

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Cluster Dienstverlening, Handhaving & Veiligheid
Afdeling Vergunningen
Team WABO

Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

Ontwikkelings- Combinatie Polderweggebied VOF
t.a.v. de heer F.G.J. Langeslag
Postbus 94158
1090 GD Amsterdam

Datum

OLO dossiernummer

Zaaknummer

Behandeld door

Telefoonnummer

HZ_WABO-2012-001684

Mw. I.H. van Maarschalkerwaart

020 2535988

09 OKT. 2012

Betreft

Linnaeusstraat 121 te Amsterdam

Onderwerp

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Oost

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 6 februari 2012 om vergunning tot:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het planologisch strijdig gebruiken (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het veilig slopen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het veranderen van een gemeentelijk monument (als bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project verbouw en renovatie van de tweede bouwlaag en zolderverdieping ten behoeve van gebruik als kantoor en de eerste bouwlaag (begane grond) en het plaatsen van twee serres ten behoeve van gebruik als horeca op de locatie Linnaeusstraat 121 te Amsterdam;

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

Gemeente Amsterdam Stadsdeel Oost

pagina 2 van 10

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost,



Frank van Erkel,
secretaris



Fatima Elatik,
voorzitter

De onderstaande bijlagen maken onderdeel uit van dit besluit:

Bijlage(n)

Aanvraagformulier, ontvangen op 6 februari 2012 (kenmerk 1)
Aanvraagformulier, ingekomen op 5 april 2012 (kenmerk 2)
Tekeningenlijst en tekeningen conform lijst (kenmerk 3)
Ruimtelijke onderbouwing, versie juli 2012 (kenmerk 4)
Milieuonderzoek tweede ontsluiting Oostpoort (kenmerk 5)
Foto's bestaande situatie (kenmerk 6)
Archeologische quickscan (kenmerk 7)
Inspectie Floor van Vliet (kenmerk 8)
Memo DIVV (kenmerk 9)
Toets en advies bouwbesluit (kenmerk 10)
Tekeningenlijst en tekeningen conform lijst Wolf+Dikken (kenmerk 11)
Constructieve uitgangspunten Linné Pieters bouwtechniek, ontvangen op 6 februari 2012 (kenmerk 12-1) met gewijzigde tekeningenlijst ontvangen op 25 juli 2012 (kenmerk 12-2) en gewijzigde tekening 1+2-BA-001, ontvangen op 25 juli 2012 (kenmerk 12-3)
Berekeningenlijst, ontvangen op 25 juli 2012 (kenmerk 13-1) en gewicht en stabiliteitsberekening Pieters Bouwtechniek ontvangen op 25 juli 2012 (kenmerk 13-2)
Funderingsadvies Fugro GeoServices BV, ontvangen op 25 juli 2012 (kenmerk 14)
Memo sloopplan Pieters bouwtechniek (kenmerk 15)
Asbestinventarisatiesrapport Jabo advies BV (kenmerk 16)

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 6 februari 2012 ontvangen.

Op 7 maart 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 25 april 2012 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.2. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het ontwerp-besluit heeft van 9 augustus 2012 tot en met 19 september 2012 ter inzage gelegen. Wij hebben gedurende deze periode geen zienswijzen ontvangen. De ter inzage legging is op 8 september 2012 bekend gemaakt door publicatie in de Staatscourant en het huis aan huis blad "De Echo".

Krachtens wettelijk voorschrift is een advies uitgebracht door:

- de Commissie 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

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Polderweggebied 2003" van kracht is. Het project is gelegen op gronden die zijn bestemd voor "Horecavoorzieningen" en "verkeersareaal". Het project is in strijd met de bij het plan behorende voorschriften, aangezien de serres van de begane grond binnen de bestemming verkeerareaal vallen. Gebruik van deze serres ten behoeve van horeca is in strijd met artikel 11, eerste lid, juncto artikel 19, eerste lid en artikel 11, tweede lid van de planvoorschriften. Het gebruik van de tweede en derde bouwlaag (eerste en tweede verdieping) als kantoor is in strijd met artikel 8, eerste lid, juncto artikel 19, eerste lid van de planvoorschriften.

Projectafwijking (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo)

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). Wij zijn van oordeel dat het project aan deze voorwaarden voldoet. Gelet op het besluit van de stadsdeelraad van 5 juli 2011 is geen verklaring van geen bedenkingen vereist voor dit project als bedoeld in artikel 6.5, eerste lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Voor het gebied waarin het project is gelegen geldt geen bestemmingsplan dat in overeenstemming is met het Luchthavenindelingbesluit Schiphol. Op grond van artikel 8.8 van de Wet Luchtvaart geldt dit besluit daarom als voorbereidingsbesluit. Gelet op artikel 3.3 van de Wabo bestaat er een verplichting de beslissing aan te houden. Het project ligt binnen de contouren van het beperkinggebied van bijlage 4 Hoogtebeperkingen van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). De activiteit is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, waardoor de aanvraag om omgevingsvergunning niet kan worden aangehouden op basis van artikel 3.3, eerste lid van de Wabo. Het project is niet in strijd met de voorschriften van het LIB.

