

Bezoekadres
Weesperplein 4
Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 020 551 38 88
Fax 020 620 10 16
www.dmb.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Bouw- en Woningtoezicht

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

Driedee BV
T.a.v. de heer E. Nagengast
Hoogte Kadijk 143
1018 BH AMSTERDAM

**ONTWERPBESCHIKKING AAN DEZE
ONTWERPBESCHIKKING KUNNEN GEEN
RECHTEN WORDEN ONTLEEND**

ons kenmerk	G01/0288 2009
onderwerp	Ontwerpbeschikking
adres	Nico Jessekade, Jan Vrijmanstraat
behandeld door	F. Kuipers
telefoonnummer	020-5513418
buitendienstinspecteur	K.K. Chan
telefoonnummer	020-5206395
bijlage	bescheiden
datum	

Geachte heer Nagengast,

AANVRAAG

Op 19 maart 2009 ontvingen wij een aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van gebouwen op een terrein gelegen aan het Haveneiland, blok 59, IJburg, met bestemming daarvan tot woningen, appartementen, kinderdagverblijf en parkeergarage.

Het betreft hier een aanvraag met een instandhouding voor onbepaalde termijn.

Het bouwplan is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wij hebben de aanvraag daarom ook opgevat als een verzoek om een projectbesluit van dat plan. Het projectbesluit en de vergunning samen vormen de beschikking.

Tegen dit besluit zijn **<wel/geen>** zienswijzen naar voren gebracht.

BESLUIT

Wij besluiten:

- een projectbesluit te nemen krachtens artikel 3.10 van de *Wet ruimtelijke ordening*;
- geen exploitatieplan vast te stellen overeenkomstig het gestelde in artikel 6.12, lid 2 van de Wet op de ruimtelijke ordening;
- de termijn genoemd in artikel 3.13, lid 1 van de *Wet ruimtelijke ordening*, te verlengen met vier jaar (krachtens artikel 3.13, lid 2 sub a van de *Wet ruimtelijke ordening*);
- ontheffing te verlenen van artikel 2.4.1, lid 1 van de *Bouwverordening Amsterdam 2003* (krachtens artikel 2.4.1, lid 4 van de *Bouwverordening Amsterdam 2003*);

en

- reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:
 - ruimtelijke onderbouwing; “Definitief Ruimtelijke Onderbouwing” opgesteld d.d. 18 augustus 2009
 - 16 tekeningen met 2 tekeningenlijsten gemerkt 1 t/m 18
 - boekje A3 formaat met 43 bladen sanitair, CV en MV schematisering, gemerkt Q
 - materialen kleurenstaat, gemerkt M
 - A3 formaat Boekje BA00, blad 1 t/m 3, gemerkt I
 - A3 formaat boekje BA300, blad 25 t/m 27, gemerkt J
 - acht tekeningenboekjes:
 - BA-009, met 49 bladzijden, gemerkt A
 - BA-100, met 45 bladzijden, gemerkt C
 - BA-300, met 24 bladzijden, gemerkt H
 - 10, met 5 bladzijden, gemerkt B
 - 110, met 5 bladzijden, gemerkt D
 - 201, met 8 bladzijden, gemerkt E
 - 202, met 2 bladzijden, gemerkt F
 - 230, met 4 bladzijden, gemerkt G
 - aangepast renvooi, gemerkt O
 - bouwbesluit toetsing bouwfysische aspecten, gemerkt K
 - quickscan brand veiligheid, gemerkt N
 - berekening EPC en balansventilatie, gemerkt L
 - bebouwingsoppervlakte blok 59, gemerkt P
 - binnentuin IJburg Blok 59, gemerkt R

Wij gaan akkoord met de constructie op hoofdlijnen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- constructieve berekeningen;
 - sonderingen, gemerkt C1
 - details boekje A4, 52 bladen, gemerkt C2
 - indicatie draagvermogen fundering, gemerkt C3
 - constructieve uitgangspunten, gemerkt C4
- 15 constructieve tekeningen, gemerkt C6 t/m C20.

Daarbij gelden de aan dit besluit verbonden voorwaarden.

