

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

Bouwinvest Development B.V.
t.a.v. de heer R.A.P.M. Roomer
Postbus 56045
1040 AA Amsterdam

21 DEC. 2012

Datum

OLO dossiernummer

515433

Zaaknummer

HZ_WABO-2012-009266

Behandeld door

G. Kossen

Telefoonnummer

020 - 2535863

Betreft

James Wattstraat 75 1097 DL AMSTERDAM

Onderwerp

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Oost

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 27 juli 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);

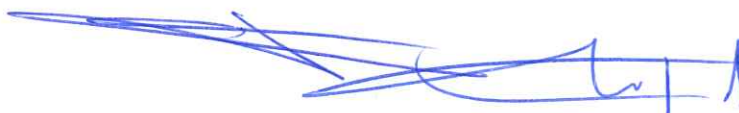
Besluit:

- Een omgevingsvergunning met projectafwijking te verlenen voor het renoveren van het gebouw voor studentenhuisvesting met horeca op de locatie James Wattstraat 75 1097 DL AMSTERDAM;
- Af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan omdat de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd zijn.

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

Hoogachtend,

het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost,



Frank van Erkel,
secretaris

Fatima Elatik,
voorzitter

Bijlage(n)

Aanvraagformulier, gemerkt 1;
Tekeningen bestaande situatie, gemerkt 2;
Tekeningen nieuwe situatie, gemerkt 3;
Detail en fragmentenboek, gemerkt 4a;
Detail en fragmentenboek aanvulling d.d. 23 november 2012, gemerkt 4b;
Aanvullende informatie bouw aanvraag, gemerkt 5;
Controle brandwerendheid bestaande betonconstructie, gemerkt 6;
Rapport brandveiligheid bestaande bouw, gemerkt 7;
Rapportage omgevingsvergunning bouwfysica bestaande bouw, gemerkt 8;
Ventilatiestaat, gemerkt 9;
Installatietekeningen, gemerkt 10 en 11;
EPC berekeningen gemerkt 12 en 13;
Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 14;
Milieuhygiënisch bodemonderzoek plangebied 'Eenhoorn' te Amsterdam van Cauberg-Huygen, gemerkt 15;
Beschikking ingevolge de Wet bodembescherming d.d. 2 november 2012, gemerkt 16.

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

Inwerkingtreding besluit voor wat betreft het bouwen als bedoeld in artikel 6.2c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo): Op basis van het bij de aanvraag overgelegde bodem onderzoeksrapport 'Milieuhygiënisch bodemonderzoek plangebied 'Eenhoorn' te Amsterdam' van Cauberg-Huygen met referentienummer 20102461-02 vermoeden wij dat ter plaatse van het bouwwerk sprake is van een geval van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Op grond van artikel 6.2c, eerste lid van de Wabo, mag niet eerder met de bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo worden begonnen, dan nadat:

- a. op grond van artikel 29, eerste lid, in samenhang met artikel 37, eerste lid, van de Wet bodembescherming is vastgesteld dat geen sprake is van een geval van ernstige verontreiniging ten aanzien waarvan spoedige sanering noodzakelijk is en het desbetreffende besluit in werking is getreden.
- b. op grond van artikel 39, tweede lid, van de Wet bodembescherming met het saneringsplan, bedoeld in het eerste lid van dat artikel, is ingestemd en het desbetreffende besluit in werking is getreden, of
- c. een melding van een voornemen tot sanering als bedoeld in artikel 39b, derde lid, van de Wet bodembescherming is gedaan en de bij of krachtens het vierde lid van dat artikel gestelde termijn is verstreken.

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.

Termijnen

Wij hebben de aanvraag op 27 juli 2012 ontvangen.

Op 7 augustus 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 22 augustus 2012 ontvangen.

Procedure

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

Het ontwerpbesluit is ingevolge het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, juncto artikel 3.12 van de Algemene wet bestuursrecht, gepubliceerd in de Stadsdeelkrant en gedurende zes weken vanaf 11 oktober 2012 t/m 21 november 2012 voor een ieder ter inzage gelegd. Tevens is de kennisgeving in de Staatscourant geplaatst.

