

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 020 254 36 00
Fax 020 620 10 16
www.dmb.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

All-In Real Estate B.V.
t.a.v. de heer F. Th. Vogel
Evert van de Beekstraat 49
1118 CL Schiphol

Datum
OLO dossiernummer 522383
Zaaknummer HZ_WABO-2012-009505
Behandeld door M. Blokker
Telefoonnummer 020 2543953
Email m.blokker@dmb.amsterdam.nl

Adres \ Locatieaanduiding Fred Roeskestraat
Onderwerp Ontwerp omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Ontwerp Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 31 juli 2012 om vergunning tot:

- het bouwen van een bouwwerk (art. 2.1, lid 1, onder a van de WABO);
- het planologisch strijdig gebruiken (art. 2.1, lid 1, onder c van de WABO);
- een uitrit aanleggen of veranderen en/of het gebruiken ten behoeve van een garage (omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.2, lid 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op grond van de Garageverordening).

Besluiten een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een gebouw op de locatie Fred Roeskestraat, met bestemming daarvan tot kantoorfunctie en bijeenkomstfunctie (restaurant).

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen.

Hoogachtend,

namens Burgemeester en wethouders van Amsterdam,
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht,
voor deze,

A.A. Diamandidis
Hoofd Vergunningen Bouw en Gebruik

Bijlagen

Aanvraagformulier, ongemarkt
Elf tekeningen, gemerkt 1 t/m 11
Detailset, gemerkt 12
Voorblad constructie op hoofdlijnen, gemerkt 13
Constructieve berekening, gemerkt 14
Geotechnisch onderzoek, gemerkt 15
Oppervlakte- en ruimteafwerkstaat, gemerkt 16
Kleur- en materiaalschema exterieur, gemerkt 17
Werktuigbouwkundige tekeningen, gemerkt 18 t/m 25
Elektrotechnische tekeningen, gemerkt 26 t/m 31
Beoordeling bouwbesluit, gemerkt 32
Luchtstaat, gemerkt 33
EPC-berekening, gemerkt 34
Bodemonderzoeksrapport, gemerkt 35
Goede Ruimtelijke Onderbouwing (19 sept 2012), gemerkt 36
MER Zuidas deel A en B, gemerkt 37
Verkeersstudie Zuidas 2011, gemerkt 38
Externe veiligheid Zuidas, gemerkt 39
Actieplan weginfrastructuur, gemerkt 40
Quickscan flora- en fauna, gemerkt 41
Natuurwaardenonderzoek, gemerkt 42
Vervolgonderzoek vleermuizen, gemerkt 43
Archiefonderzoek bodem, gemerkt 44
Archeologisch bureauonderzoek, gemerkt 45

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zie: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>).

Beroepsclausule

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

Als onverwijlde spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wij verwijzen u naar de publicatie Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid. Daar vindt u informatie over hoe u beroep kunt instellen als u het ook niet eens bent met het besluit.

Zie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>.

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de hierboven genoemde termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 31 juli 2012 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Krachtens wettelijk voorschrift is een advies uitgebracht door:
- de commissie voor welstand en monumenten

De adviezen zijn verwerkt in de overwegingen bij dit besluit (zie hieronder De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wabo).

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor zover nodig voorschriften verbonden.

Planologie

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Zuidstrook" geldt.

Het project is gelegen op gronden die zijn bestemd voor "Openbaar groen", "Verkeersareaal" en "Waterweg/gracht". Het is in strijd met artikelen 11, 12 en 16 van de bij het plan behorende voorschriften, aangezien het project in strijd is met de daar geldende bestemming.

Buitenplanse afwijking (ruimtelijk projectbesluit)

Beoordeling of het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, zodat de afwijking van het bestemmingsplan kan worden toegestaan.

Het is mogelijk 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 (projectbesluit ruimtelijke ordening).

Gelet op de Goede ruimtelijke onderbouwing (bijlage 7 behorende bij dit besluit) zijn wij van oordeel dat het project aan deze voorwaarden voldoet.

Er is geen sprake van gemeentelijke kosten die verhaald dienen te worden.

Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 26 september 2012 haar advies uitgebracht. Dit positieve advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam Digitaal". Wij nemen dit advies over.

Garageverordening (Inrit/ Uitweg)

Beoordeling van deel van de aanvraag dat betrekking heeft op de toestemming als bedoeld in artikel 3 van de Garageverordening (garagevergunning, waaronder begrepen de toestemming voor de in- en uitrit).

Wij zijn tot het oordeel gekomen, dat de omgevingsvergunning voor het hebben, gebruiken of doen gebruiken van de garage kan worden verleend.

Verdere inhoudelijke afstemming, exacte uitvoering, uitvoeringskosten, dient te worden besproken met de grondbeheerder Gemeente Amsterdam Stadsdeel Zuid, Afdeling Kwaliteit&Ondersteuning Rayon Zuid, dhr. R. Mulder, tel: 020 252 4373.

Bouwtechniek, bouw- en sloopveiligheid

Wij hebben het project getoetst aan de bouwtechnische regelgeving (Bouwbesluit 2012). Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd, onder voorwaarde (zie nader in te dienen bescheiden), voldoet aan de genoemde regelingen.