VOORWAARDEN

- De bij deze vergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.
- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in overeenstemming met de door de afdeling Vergunningen Bouw en Gebruik van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht in en op de stukken in rood aangebrachte wijzigingen en aanwijzingen.
- **Uiterlijk drie weken voor aanvang** van het desbetreffende onderdeel van het werk moet u bij de afdeling Bouwtoezicht van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht de hieronder genoemde gegevens en stukken **in drievoud** indienen. De uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen van het

werk mag niet beginnen voordat respectievelijk deze tekeningen; berekeningen; gegevens en/of stukken zijn goedgekeurd. Het gaat om:

- belastingen en belastingcombinaties (sterkte, stijfheid en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk zelf;
- de toe te passen installaties;
- toetsing aan welstandscriteria:
 - materiaal- en kleurgebruik van de toe te passen bouwmaterialen (uitwendige scheidingsconstructie);
- toetsing aan het *Bouwbesluit 2003*:
 - het leidingplan en aansluitpunten van riolering en hemelwaterafvoeren
- toetsing aan de *Bouwverordening Amsterdam 2003*. De uitvoering van het werk mag niet beginnen voordat de op bladzijde 1 genoemde buitendienstinspecteur hiervoor toestemming heeft gegeven. Het gaat om:
 - het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats
 - een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen;

Aan ons besluit liggen de volgende overwegingen ten grondslag.

Het bouwplan is gesitueerd in een gebied waar bestemmingsplan Bestemmingsplan IJburg 1e fase - uitwerking 11 - partiële herziening uitwerking 1 en uitwerking 8 van toepassing is.

De gronden, waarop het bouwplan is gesitueerd, zijn bestemd voor "Wonen (W59)" en zijn aangewezen voor woningen en de, overeenkomstig artikel 3 van de planvoorschriften, daarbij passende functies. Bebouwing is slechts toegestaan ten dienste van de bestemming. De maximale bouwhoogte bedraagt 16 meter.

Het bouwplan is **in strijd met artikel 3 lid 3 sub f.** ter plaatse van de Jan Vrijmanstraat, Fritz Dietrich Kahlenbergstraat, Peter Martenstraat en de Nico Jessekade wegens het niet ononderbroken bouwen direct aan de margestrook. Ontheffing binnenplans o.b.v. artikel 3 lid 11 van de planvoorschriften is niet mogelijk want er wordt niet voldaan aan de daar gestelde eisen.

Binnenplans zijn er geen ontheffingsmogelijkheden en de algemene vrijstellingen uit artikel 11 van het vigerende "moeder"plan "IJburg 1^e fase" zijn ook niet toepasbaar.

Medewerking aan het bouwplan is mogelijk na het nemen van een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 Wro

Wij hebben deze aanvraag ook beschouwd als verzoek tot het nemen van een projectbesluit (overeenkomstig artikel 46, lid 3 van de *Woningwet*).

De raad heeft de bevoegdheid, zoals bedoeld in artikel 3.10, lid 1 van de *Wet ruimtelijke ordening*, aan ons gedelegeerd.

Medewerking aan het project krachtens artikel 3.10 *Wet ruimtelijke ordening* is mogelijk, omdat wij menen dat het project van gemeentelijk belang is en een goede ruimtelijke onderbouwing bevat, genaamd "Definitief RUIMTELIJKE ONDERBOUWING", van 18 augustus 2009, die een basis vormt voor het nemen van het projectbesluit.

Het projectbesluit is tevens voorzien van het gestelde als bedoeld in de *Wet geluidhinder*.

Volgens planning zal binnen drie jaar dit projectbesluit ingepast worden in het voor te bereiden bestemmingsplan.

Het ontwerpbesluit van het projectbesluit heeft zes weken ter inzage gelegen. Binnen die termijn zijn **wel/geen** zienswijzen naar voren gebracht.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van het *Bouwbesluit 2003*.

De constructie op hoofdlijnen voldoet aan de voorschriften van het *Bouwbesluit 2003*.

De aanvraag en de daarbij overgelegde gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften van de *Bouwverordening Amsterdam 2003*, met inachtneming van de hiervoor gestelde voorwaarden.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

Het bouwen is niet in strijd met de regels, gesteld bij of krachtens een verordening als bedoeld in artikel 4.1, lid 3 van de *Wet ruimtelijke ordening* of bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3, lid 3, van de *Wet ruimtelijke ordening*.

