

Bezoekadres
Cruquiusweg 5
Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 624 06 36
www.dmb.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam Dienst Milieu en Bouwtoezicht

Bouw- en Woningtoezicht

Retouradres: Postbus 922, 1000 AX Amsterdam

Amstelkwartier CV
T.a.v. mevrouw D.M. Markiet
Karspeldreef 2
1100 AJ AMSTERDAM

ONTWERPBESCHIKKING AAN DEZE ONTWERPBESCHIKKING KUNNEN GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND

ons kenmerk	M01/0916 2010
onderwerp	Ontwerpbeschikking
adres	AMSTELVLIETSTRAAT 0, AMSTELSTROOMLAAN 0
behandeld door	M. Danisman
telefoonnummer	020-254 3954/ 0683627736
buitendienstinspecteur	L. Dee
telefoonnummer	020-254 3907
bijlage	gewaarmerkte stukken
datum	

Geachte mevrouw Markiet,

AANVRAAG

Op 30 september 2010 ontvingen wij een aanvraag om reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een gebouw op het terrein gelegen aan de Amstelvlietstraat /Amstelstroomlaan, met bestemming daarvan tot appartementencomplex in combinatie met commerciële ruimten, inclusief half verdiepte parkeergarage, op 29 oktober 2010 aanvulling ontvangen, aangevuld met ontbrekende stukken.

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*;

en

reguliere bouwvergunning te verlenen voor de uitvoering van het bouwplan, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte stukken:

- ruimtelijke onderbouwing, gemerkt GRO;
- 42 tekening(en) gemerkt MD 1 t/m MD43;
- twee tekeningenboekje(s), gemerkt MD44 en MD 45;
- constructieberekening, gemerkt MD46
- bouwfysichrapport, gemerkt MD47
- bodemonderzoeksrapport MD48
- Archeologische Quicksan MD49
- notitie zienswijzen, gemerkt <...>
- <...> bijlage(n), gemerkt <...>,

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

- constructieve berekeningen en tekeningen, gemerkt MD46

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 drielvoud** 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 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.

Naar aanleiding van de kennisgeving van het bouwplan ingevolge artikel 41 van de *Woningwet* hebben wij (een) reactie(s) ontvangen van: <naam, adres en woonplaats>.

<Naar aanleiding daarvan zijn wijzigingen aangebracht in het bouwplan. Daardoor is aan de reactie(s) tegemoet gekomen.> <Daardoor is voor een deel tegemoetgekomen aan de reactie(s).>

De ingebrachte reactie(s) geeft/geven geen aanleiding anders over de aanvraag te besluiten.

Het bouwplan is gedeeltelijk gesitueerd in een gebied, waarvoor bestemmingsplan "Uitbreidingsplan "Industriegebied Amstel" geldt RB d.d. 31-05-61, nr. 429; GS d.d. 03-07-62, waarbij de gronden zijn aangewezen voor "Inrichting voor het zuiveren van rioolwater".

En het bouwplan is gedeeltelijk gesitueerd in een gebied, waarvoor Bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijs; ontwerp ter visie 17-01-08 tot 29-02-08, (gewijzigd) vastgesteld gemeenteraad 4 juni 2008 (gem. blad 2008, 214, afd. 1). Ter inzage d.d. 19-06-2008 tot 31-07-2008. Goedkeuring GS 27 januari 2009 (Nr. 2008-76653). Ter inzage 19-02-2009 tot 03-04-2009. In werking dd. 18-05-2009, Onherroepelijk dd. 12-01-2011.

Het bouwplan is niet in overeenstemming met deze bestemmingsplannen vanwege strijdigheid met de bestemmingen; (artikel 2 van het bestemmingsplan "Uitbreidingsplan "Industriegebied Amstel") en het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan Amstelkwartier binnendijs" (artikel 9.2; artikel 12.2 en 13.2 van de bebouwingsvoorschriften).

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 GRO, van 7 januari 2011 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 vijf jaar dit projectbesluit ingepast worden in het voor te bereiden bestemmingsplan Amstelkwartier Binnendijs>.

Het ontwerpbesluit van het projectbesluit 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*.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft 9 februari 2011 geadviseerd dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand. Wij nemen dat advies over.

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

Het bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het Luchthavenindelingsbesluit is op 12 januari 2011 in werking getreden. De aanhouding zoals bedoeld in artikel 50, lid 1 van de *Woningwet* is hiermee geëindigd op 12 januari 2011.

- Het bestemmingsplan is op 12 januari 2011 in werking getreden.
De aanhouding zoals bedoeld in artikel 50, lid 1 van de *Woningwet* is hiermee geëindigd op 12 januari 2011

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

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

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).

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 ONTWERP-
BESCHIKKING 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 woensdag-editie 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 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 het *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 Sector Stadsdeelwerken van stadsdeel Oost.aan belanghebbende worden verstrekt.
- 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 020-2543783)
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*.
- *Aan de bouwvergunning worden de volgende voorschriften 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. *verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.*
- *Aan de bouwvergunning worden de volgende voorschriften verbonden:*
 1. *Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport- moet de vergunninghouder dit direct melden bij de heer L. Dekker op telefoonnummer 020-2543783*
 2. *Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.*
- 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, Cruquiusweg 5 te Amsterdam (Postbus 922, 1000 AX Amsterdam, telefoon 14020). Nadere informatie hieromtrent kunt u vinden op www.dmb.amsterdam.nl.

- Omgevingsvergunning voor het maken van een uitrit, te hebben, te veranderen of het gebruik te veranderen.
- Gebruiksmelding: voorafgaand aan de ingebruikneming van het bouwwerk dient u een gebruiksmelding krachtens het *Besluit brandveilig gebruik bouwwerken* te doen.
- 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.

Erfpacht

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: erfpacht-controle@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.