Krachtens wettelijk voorschrift is een advies uitgebracht door:

- De waterkwaliteitsbeheerder, Waternet;
- De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam;
- Bodem, Dienst Milieu en Bouw Amsterdam;
- Brandweer Amsterdam-Amstelland.

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).

Projectomschrijving

Het project behelst het renoveren van het bestaande Ex-Casa400 gebouw voor studentenhuisvesting en horeca. In de nieuwe situatie zal de Ex-Casa400 gehandhaafd blijven. Er zullen geen ingrijpende veranderingen plaatsvinden aan de hoofdvorm of de gebruiksfuncties van het gebouw. Om te kunnen voldoen aan het Bouwbesluit 2012 is het noodzakelijk dat er een lifthal en een trappenhuis worden gerealiseerd. Tevens wordt er een permanent restaurant gevestigd op de eerste verdieping en een café op de begane grond.

Planologie

Ter plaatse van het projectgebied geldt het Uitbreidingsplan "Eenhoorn II". Dit Uitbreidingsplan is op 27 maart 1962 vastgesteld. De vigerende bestemmingen zijn "Woongebouwen" en "Park, Plantsoen en Bermen". De maximum toegestane bouwhoogte is 30 meter. Het huidige gebouw overschrijdt reeds de maximaal toegestane bouwhoogte met 3 meter. Na herontwikkeling wordt het gebouw niet hoger dan het huidige gebouw (33 meter).

In de voorschriften van het bestemmingsplan is bepaald in artikel 1 dat op de gronden, bestemd voor woongebouwen, slechts gebouwen mogen worden opgericht, bestemd voor de huisvesting van bejaarden, alleenstaanden en dergelijke of voor andere bijzondere huisvestingsdoeleinden.

In de huidige situatie wordt het gebouw gebruikt voor studentenhuisvesting. Daarnaast is er een horecagelegenheid, restaurant, gevestigd op de eerste verdieping. Deze is gevestigd met een tijdelijke vergunning. In het nieuwe bouwplan wordt de horeca gelegenheid op de eerste verdieping permanent en komt er een café in de entree op de begane grond. Verder blijven de functies

hetzelfde. De herontwikkeling van de Ex-Casa400 is mogelijk door gebruikmaking van het overgangsrecht zoals genoemd in artikel 9 van het Uitbreidingsplan.

Horeca

De horecagelegenheden zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat het bestemmingsplan in artikel 1 vermeldt dat het gebouw enkel bestemd is voor de huisvesting van bejaarden, alleenstaanden en dergelijke of voor andere bijzondere huisvestingsdoeleinden. Horeca wordt hier niet genoemd. Voor de horecagelegenheden kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik, middels een kruimelafwijking zoals bedoeld in het Besluit omgevingsrecht, bijlage II, hoofdstuk IV, artikel 4, lid 9. Dit artikel staat toe dat er wordt afgeweken van de bepalingen uit het bestemmingsplan voor het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- a. binnen de bebouwde kom, en
- b. de oppervlakte niet meer dan 1500 m²

Wij staan afwijking op grond van dit artikel toe omdat:

In de Horecanota van stadsdeel Oost uit 2012 staan de volgende beleidskeuzes verwoord:

- in het groeiende stadsdeel met meer inwoners en bezoekers is er ruimte voor een groeiend aantal horecavestigingen. Het voorstel is om, binnen de in deze nota genoemde kaders, uitbreidingen naar de toekomst toe gelijk te laten lopen met de groei van het aantal bewoners en bezoekers. Waarbinnen de afweging zal verlopen via de reguliere bestemmingsplanprocedure en per individuele aanvraag.
- Horeca opereert in een competitieve markt, als overheid heeft het stadsdeel slechts indirect invloed op het horeca-aanbod wat in het stadsdeel vestigt. Het streven van het stadsdeel is om binnen haar mogelijkheden in Oost gevarieerde, kwalitatief goede, hoogwaardigere horeca te realiseren. Met de term hoogwaardig wordt in dit geval bedoeld: een horecagelegenheid met een kwalitatief goed aanbod van eten en drinken.
- Stadsdeel Oost beschouwt de ontwikkeling van hotels in het stadsdeel als een goede impuls voor de economie en stimuleert en faciliteert de vestiging van hotels in het stadsdeel.
- Het is geen doel om het horeca-aanbod in Oost sterkt uit te breiden. Stadsdeel Oost zet in op een gerichte toename van horeca, waarbij kwaliteit van groter belang is dan kwantiteit.
- In gemengde gebieden is de uitbreiding van horeca in beperkte mate mogelijk.
- Groei van horeca vindt hoofdzakelijk plaats langs de economische assen, voorzieningen en horecaclusters en in mindere mate in gemengde gebieden.

De James Wattstraat 75 is gelegen in het gebied De Eenhoorn. In de horecanota stadsdeel Oost 2012 valt deze straat binnen het gebied Amstelstation en omgeving. Hierover staat in de horecanota stadsdeel Oost 2012 dat:

“Het Amstelstation kan worden getypeerd als een centrummilieu met betekenis op stedelijk niveau. Doordat het gebied goed toegankelijk is voor openbaar vervoer biedt het eveneens goede perspectieven voor het ontwikkelen van publieksgerichte voorzieningen voor de grote personenstromen in het gebied (werknemers van de kantoren, treinreizigers en studenten). De kansen voor economische ontwikkeling liggen vooral ten noorden en westen van het Amstelstation en in het Eenhoorngebied. Het oostelijk deel is aangeduid als een zone waar de huidige functie, voornamelijk wonen, zal worden gehandhaafd. Zie hiervoor ook het plan voor dit gebied van Wibaut aan de Amstel. Met betrekking tot de horeca zou het gebied rondom het Amstelstation zeer aantrekkelijk zijn voor hotel- en uitgaansfuncties. Met betrekking tot horeca kan hierbij gedacht worden aan een café-restaurant, hotel, lunchroom. Ook zijn er in

de werkgebieden mogelijkheden voor nachtzaken en zalenverhuurcentra, deze dienen echter niet in nabijheid te zijn van woningen”.

Consequenties voor dit plan

De Gooiseweg/Wibautstraat is in de horecanota benoemd als verbindingssas. De horecanota staat uitbreiding van horeca toe langs de verbindingssassen. Ondanks dat de entree niet aan de zijde van de Gooiseweg/Wibautstraat is gelegen, wordt de vestiging van horeca in het te ontwikkelen gebouw passend gevonden. In de horecanota staat verder dat in het Eenhoorngebied kansen liggen voor economische ontwikkelingen. Het project is in overeenstemming met de horecanota 2012 en op basis van het geldende beleid zou de vestiging van een horecalocatie tot een van de mogelijkheden behoren.

Op basis van het geldende horecabeleid is het permanent mogelijk maken wat betreft gebruik t.b.v. horeca en zaalverhuur van de begane grond en 1^e etage aan de James Wattstraat 75 (oude Casa 400) toegestaan.

Lifthal

De lifthal en het trappenhuis worden gerealiseerd op de bestemming “Park, Plantsoen en Bermen”. Er zijn geen bepalingen opgenomen in het Uitbreidingsplan met betrekking tot “Park, Plantsoen en Bermen”. Een lifthal met twee liften van 35 meter hoogte en een trappenhuis zijn niet passend binnen deze bestemming. Om de lifthal met twee liften en het trappenhuis te kunnen realiseren, is een afwijking van het huidige planologische regime noodzakelijk. Er wordt gebruik gemaakt van de projectprocedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

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.

Er is voldaan aan de wettelijke vereisten voor het volgen van de project-afwijkinsprocedure van artikel 3.10, eerste lid, 3.12 tweede lid, vierde lid en vijfde lid en artikel 3.13 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Die onderbouwing is als bijlage bij dit besluit gevoegd en wordt geacht daar onderdeel van te zijn.