Na het verlenen van de het nemen van een projectbesluit is er geen grond om de bouwvergunning te weigeren.

Volgens planning zal binnen drie jaar dit projectbesluit ingepast worden in het voor te bereiden bestemmingsplan.

Het kosten verhaal zoals bedoeld in de Wro is verzekerd via het erfpachtstelsel.

Conclusie

Onze conclusie luidt dat de aangevraagde vergunning kan worden verleend.

Na de beroepsclausule vindt u de uitvoeringsvoorschriften, en de nadere aanwijzingen en < INDIEN VAN TOEPASSING *de reactie op de zienswijzen*>. Ook deze stukken maken deel uit van deze beschikking.

Wij delen u mee dat, overeenkomstig artikel 46, lid 6 van de Woningwet, de bouwvergunning en het projectbesluit voor de mogelijkheid van beroep ingevolge hoofdstuk 8 van de Algemene wet bestuursrecht als één besluit worden aangemerkt.

De bouwvergunning en het projectbesluit treden in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (artikel 3.8, lid 5 Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 3.11, lid 2 Wet ruimtelijke ordening). Een en ander behoudens de mogelijke opschortende werking van een voorlopige voorziening en/of schorsing hangende het beroep.

Hoogachtend,

Namens burgemeester en wethouders van Amsterdam,
de directeur van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht,
voor deze,

DE ONTWERPBESCHIKKING WORDT NIET ONDERTEKEND, ER KUNNEN AAN DEZE ONTWERPBESCHIKKING GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

A.A. Diamandidis
hoofd afdeling Vergunningen Bouw en Gebruik

Beroep

Tegen dit besluit kan op grond van de *Algemene wet bestuursrecht* binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepschrift worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. De aanvang van de tervisielegging wordt aangegeven in de Staatscourant, een woensdageditie van het Parool, alsmede in het Amsterdams Stadsblad en op de website van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht (www.dmb.amsterdam.nl). Het beroep moet worden ingediend bij de Rechtbank Amsterdam, sector bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Beroepschriften moeten ondertekend zijn en tenminste de volgende gegevens bevatten: naam en adres, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht, en de gronden van het beroep. Een kopie van het bestreden besluit moet worden meegestuurd.

In spoedeisende gevallen kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam. U kunt alleen een voorlopige voorziening aanvragen als u beroep heeft ingesteld. Voor het instellen van beroep en het vragen van een voorlopige voorziening is griffiegeld verschuldigd. De griffier van de rechtbank kan daarover meer informatie geven.

UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN

- De uitvoering van het bouwplan wordt begeleid door de op bladzijde 1 genoemde buitendienstinspecteur. Uiterlijk **twee werkdagen** voor het begin van de werkzaamheden moet u nadere afspraken met deze maken over de uitvoering van het bouwplan, in elk geval over:
 - de start van de werkzaamheden;
 - het namens ons aangeven van het straatpeil en het uitzetten van rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen (uiterlijk drie weken voor aanvang werkzaamheden);
 - het storten van de in gewapend beton uit te voeren onderdelen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van constructies;
 - het leveren van resultaten van beproevingen van materialen en constructies;
 - het indienen van detailtekeningen en materiaalmonsters van toe te passen materialen in gevels en andere delen van het bouwwerk;
 - het uitvoeren van voorzieningen waardoor geluidsoverlast voor omwonenden of overigens voor de omgeving zoveel mogelijk wordt beperkt;
 - de ontheffing voor het uitvoeren van werkzaamheden buiten de reguliere werktijden, te weten op maandag t/m vrijdag voor 07.00 en na 19.00 uur en op zaterdag en zondag (zo'n ontheffing wordt slechts in enkele gevallen verleend);
 - het melden van de voltooiing van het bouwwerk en de toestemming tot in gebruikneming.
- Zonder toestemming van of goedkeuring door bovengenoemde buitendienstinspecteur mogen de werkzaamheden niet worden uitgevoerd.
- Bij de uitvoering van de werkzaamheden moet steeds iemand bereikbaar zijn die de Nederlandse taal spreekt.
- Bij de uitvoering van het bouwplan moet worden voldaan aan de voorschriften van de *Bouwbesluit 2003*, de *Bouwverordening Amsterdam 2003* en de krachtens dit besluit c.q. verordening vastgestelde nadere regelen.
- Rekening moet worden gehouden met de straathoogten, zoals deze door de Projectgroep Openbare Ruimte IJburg (Haveneiland) (Postbus 10095, 1301 AB Almere) aan belanghebbende worden verstrekt.
- De vergunninghouder kan door de buitendienstinspecteur worden opgedragen om middels een apart uit te voeren (landmeetkundige) hoogtemeting aan te tonen dat het bouwwerk op de juiste hoogte wordt aangelegd.
- 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.
- 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.
- Voor het verrichten van handelingen in verontreinigde bodem zoals het ontgraven van grond of het onttrekken van grondwater gelden verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming. Wij verwijzen u