Welstand en monumenten

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 14 maart 2012 haar advies uitgebracht. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam Digitaal" en op advies van Bureau Monumentenzorg Amsterdam. Zij heeft geen bezwaar tegen het project, onder het stellen van voorwaarden. Zij is van oordeel dat het belang van de monumentenzorg zich daartegen niet verzet. Bij dit oordeel heeft de commissie rekening gehouden met het gebruik van het monument. Wij nemen dit advies over.

Wij verbinden daarom het volgende voorschrift aan deze omgevingsvergunning:

- De aansluiting van de serre op de bestaande gevel mag niet middels het aanbrengen van een sleuf in het bestaande metselwerk worden uitgevoerd omdat dit tot blijvende schade aan het monument leidt. De aansluiting moet reversibel gemaakt worden middels een profiel tegen het metselwerk, zoals in de voorinformatie met kenmerk WABO-VO-2011-007643 is voorgesteld. Deze aansluiting moet, voorafgaand aan het plaatsen daarvan ter goedkeuring aan ons worden voorgelegd.

Bouwen en veilig slopen

Bodem

Op basis van het advies van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht van 9 juli 2012 en het evaluatieverslag "Eindevaluatie bodemsanering terrein voormalige Oostergasfabriek te Amsterdam, BHV, nummer MD-BO20092376, 1 december 2009" en daarbij horende gegevens, komen wij tot de conclusie dat er ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Een nader onderzoek is niet nodig. De verontreiniging ter plaatse is in het genoemde evaluatieverslag voldoende beschreven. Er is een bodemsaneringsplan ingediend en op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming, is op 12 maart 2010 ingestemd met dit saneringsplan. Dit besluit is inmiddels in werking getreden en daardoor is uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, niet aan de orde.

Vanwege de in de bodem aanwezige (rest) verontreinigingen en sanerings- dan wel nazorgvoorzieningen verbinden wij de volgende voorwaarden aan deze vergunning:

- Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden moet een werkplan in het kader van het raamsaneringsplan zijn ingediend bij en goedgekeurd door de DMB.
- De fundering mag de verspreiding van het verontreinigde grondwater niet bevorderen. Daarom mogen bijvoorbeeld geen palen met een verbrede paalvoet worden gebruikt of andere funderingssystemen die kortsluitstromen tussen de watervoerende pakketten kunnen veroorzaken. Met het 'Voorstel toe te passen paalfunderingen Project Oostpoort, plandeel West' (OntwikkelingsCombinatie Polderweggebied VOF/Peters bouwtechniek Almere, referentie CP/AK/346/09, 17 september 2009) hebben wij op 8 oktober 2009 ingestemd. De manier van funderen moet aan deze notitie voldoen.
- De bouwwerkzaamheden dienen zodanig te worden uitgevoerd, dat geen schade wordt aangericht aan saneringsvoorzieningen (drains en aangelegde afschermlagen uit klei).
- Voor nadere informatie over de manier van heien, de ligging van saneringssystemen en afschermlagen kunt u contact op te nemen met mevrouw M. Nonhebel, c.q haar tijdelijke vervanger mevrouw J. Spriensma., Projectleider Oostpoort, Stadsdeel Oost (tel.: 06-22380285).
 - Ter plaatse van tuinen, groenstroken e.d. moet een leeflaag van minimaal 1 meter worden gerealiseerd die voldoet aan bodemkwaliteitsklasse wonen als bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. De rest van het perceel moet worden verhard.
 - Bij alle vloeren en wanden, eventuele leidingdoorvoeringen en mangaten, welke de scheiding vormen tussen het gebouw en de verontreinigde grond moeten maatregelen worden getroffen en in stand worden gehouden om de concentraties schadelijke stoffen in de binnenlucht van de verblijfsruimtes zo laag mogelijk te houden, maar ten minste lager dan de normen die door de GGD-Amsterdam zijn opgesteld als 'gezondheidsnormen'. Hiervoor zullen onder meer dampdichte vloeren (die een scheiding vormen tussen grond en gebouw) en dampdichte wanden van ondergrondse verblijfsruimtes moeten worden aangelegd.
 - De bouwlocatie ligt in een bodemsaneringsgebied waarvoor de gemeente (of een andere daartoe aanwezige instantie) een zorgplan zal uitvoeren. Dit zorgplan houdt onder meer in dat wordt gecontroleerd dat er geen ongeregistreerd grondverzet plaatsvindt, geen verhardingen of dampdichte vloeren worden opgebroken en geen grondgebonden verblijfsruimtes worden aangelegd of in gebruik genomen zonder dampdichte vloer. In het kader van het zorgplan kunnen (periodieke) luchtmetingen en inspecties in het bouwwerk worden verricht. Deze werkzaamheden moeten door de eigenaar / gebruiker van het bouwwerk worden toegestaan.
 - Indien in het kader van de bouw grondverzet en afvoer van sterk verontreinigde grond plaatsvindt, moet een melding op grond van de artikelen 28 en 39 Wbb (saneringplan) of 39b (melding Besluit Uniforme Saneringen) worden ingediend bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, tenzij deze werkzaamheden onder de werking van het raamsaneringsplan Scope 2 worden uitgevoerd.
 - Als er vragen zijn over de eisen aan de leeflaag, de concrete verontreinigingssituatie en de zo nodig te volgen procedure, kan hierover contact worden opgenomen met het mevrouw M. Nonhebel of haar vervangster.
 - Tijdens de bouw moet (onder meer) rekening worden gehouden met een mogelijke blootstelling van de werknemers aan de (rest-)verontreiniging in de bodem.