Tevens is voldaan aan het vooroverleg zoals bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De uitkomsten van dit onderzoek zijn neergelegd in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.

Op grond van artikel 6.12, tweede lid, onder a, van de Wet ruimtelijke ordening wordt afgezien van het opstellen van een exploitatieplan omdat de gemeente Amsterdam volledig eigenaar is van de grond waarop het plan van toepassing is. Het kostenverhaal, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, is daarmee anderszins verzekerd via het erfpachtstelsel. Aan de vereisten van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is hiermee voldaan.

Welstand

Beoordeling of het bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand.

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 17 oktober 2012 haar advies uitgebracht. Zij heeft geen bezwaar tegen dit bouwplan. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota “De Schoonheid van Amsterdam”.

Bouwkundige toets

Wij hebben het project getoetst aan de bouwtechnische regelgeving (Bouwbesluit 2012).

Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd voldoet aan de genoemde regelingen.

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.

Grondwaterstand

Voor een project waarvoor in de grond gegraven en/of gebouwd zal worden, wat een grote invloed op de grondwaterstand kan hebben, moet voldaan worden aan artikel 4.7 van de Bouwverordening Amsterdam 2003:

Bij het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mag niet op zodanige wijze water aan de bodem worden onttrokken, dat een verlaging van de grondwaterstand in de omgeving plaatsvindt, waardoor funderingen van naburige bouwwerken kunnen worden aangetast op een wijze die de veiligheid van die bouwwerken schaadt.

Voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning

1. Bij de uitvoering van het bouwplan de bij deze vergunning gevoegde lijst met uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen in acht worden genomen.

- ter voldoening aan het Bouwbesluit, gegevens van de constructies één maand vóór de uitvoering van het desbetreffende onderdeel van het bouwplan ter beoordeling worden voorgelegd aan ons, waarbij wordt bepaald dat met de uitvoering van de betreffende en daarmee samenhangende onderdelen niet mag worden begonnen voordat tekeningen en/of berekeningen zijn goedgekeurd;
- dat het bouwveiligheidsplan en de toegankelijkheid van de bouwplaats minimaal drie weken voor aanvang van de bouwwerkzaamheden moet worden voorgelegd aan ons, waarbij wordt bepaald dat niet mag worden begonnen met de bouwwerkzaamheden voordat het bouwveiligheidsplan en de toegankelijkheid van de bouwplaats zijn goedgekeurd;
- tenslotte wijzen wij u erop dat deze vergunning aan u wordt verleend behoudens rechten van derden en dat door het verlenen van deze vergunning niet wordt vooruitgelopen op enige andere door de gemeente krachtens de wet of een gemeentelijke verordening, dan wel krachtens eigendomsrecht van de gemeente met betrekking tot de onderhavige aanvraag eventueel te nemen beslissing.

Uitvoeringsvoorschriften

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

U moet binnen 26 weken na vergunningsdatum beginnen met de bouwwerkzaamheden. Indien u niet bent begonnen met de bouwwerkzaamheden, is het stadsdeel bevoegd om de bouwvergunning in te trekken. Dit geldt ook wanneer de bouwwerkzaamheden meer dan 26 weken stilliggen.

Start

De aanvang van de werkzaamheden 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.

Constructie

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.

Met het storten van gewapend- en/of voorgespannen betonnen onderdelen mag niet worden begonnen, zonder toestemming van het Team Handhaving Bouwen. Resultaten van beproevingen van materialen en constructies moeten ter beschikking van het Team Handhaving Bouwen worden gesteld.

Uitzetten

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

Met het bouwen mag niet worden begonnen voordat door het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en
- b. 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 maatregelen voor:

- a. het niet verwerken van bevroren materialen,
- b. het verkrijgen van een goede binding en verharding, en
- c. 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

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. Voorschriften in verband met het voorkomen of beperken van hinder of van een onveilige situatie tijdens het uitvoeren van werkzaamheden.

