

POSTBUS 922 1000 AX AMSTERDAM

Soriva Vastgoed B.V.
t.a.v. de heer V. M. Later
Postbus 75984
1070 AZ Amsterdam

Betreft: Omgevingsvergunning tweede fase

Geachte heer Later,

GEMEENTE AMSTERDAM
Burgemeester en wethouders van Amsterdam

Omgevingsvergunning tweede fase

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 28 september 2012 om omgevingsvergunning tweede fase voor:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluiten:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het gedeeltelijk veranderen van het gebouw De Boelelaan 30, waarbij de verandering bestaat uit het maken van een tussenverdieping en een extra bouwlaag, met bestemming daarvan tot kantoor met repetitie- en auditiehallen, kleedruimten, bedrijfsrestaurant, laad- en losvoorzieningen en parkeerruimte.

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, voor deze,

mevrouw A.A. Diamandidis
Teamhoofd van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Omgevingsdienst NZKG
locatie Amsterdam

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
1019 AT Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam

020 254 3600

amsterdam@odnzk.nl
www.odnzk.nl

Uw contactpersoon
mevr. A. Allweins

Contactgegevens
0202543951
a.allweins@dmb.amsterdam.nl

Verzenddatum
25 FEB. 2013

Kenmerk
HZ-WABO-2012-011775

OLO kenmerk
495679

Bijlagen

een aanvraagformulier
een kadastrale kaart, gemerkt S1
een fotobijlage, gemerkt F1

negen bouwtekeningen bestaande situatie, gemerkt BT1 t/m BT9
twintig bouwtekeningen nieuwe situatie, gemerkt T1 t/m T20
dertien traptekeningen, gemerkt TR1 t/m TR13
een detailboekje, gemerkt DT1

zes brandweertekeningen, gemerkt BR1 t/m BR6
een rapport Brandveiligheid van Peutz d.d. 25-09-2012, gemerkt BR7
een toelichting Brandveiligheid van Peutz d.d. 19-11-2012, gemerkt BR8
een rapportage ontruimingsberekening, gemerkt BR9
een PvE Brandmeldinstallatie & ontruimingsinstallatie, gemerkt BR10

een fasedocument (constructie) Van Rossum, d.d. 28-09-2012, gemerkt C1
zeven constructieve tekeningen Van Rossum, d.d. 28-09-2012, gemerkt C2 t/m C8
een bijlage sonderingen Van Rossum, d.d. 28-09-2012, gemerkt C9

een bijlage definitief ontwerp werktuigkundige-, elektrotechnische- en transportinstallaties, gemerkt Ti1
zes tekeningen HWA, VWA en Tapwaterinstallatie, gemerkt Ti2 t/m Ti7
zeven tekeningen luchtbehandeling-, CV- en GKW-installatie Ti8 t/m Ti14

een EP-berekening, gemerkt B1
een bijlage ruimtestaat, gemerkt B2
een boekje verklarende tekeningen en berekeningen, gemerkt B3

een concept bouwveiligheidsplan, gemerkt B4
een concept tekening bouwplaatsinrichting, gemerkt B5
een VGM & Projectwerkplan, gemerkt B6

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

Deze beschikking tweede fase treedt, gelijktijdig met de beschikking eerste fase, 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 28 september 2012 ontvangen.

Op 1 november 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 20 november 2012 ontvangen.

Krachtens wettelijk voorschrift is een advies uitgebracht door de Commissie Welstand. Dit advies is verwerkt in de overwegingen bij dit besluit (zie hieronder De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wabo).

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

De aanvraag omgevingsvergunning eerste fase is op 18 januari 2013 verleend.

Het ontwerp van dit besluit tweede fase is op 2 januari 2013 gepubliceerd in de Staatscourant, de Echo en op de website van de DMB en heeft met ingang van 3 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

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.

Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 7 november 2012 haar advies uitgebracht. Zij heeft geen bezwaar tegen dit bouwplan mits ook het hoogste dak wordt uitgevoerd als groendak, zoals voorgeschreven in artikel 4.3.6 van de Welstandsnota "Zuidas". Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "Zuidas".

Wij nemen dit advies over.