Voorschriften in verband met de uitvoering van het gemeentelijk bouw - en woningtoezicht

Aanvang van bouwwerkzaamheden

1. Voor de aanvang van bouwwerkzaamheden wordt bij het bouw- en woningtoezicht gemeld:
 - de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van de ontgravingswerkzaamheden,
 - de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, met inbegrip van het slaan van proefpalen, en
 - de aanvang van de grondverbeteringswerkzaamheden.
2. Voor de aanvang van het storten van beton wordt, bij het bouw- en woningtoezicht een melding daarvan ingediend.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen mag, niet worden begonnen voordat voor zover nodig door het bevoegd gezag:

- de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- het straatpeil is uitgezet.

Werken bij lage temperaturen

Indien beton-, metsel- of buitenpleisterwerkzaamheden worden uitgevoerd bij temperaturen lager dan 2 °C, wordt voor de aanvang van de betreffende bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag een melding ingediend over de te treffen maatregelen ten behoeve van:

- het niet verwerken van bevroren materialen,
- het verkrijgen van een goede binding en verharding, en
- de bescherming van het betreffende werk na de voltooiing tegen vorstschade, zolang het nog onvoldoende is verhard of de temperatuur lager dan 2 °C is.

Gereedmelding bouwwerkzaamheden

1. Bij de volgende bouwwerkzaamheden wordt bij het bevoegd gezag een melding ingediend van het gereedkomen van:
 - het aanbrengen van putten en van grond- en woningaansluitleidingen van de riolering en van leidingdoorvoeren en mantelbuizen door wanden en vloeren beneden het meetniveau, en
 - het aanbrengen van de thermische isolatie in de uitwendige scheidingsconstructies.
 - andere onderdelen.
2. De hierboven genoemde constructieonderdelen worden tot twee werkdagen na melding niet zonder toestemming van het bevoegd gezag aan het oog onttrokken.
3. Van het gereedkomen van de bouwwerkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt ten hoogste op de dag van beëindiging van die bouwwerkzaamheden bij het bevoegd gezag een melding ingediend.

Ontvangst melding email

De hierboven bedoelde meldingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van de kenmerken op het eerste blad van dit besluit t.a.v. dhr. M. Bevaart. Email: m.bevaart@dmb.amsterdam.nl.

Voorschriften tijdens het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden

Op grond van de bepalingen in het Bouwbesluit 2012 moeten de bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat hinder of een onveilige situatie wordt voorkomen.

Algemeen

- Tijdens het bouwen of slopen worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:
- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloop terrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
 - letsel van personen ten gevolge van het onbevoegd betreden van het bouw- of sloopterrein;
 - beschadiging 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.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Geluidhinder

1. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau, vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai tussen 7.00 en 19.00 uur, en de blootstellingsduur, ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties niet meer dan de in de tabel aangegeven grenswaarden.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op zaterdagen, zondagen en feestdagen niet meer dan 40 dB(A).
3. Bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties tussen 19.00 en 7.00 uur niet meer dan 40 dB(A).
4. De in de tabel aangegeven waarden gelden op de uitwendige scheidingsconstructies van een woonfunctie, een bijeenkomstfunctie voor kinderopvang, een gezondheidszorgfunctie en een onderwijsfunctie en op de grens van een geluidsgevoelig terrein als bedoeld in artikel 1 van het Besluit geluidhinder.
5. Het bevoegd gezag kan voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden ontheffing verlenen van het bepaalde onder 1 tot en met 3.

Tabel

Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	65 dB(A)	70 dB(A)	75 dB(A)	80 dB(A)	meer dan 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur in dagen	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Stofhinder

Tijdens het uitvoeren van sloopwerkzaamheden worden maatregelen of voorzieningen getroffen, die voorkomen dat buiten het sloopterrein visueel waarneembare stofverspreiding in de buitenlucht optreedt.

Trillingen

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden alsmede de bij deze werkzaamheden te gebruiken installaties en toestellen, bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen.
2. Het bevoegd gezag kan voorafgaand aan het uitvoeren van de sloopwerkzaamheden ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid, voor zover deze trillingsterkte niet lager zal zijn dan de streefwaarden die zijn gedefinieerd voor de gebouwfunctie wonen in de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B "Hinder voor personen in gebouwen" van de Stichting Bouwresearch Rotterdam.

Afvalscheiding

Op grond van hoofdstuk 4 en 8 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 moeten de bouw- en sloopwerkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden. Indien het scheiden van afvalstoffen niet mogelijk is, kunnen wij op aanvraag voorafgaand aan het uitvoeren van de werkzaamheden daarvan ontheffing verlenen, onder voorwaarde dat deze afvalstoffen elders worden gescheiden.

Het bouwafval moet op de bouwplaats ten minste worden gescheiden in de volgende fracties:

1. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL, zie <http://wetten.overheid.nl/BWBR0013546/>);
2. steenwol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
3. glaswol, mits dit meer dan 1 m³ per bouwproject bedraagt;
4. overig afval.