- Als ten behoeve van de nieuwbouw sterk verontreinigd grondwater wordt opgepompt, kan dit alleen binnen de werking van een saneringsplan. Hiervoor kunt u gebruik maken van het geldige saneringsplan voor het grondwater ("Scope grondwater", ons besluit van 9 december 2010, kenmerk AM0363/09368/B3901). Hierover kunt u contact opnemen met de heer Frank van Hage van het Ontwikkelingsbedrijf gemeente Amsterdam (tel. 06-52581008, Frank.vanHage@oga.amsterdam.nl).

- Daarnaast kan er ook worden gekozen om zelfstandig een melding op grond van de artikelen 28 en 39 Wbb te doen.

- **Lozing van grondwater**

Als u bij ontgravingswerkzaamheden grondwater gaat lozen moet u voldoen aan het gestelde in het Besluit lozen buiten inrichtingen. (Voor de volledige tekst van het Besluit verwijzen wij u naar overheid.nl, site <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2011-153.html>). Op grond van het besluit geldt een meldingsplicht. Bij lozing op het gemeentelijke riool moet u deze melding richten aan het bevoegd gezag, p/a Dienst Milieu en Bouwtoezicht. Aanvullende informatie en het meldingsformulier kunt u vinden op de website www.dmb.amsterdam.nl (zoek op "Ik wil tijdelijk afvalwater lozen op het riool"). Bij directe lozing op het oppervlaktewater dient u contact op te nemen met het betreffende bevoegd gezag Waterwet.

- Ondergrondse ruimtes die in deze bouwaanvraag niet zijn voorzien als verblijfsruimtes, mogen niet als zodanig in gebruik worden genomen zonder toestemming van de DMB.

U moet de start van de bouwwerkzaamheden melden op startwerk@dmb.amsterdam.nl.

Bouwkundige toets

Wij hebben het project getoetst aan de bouwtechnische regelgeving Bouwbesluit 2003 en de Bouwverordening Amsterdam.

Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd voldoet aan de genoemde regelingen onder het stellen van de volgende voorwaarden:

- Met de uitvoering van de constructies waarvan de benodigde tekeningen en berekeningen die op een later tijdstip, dan waarop de aanvraag is ingediend, mag pas worden begonnen, nadat de berekeningen en tekeningen door het Team Handhaving Bouwen zijn goedgekeurd. De uitvoering van constructies moet geschieden in overleg met de behandelend toezichthouder van Handhaving Bouwen. Het betreft hier de gegevens als bedoeld in artikel 2.7 van de ministerele regeling omgevingsrecht, anders dan de ingediende gegevens van de hoofdconstructie. Deze gegevens moeten uiterlijk drie weken voor start van de uitvoering zijn overlegd.

Sloop

Er is geen vergunning ingevolge artikel 30, eerste lid van de Huisvestingswet vereist.

Een asbestinventarisatierapport type A is overgelegd, opgesteld door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf.

De uitvoerder van de sloopwerkzaamheden is nog niet bekend.

De veiligheid tijdens het slopen is, onder het stellen van voorwaarden, voldoende is gewaarborgd. De bescherming van de nabijgelegen bouwwerken in verband met het slopen is voldoende. Er is verder geen weigeringsgronden als bedoeld in artikel 8.1.6 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 bekend.