Bouwen

Bouwkundige toets

Wij hebben het bouwwerk, waarop de aanvraag betrekking heeft, getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het bouwwerk hieraan voldoet.

Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland

Wij hebben de afdeling preventie van de Brandweer Amsterdam-Amstelland verzocht om een advies uit te brengen. Op 7 december 2012 hebben wij dit advies ontvangen. De conclusie is dat het bouwplan voldoet aan de vigerende regelgeving.

Wij nemen dit advies over.

Uitvoeringsvoorschriften en gebruik

Bij de uitvoering moeten de uitvoeringsvoorschriften van hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. Het gebruik van het bouwwerk dient te voldoen aan hoofdstuk 7 van het Bouwbesluit 2012.

Deze voorschriften zijn te vinden op de volgende adressen:

- Bouwbesluit 2012: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0030461>
- Regeling Bouwbesluit 2012: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0031022>

Informatieverplichtigen en het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van werkzaamheden

De hieronder bedoelde kennisgevingen of meldingen dient u te zenden aan de buitendienstinspecteur, de heer M. Bevaart van het bouwtoezicht op het e-mailadres: m.bevaart@dmb.amsterdam.nl

Veiligheid

De uitvoering van de werkzaamheden moet volgens het Bouwbesluit 2012 zodanig zijn dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Dat betekent dat u voor zover van toepassing maatregelen moet nemen ter voorkoming van:

- letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- letsel van personen die het bouwterrein onbevoegd betreden, en
- 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 bouwterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Gelet op de omvang en de situering van het werk, bepalen wij dat de te treffen maatregelen worden vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- de afscheiding en afsluiting van het bouwterrein;
- de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- het voorkomen van vallende objecten.

Hinder en afvalscheiding

Bij het tegengaan van geluidhinder en trillingshinder moeten de voorschriften uit hoofdstuk 8 van het Bouwbesluit 2012 in acht worden genomen. Dat geldt ook voor het scheiden bouwafval.

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 bouwtoezicht een melding ingediend over maatregelen voor:

- 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.

Gereedkomen onderdelen

Het bouwtoezicht dient ten minste twee dagen vóór de aanvang van de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft in kennis te worden gesteld.

Gereedkomen van het gehele werk

Van het gereedkomen van de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van beëindiging van die werkzaamheden bij het bouwtoezicht een melding ingediend.

Andere mogelijk benodigde toestemmingen

Het is van belang dat u controleert of er andere toestemmingen nodig zijn voor de aangevraagde activiteit. U kunt daarover de website van de gemeente raadplegen, zie <http://www.amsterdam.nl> (Thema – Bouwen)

Erfpacht

Voor het (ver) bouwen op erfpachtgrond is privaatrechtelijke toestemming op grond van het erfpachtcontract. Beide zijn aan te vragen bij de gemeente (zie de website).

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden:

Wij bepalen dat de hierna 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 indien de gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bouwtoezicht niet aannemelijk maken dat overeenkomstig het Bouwbesluit 2012 zal worden gebouwd.

Welstand

Detailtekening van het hoogste dak als groendak uitgevoerd.

Constructie

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.

Vloerafscheidingen / Doorvalveiligheid

Gegevens die aantonen dat het bouwplan voldoet aan Bouwbesluit 2012 afdeling 2.1 (algemene sterkte van de bouwconstructie) en afdeling 2.3 9afschieding van vloer, trap en hellingbaan).

In overleg met de buitendienst dient de doorvalveiligheid van de op te richten glazen vloerafscheidingen aangetoond te worden aan de hand van een berekening of een uitgevoerde slingerproef met een zak gevuld mety glaskogeltjes conform NEN 6702 artikel 9.6.

EPC

Bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een bouwwerk zijn de voorschriften van Bouwbesluit 2012, artikel 5.2 Energieprestatiecoefficient, niet van toepassing.

Bij deze aanvraag omgevingsvergunning is een EPC-berekening ingediend uitgaande van het eis voor nieuwbouw. De EPC- nieuwbouweis is aannemelijk mits de Rc-waarde dak en de U-waarde raam nader onderbouwd worden.

Definitief veiligheidsplan

Degene die bouwt 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. Wij bepalen dat uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor start van de uitvoering van een veiligheidsplan moet worden overgelegd.