Overig afval en de fracties, bedoeld onder 1, 2 en 3, moeten op de bouwplaats gescheiden worden gehouden.

Indien de totale hoeveelheid bouwafval die vrijkomt bij een bouwproject minder bedraagt dan de inhoud van één container van 10 m³, mag degene die bedrijfsmatig bouwwerkzaamheden verricht dit bouwafval meenemen naar zijn bedrijf voor tijdelijke opslag.

Sloopafval

Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden dient ten minste te worden gescheiden in de navolgende fracties:

1. de als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen van hoofdstuk 17 van de Afvalstoffenlijst behorende bij de Regeling Europese afvalstoffenlijst (EURAL zie <http://wetten.overheid.nl/BWBR0013546/>);
2. steenachtig sloopafval, zonder inbegrip van gips;
3. bitumineuze en teerhoudende dakbedekking;
4. met polycyclische aromatische koolwaterstoffen verontreinigde materialen;
5. asfalt;
6. dakgrind;
7. overig afval.

Overig afval onder 7 en de fracties bedoeld onder 1 tot en met 6, moeten op het sloofterrein gescheiden worden gehouden.

Afvoer van afval

Afval dat ontstaat door sloopwerkzaamheden moet - om hergebruik mogelijk te maken - worden afgevoerd naar een daarvoor bestemde be- of verwerkingsinrichting of een sorteerinrichting.

Als dit niet mogelijk is, moet de houder van dit afval zich hiervan te ontdoen op de voor het milieu minst bezwaarlijke wijze (voor chemisch sloopafval geldt artikel 4.11, lid 1 t/m 3 van de Bouwverordening).

Uiterlijk vier weken voor aanvang van het sloopwerk moet u ons laten weten naar welke stortplaats het door sloop vrijgekomen afval wordt afgevoerd. Met de uitvoering van het sloopwerk mag niet worden begonnen voordat deze bestemming is goedgekeurd.

Overige voorschriften en aanwijzingen

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet zich tijdig in verbinding stellen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. Het plaatsen van bouwwerken of andere objecten boven kabels en leidingen is niet toegestaan zonder toestemming van de betrokken netbeheerder.

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 hoogste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden.

Melding graafwerkzaamheden

Uiterlijk een week voordat met graafwerkzaamheden wordt begonnen, moet de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Bodemtoezicht (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513888) daarvan in kennis worden gesteld.

Aansluiting op het riool

Wilt u leidingen aansluiten op het riool? Dan moet u uw leidingen volgens bepaalde voorschriften aanleggen. Daarvoor heeft u een aansluitvoorschrift nodig van Waternet, de beheerder van het openbare riool in de gemeente Amsterdam. Bent u niet in het bezit van de aansluitvoorschriften? Neem dan zelf contact op met Waternet.

Als u de leidingen volgens de voorschriften hebt aangelegd, kunt u bij Waternet een verzoek indienen om de leidingen aan te laten sluiten op het riool. Waternet is de enige organisatie die in Amsterdam rioleringswerkzaamheden mag uitvoeren. Aan de aansluiting door Waternet zijn kosten verbonden. Voor bedrijven en particulieren gelden dezelfde voorschriften bij de aansluiting op het riool.

Meer informatie over aansluiting op het riool vindt u op de site van Waternet. Of bel: 0900 93 94 (lokaal tarief).

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing.

Meer...

Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht

De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen. U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 020-5526234, website www.erfpacht.amsterdam.nl), of een email sturen naar: erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl. Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden

In verband met uitgestelde toets aan het Bouwbesluit 2012

Wij bepalen dat de hieronder genoemde gegevens en bescheiden uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start van de uitvoering van de desbetreffende onderdelen moeten worden overgelegd. Met de uitvoering van deze onderdelen mag niet worden begonnen alvorens de gegevens en bescheiden door het bouw- en woningtoezicht zijn goedgekeurd.

Constructies

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.

Brandveiligheid

Gegevens en bescheiden met betrekking tot informatie inzake brandveiligheid:

- Het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname);
- Het programma van eisen van de brandmeld- en ontruimingsinstallatie (voorafgaand aan uitvoering, dient goedgekeurd te zijn)
- Het installatieattest van de ontruimingsalarminstallatie (voorafgaande aan de ingebruikname).

Veiligheidsplan vooraf overleggen

Degene die bouwt/sloopt zorgt ervoor dat er voorafgaand de werkzaamheden een veiligheidsplan is opgesteld met de afspraken met betrekking tot de uitvoering van de veiligheidsmaatregelen. Het plan beschrijft tevens de wijze waarop toezicht op die maatregelen wordt uitgeoefend.

EPC

EPC-doorrekeningen en isolatiemateriaalspecificaties ontbreken. De Rc-waarden zijn op zich haalbaar op basis van aangegeven isolatiedikten. Van de geveldelen met isolatiedikte van ca 100mm wordt een berekening voor $R_c=4,0$ gevraagd. Van de $U=1,1$ voor glas+kozijn wordt een berekening gevraagd incl specificaties van glas en kozijnprofiel.

De bovenstaande Rc- en U-berekening dienen overlegd te worden.