Wij verbinden de volgende voorschriften aan deze omgevingsvergunning:

- Voorafgaande aan de sloopwerkzaamheden moet een destructief onderzoek worden uitgevoerd om de verborgen asbesthoudende materialen te traceren.
- Bij sloop van constructieve elementen, moeten de constructieve detailgegevens (tekeningen en berekeningen) uiterlijk drie weken voorafgaand aan de betreffende sloopwerkzaamheden, ter goedkeuring bij de Team Handhaving Bouwen worden ingediend.
- Het in artikel 8.1.2, eerste lid, onder k van de Bouwverordening Amsterdam 2003 bedoelde sloopveiligheidsplan moet ten minste twee dagen voor de aanvang van het sloopwerk aan de Team Handhaving Bouwen moet worden overgelegd en met de uitvoering van het sloopwerk mag niet begonnen worden voordat het sloopveiligheidsplan door deze is goedgekeurd.
- Een puinbreekinstallatie mag niet zondermeer gebruikt worden.
- Elk asbestwerk moet worden uitgevoerd door, of onder toezicht van, een gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf. Tijdens asbestwerkzaamheden moet een geldig procescertificaat asbestverwijdering met SCA-code van de sloper op de bouwplaats aanwezig zijn.
- Met het slopen mag niet worden begonnen, alvorens het werk naar ons oordeel voldoende is ontruimd.
- Op het sloofterrein moet deze vergunning voor het slopen aanwezig zijn en op verzoek worden overgelegd.
- Uiterlijk twee weken na beëindiging van de sloopwerkzaamheden moet, naast de afschriften van de asbest-vrijverklaring (indien van toepassing), de begeleidingsbrieven en de stortbonnen, die worden afgegeven door de inrichting of inzamelaar die het asbestafval heeft ontvangen, worden verstrekt aan de Team Handhaving Bouwen.

Overige voorschriften en aanwijzingen **In te dienen kennisgevingen en meldingen**

Start

De aanvang van de sloop- en bouwwerkzaamheden moet ten minste twee dagen van tevoren per e-mail worden gemeld aan handhavingbmw@oost.amsterdam.nl (Team Handhaving Bouwen). Dit Team is iedere werkdag telefonisch bereikbaar vanaf 8.30 tot 9.30 uur op telefoonnummer 020-25 34012.

Gereedmelding

Van het gereedkomen van de werkzaamheden waarop deze omgevingsvergunning betrekking heeft, wordt uiterlijk op de dag van beëindiging van die werkzaamheden bij de toezichthouder van het Team Handhaving Bouwen een melding per e-mail aan handhavingbmw@oost.amsterdam.nl ingediend

Plichten tijdens de tijds en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming.

In het hoofdstuk 4 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 kunt u lezen wat de plichten zijn tijdens en bij voltooiing van de bouw en bij ingebruikneming.

Zie: <http://www.regelgeving.amsterdam.nl>

Wij adviseren u (voor zover van toepassing) vooral kennis te nemen van onderstaande onderdelen:

- Op het bouwterrein verplicht aanwezige bescheiden
- Op het bouwterrein verplicht aanwezige vaardigheid
- Het uitzetten van de bouw
- Kennisgeving aan het bouwtoezicht van start van (onderdelen van) bouwwerkzaamheden
- Opmetingen, ontgravingen, opbrekingen en onderzoeken
- Bemalen van bouwputten
- Veiligheid op het bouwterrein
- Afscheiding van het bouwterrein
- Veiligheid van hulpmiddelen en het voorkomen van hinder
- Bouwafval
- Gereedmelding van (onderdelen van) bouwwerkzaamheden
- Melden van werken bij lage temperaturen
- Verbod tot ingebruikneming

Het Bouwbesluit 2003 bevat de geldende bouwtechnische voorschriften.

Zie: <http://vrom.bouwbesluit.com/>

In het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit) staan de voorschriften om gebouwen brandveilig te gebruiken.

Zie: <http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bouwregelgeving/brandveilig-gebruik-gebouwen>

Andere mogelijk benodigde toestemmingen

Het is van belang dat u controleert of er andere toestemmingen nodig zijn voor de aangevraagde activiteit. U kunt daarover het Digitaal Loket raadplegen,

Zie <http://loket.amsterdam.nl>

Wij adviseren u (voor zover van toepassing) vooral kennis te nemen van onderstaande onderdelen:

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.

Op 1 mei 2012 heeft u van Waternet aansluitvoorschriften ontvangen. U moet de aansluiting conform deze voorschriften uitvoeren.

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).

Erfpacht

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

Voor kleinere wijzigingen aan woningen (niet zijnde sociale huurwoningen) hoeft u niet langer toestemming te vragen in het kader van de erfpacht. Privaatrechtelijke toestemming op basis van het erfpachtcontract wordt dan geacht automatisch te zijn verleend.