Veiligheid in de omgeving

Op grond van de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2003 moet u de werkzaamheden zodanig uitvoeren dat hinder of een onveilige situatie wordt voorkomen. Tijdens de werkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan de bouw- of sloopplaats grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen,
- b. letsel van personen door het onbevoegd betreden van de bouw- of sloopplaats,
- c. beschadiging of belemmering van wegen, beschadiging van in de weg gelegen werken en beschadiging van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan de bouw- of sloopplaats grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

Veiligheidsplan

Veiligheidsmaatregelen worden vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats,
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere brandveiligheidsvoorzieningen,
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden deze niet kunnen betreden, in werking stellen of gebruiken,
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid,
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. door of namens het bevoegd gezag aangegeven aanvullende maatregelen met het oog op de lokale veiligheidssituatie.

Een gedetailleerde opsomming van de zaken die het veiligheidsplan moet omvatten is opgenomen in artikel 2.4 en 2.7 van de Regeling omgevingsrecht (zie <http://wetten.overheid.nl/BWBR0027471>).

Werken in de openbare ruimte

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte 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 (zie http://www.amsterdam.nl/gemeente/digitaal_loket/).

Geluidhinder

1. Bij het uitvoeren van werkzaamheden bedragen het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai tussen 7.00 en 19.00 uur, en de blootstellingsduur, door die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties, maximaal de in de tabel aangegeven grenswaarde
2. In afwijking van het bepaalde onder 1 bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op zaterdagen, zondagen en feestdagen maximaal 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, door die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties tussen 19.00 en 7.00 uur maximaal 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 1

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.

Grondwaterstand

Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid, gezondheid of bruikbaarheid van belendingen.

- Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden moet u zich met de afdeling Handhaving Bouwen in verbinding stellen, voor het maken van nadere afspraken met betrekking tot de uitvoering van het bouwplan.
- Het aanbrengen van minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput, voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.
- Het meten van de grondwaterstand, een zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P vóór de bemaling.
- Bij het bemalen van de bouwput moet minimaal 2 keer per week de grondwaterstand in deze peilbuizen worden gemeten t.o.v. NAP. Als de grondwaterstand daalt tot een onaanvaardbaar peil, dan moeten er maatregelen worden getroffen, bijvoorbeeld retourbemaling, om droogstand en invloed op de omgeving te voorkomen.
- Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling, dient aangetoond te worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen te staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0,5 m wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade heel groot.

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 volgens 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.

Scheiding bouwafval

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.

Scheiding 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 (PAKS) verontreinigde materialen;
5. asfalt;
6. dakgrind;
7. overig afval.

De hiervoor genoemde fracties moeten op het sloofterrein gescheiden worden gehouden.

Indien tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden asbest wordt ontdekt, is de uitvoerder verplicht hiervan terstond melding te doen aan de toezichthouder telefoonnummer 020-25 34012 en een omgevingsvergunning activiteit sloop in te dienen.

- asbestsloopwerkzaamheden mogen uitsluitend worden uitgevoerd door een daartoe gecertificeerd bedrijf;
- elk asbestwerk dient uitgevoerd te worden door of onder toezicht van een gecertificeerde DTA'er;
- gescheiden sloopafval dient afgevoerd te worden naar een daartoe bestemde bewerkings- of verwerkingsinrichting die over een vergunning beschikt ingevolge de Wet milieubeheer;
- ingevolge artikel 40, tweede lid, Afvalstoffenverordening Oost 2004 wordt er geen asbesthoudend grof huishoudelijk afval op of aan de openbare weg geplaatst;
- gebouwgedeelten waar asbest is verwijderd mogen slechts weer in gebruik worden genomen nadat is aangetoond dat er geen asbest meer in de lucht aanwezig is. Een "vrijgaverapport" moet worden aangeleverd aan de inspecteur Handhaving Bouwen;

De omgevingsvergunning is geen toestemming krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet (splitsingsvergunning). Voor zoveel nodig kunt u hierover contact opnemen met Team WABO telefoonnummer 020-25 35382.

