgoedregistratie Amsterdam 2011; en
- artikel 13, vierde lid, van het Reglement Vastgoedregistratie Amsterdam 2011

besluiten burgemeester en wethouders van Amsterdam:

1. tot toekenning van de nummeraanduiding(en):

Ditlaar 3

overeenkomstig de bij deze nummerbeschikking behorende situatietekening (en eventueel gevel- of verdiepingsschets);

Bij de melding sloop afgerond of, bij het ontbreken van een melding sloop afgerond, bij melding gebruiksgereed van Ditlaar 7, vervallen de volgende nummeraanduiding(en) van rechtswege op grond van art. 1 onder a Wet BAG:

Ditlaar 1 t/m 7 (oneven) en Sloterweg 118o

2. dat deze nummerbeschikking in werking treedt, met ingang van de datum van bekendmaking;
3. dat het nummerbord moet worden uitgevoerd in zwarte cijfers en letters, hoog 9 cm op witte achtergrond en aangebracht op 2 m boven het vloerniveau direct rechts van elke toegang, e.e.a. met in achtneming van NEN 1772 en 1773,
4. dat u als aanvrager/eigenaar verplicht bent om de bewoners en/of gebruikers van de inhoud van deze nummerbeschikking op de hoogte te brengen;
5. dat aan deze nummerbeschikking geen overige rechten kunnen worden ontleend.

Namens burgemeester en wethouders,

P.V. Baars
Medewerker Gegevensbeheer
Basisinformatie

Niet eens met dit besluit?

Bent u het niet eens met

- de begrenzing van een verblijfsobject, stand- of ligplaats zoals weergegeven op de situatietekening (en gevel- en/of verdiepingsschets);
- de plicht tot het aanbrengen van het nummerbord (zie punt 3, pagina 1); of
- het toekennen van de nummeraanduiding niet overeenkomstig artikel 13 van het Reglement vastgoedregistratie Amsterdam 2011,

dan kunt u hiertegen binnen zes weken na datum van bekendmaking van dit besluit een bezwaarschrift indienen.

In het bezwaarschrift (een brief) vermeldt u wat uw bezwaren zijn. Ook vermeldt u uw naam, adres, telefoonnummer en e-mailadres. De bezwaarschriftencommissie kan dan beter contact met u opnemen. U ondertekent het bezwaarschrift en stuurt een kopie van dit besluit mee.

Het bezwaarschrift richt u aan:

College van burgemeester en wethouders,
p/a de directeur Basisinformatie
t.a.v. de Bezwaarschriftencommissie Burgerzaken,
Postbus 2752,
1000 CT Amsterdam

Informatie over de postcode

Voor informatie over de postcode, voor zover deze nog niet bekend is, kunt u 4-6 weken na datum van bekendmaking van de nummerbeschikking contact opnemen met de klantenservice van PostNL, via de website www.postnl.nl

Bijlage
Nieuwe situatie

Openbare ruimte	Huis-nummer	-letter	-toevoeging	Aantal bouwlagen	Verdieping toegang	Gebruiksdoel(en) ¹
Ditlaar	3			4	o	Logiesfunctie

¹ Bouwbesluit, artikel 1.1, eerste lid, noemt gebruiksdoel "gebruiksfunctie".

Bijlage
Situatietekening