voor meer informatie hierover naar de nadere aanwijzingen. Wij melden de start van de bouwwerkzaamheden aan de afdeling Bodemtoezicht van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht.

- Er moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat tijdens de uitvoering en na het gereedkomen van de bouw bestratingszand, aanwezig onder de openbare weg, onder het bouwwerk kan wegvloeien en verzakking van de openbare weg wordt veroorzaakt.
- Het werk moet worden uitgevoerd met inachtneming van de aan vergunninghouder kenbaar gemaakte of te maken eisen van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Vergunningen Milieu en Bodem (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513888. Als door deze eisen bouwwerkzaamheden moeten worden verricht die niet zijn begrepen in deze bouwvergunning, zal daarvoor zo nodig een afzonderlijke bouwvergunning moeten worden verkregen voordat die werkzaamheden mogen worden verricht.
- De aansluitvoorschriften die aan de belanghebbende worden verstrekt door Waternet (Postbus 94370 1090 GJ Amsterdam, telefoon 0900-9394) moeten in acht worden genomen of worden uitgevoerd.
- Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met het energiebedrijf, Waternet en het telecombedrijf.

NADERE AANWIJZINGEN

- Wij kunnen de bouwvergunning intrekken in de gevallen genoemd in artikel 59 van de *Woningwet*.
- U krijgt automatisch naar aanleiding van dit besluit huisnummers toegekend. Indien u meerdere huisnummers wenst kunt u zich **zes maanden voor de oplevering** van het project schriftelijk wenden tot de afdeling Vergunningen Bouw en Gebruik van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht. U moet daarbij aangeven hoeveel huisnummers u voor het project toegekend wilt krijgen en voor welke delen van het project.

Overige vergunningaanvragen bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Voor uitvoering van de werkzaamheden dan wel gebruik van het bouwwerk zijn (mogelijk) de volgende aanvullende vergunningen nodig, welke u kunt aanvragen bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Vergunningen Bouw en Gebruik, Weesperplein 4 te Amsterdam (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513420). De aanvraagformulieren om vergunning en nadere informatie hieromtrent kunt u vinden op www.dmb.amsterdam.nl.

- Garagevergunning: voor het plaatsen van motorvoertuigen in het gebouw of op een daartoe behorend niet-openbaar terrein is een garagevergunning verplicht.
- Kapvergunning: om een gebouw of een deel van een gebouw te kunnen realiseren, zullen bomen en/of struiken gekapt moeten worden. Voor deze kap is een kapvergunning ingevolge de *Bomenverordening* verplicht.
- Gebruiksvergunning: voorafgaand aan de ingebruikneming van het kinderdagverblijf dient u over een gebruiksvergunning krachtens het *Besluit brandveilig gebruik bouwwerken* te beschikken.
- Milieuvergunning of milieumelding: voor onderhavig gebruik van uw bouwplan kan een vergunning (of een melding) ingevolge de *Wet Milieubeheer* nodig zijn. U kunt daarover contact opnemen met de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, afdeling Vergunningen Milieu en Bodem (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 020-5513888).
- Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze bouwvergunning, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk,

Provincie of Waterschap) nodig zijn.

- Het verlenen van bouwvergunning laat rechten van derden onverlet.

De bouwvergunning 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 e-mail 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.