De omgevingsvergunning is geen huisnummerbeschikking krachtens artikel 108 van de Gemeentewet en Hoofdstuk 8.A van de APV. Voor een huisnummerbeschikking kunt u contact opnemen met Team WABO, telefoonnummer 020-25 35384.

De vergunning is geen vergunning krachtens de Wet Kinderopvang. Over deze vergunning kunt u contact opnemen met Team WABO, telefoonnummer 020 -25 35362.

De kosten, verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeente eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etcetera moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.

Voor openbare aankondigingen die op of vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, moet een belasting worden betaald, de zogeheten reclamebelasting. Voor het gebruik van de openbare gemeentegrond betaald men precariobelasting. Informatie omtrent precario- en reclamebelasting kan ingewonnen worden op de internetsite www.gemeentebelastingen.amsterdam.nl of via Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen op grond van de Wet bodembescherming.

- Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem, zoals het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag, moet een melding gedaan worden op grond van artikel 28 Wet bodembescherming bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht;

- In de meeste gevallen kan worden volstaan met een melding op grond van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS);

- indien het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding op grond van de Wet bodembescherming bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht ingediend worden, inclusief een saneringsplan.

Het meldingsformulier is te downloaden op de internetsite:

www.dmb.amsterdam.nl/sanering. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Bodem van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, op telefoonnummer: 020-551 3888.

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).

Zonder goedkeuring van Team WABO van de materiaal- en kleurmonsters van de gevels is het niet toegestaan te starten met de bouwwerkzaamheden. Het bouwplan moet uitgevoerd worden conform de op de artikel 3.31 en 3.41 van het Bouwbesluit gebaseerde "Aansluitvoorschriften", welke door Waternet aan u worden verstrekt.

Vooruitlopend op de werkzaamheden dient de aanvrager in overleg met de betrokken diensten en bedrijven zich op de hoogte te stellen van de aanwezige kabels en leidingen in en nabij het bouwterrein. Indien nodig zal hij de aanwijzingen van betrokken diensten en bedrijven opvolgen en het wijzigen van de leidingen en kabels met bijkomende kosten vergoeden.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste dertien weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk worden vrijgemaakt van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen aan een ontheffing of een projectbesluit de volgende voorschriften worden 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. De verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de ontheffing of indien projectbesluit door de gemeenteraad of burgemeester en wethouders, bij dit besluit te stellen kwalificaties.

Er kan hiervoor contact worden opgenomen met:

Bureau Monumenten en Archeologie, afdeling Archeologie

Telefoonnummer 020-552 4888/4795 of fax 020-638 1454.

E-mail: info.archeologie@dab.amsterdam.nl

De vergunninghouder is verantwoordelijk voor het doen naleven van de aan deze vergunning verbonden voorwaarden door alle bij het werk betrokkenen.

Van de voor het onderhavige bouwwerk te gebruiken/gebruikte bouwstoffen welke vallen onder de werking van het Besluit bodemkwaliteit moeten op het werk de certificaten aanwezig zijn, waaruit blijkt dat deze stoffen voldoen aan de eisen die het Besluit bodemkwaliteit daaraan stelt.

Deze certificaten moeten op eerste verzoek van de buitendienstinspecteur worden getoond.

Nadere aanwijzingen

Krachtens artikel 50, Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek is het niet geoorloofd zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grond-eigenaresse het bouwplan uit te voeren. Voorzover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 020-14020.

Voor het lozen van stoffen op het openbare riool kan ingevolge de Lozingsverordening Gemeente-riool een vergunning nodig zijn. Inlichtingen hierover kunt u krijgen bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht, Cruquiusweg 5, 1019 AT Amsterdam, telefoonnummer 020-14020.

De omgevingsvergunning is geen toestemming krachtens artikel 30 van de Huisvestingswet om een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat tot woning bestemd was aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen of van zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Voorzover nodig kunt u hierover contact opnemen met de Team WABO telefoonnummer 020-25 35382.