

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

Babsou beheer bv
t.a.v. de heer P.F.G.J.T. de Coster
Ruysdaelstraat 61 hs
1071 XB Amsterdam

Datum	19 SEP. 2013
OLO dossiernummer	551649
Zaaknummer	HZ_WABO-2012-011363
Behandeld door	Mw. X.S. Lepelblad
Telefoonnummer	0202535392
Betreft	Paul van Vlissingenstraat, Willem Fenengastraat en Isaac Asscherpad
Onderwerp	Omgevingsvergunning (begeleidende brief)

Geachte heer De Coster,

Wij hebben besloten uw omgevingsvergunning te verlenen. Aan de vergunning zijn voorschriften verbonden. Wij raden u aan om de vergunning met de bijbehorende bijlagen zorgvuldig door te nemen. Dit kan veel misverstanden voorkomen.

Beroep

Wij willen u erop wijzen dat er nog beroep ingesteld kan worden tegen de vergunning. Dit kan zes weken lang vanaf de dag waarna het besluit ter inzage is gelegd. De vergunning treedt pas in werking met ingang van de dag na afloop van de hierboven genoemde termijn voor het indienen van een beroepsschrift.

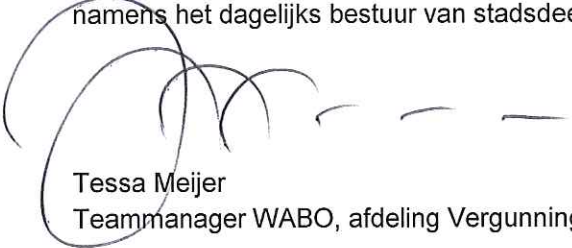
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van uw burens. Het kan zijn dat uw omgevingsvergunning niet of gedeeltelijk aan deze regels voldoet. In dat geval kunt u uw project niet of gedeeltelijk uitvoeren.

Op korte termijn ontvangt u de definitieve aanslag legesheffing.

Voor meer informatie kunt u dagelijks tussen 8.30 uur en 17.00 uur (donderdag vanaf 13:00 uur) bij ons terecht aan de vergunningenbalie aan het Oranje-Vrijstaatplein 2 of telefonisch op 020-25 35362.

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost,


Tessa Meijer
Teammanager WABO, afdeling Vergunningen

cc: Gemachtigde

Bijlage

- Besluit

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

Babsou beheer bv
t.a.v. de heer P.F.G.J.T. de Coster
Ruysdaelstraat 61 hs
1071 XB Amsterdam

Datum

19 SEP. 2013

OLO dossiernummer

551649

Zaaknummer

HZ_WABO-2012-011363

Behandeld door

Mw. X.S. Lepelblad

Telefoonnummer

0202535392

Betreft

Paul van Vlissingenstraat, Willem Fenengastrat en Isaac Asscherpad

Onderwerp

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM Het dagelijks bestuur van het Stadsdeel Oost

Omgevingsvergunning

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 17 september 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) en
- een uitweg te maken, te hebben of te veranderen of het gebruik daarvan te veranderen en het realiseren van een garage (als bedoeld in art. 2.2, lid 1, onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo Garageverordening),

Besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een gebouw met bestemming daarvan tot hotel met een volautomatische stallingsgarage op de locatie Paul van Vlissingenstraat en Willem Fenengastrat 33-35;
- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het maken van twee uitwegen op de locatie Isaac Asscherpad, nabij de Paul van Vlissingenstraat en het realiseren van 162 parkeerplaatsen in de volautomatische stallingsgarage in het nieuw te bouwen hotel en
- Af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel" middels een projectafwijking.

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

Hoogachtend,

namens het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost,

Tessa Meijer

Teammanager WABO, afdeling Vergunningen

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 8 weken te raadplegen op www.oost.amsterdam.nl/wabo. Dit is een afgeschermd omgeving. In een email ontvangt u van ons de inlogcode en het wachtwoord. Na deze periode is het besluit met de daarbij horende documenten verkrijgbaar bij ons bouwarchief. Met het bouwarchief moet u een afspraak maken. Informatie over de wijze waarop u een afspraak kunt maken met het bouwarchief vindt u op de website van stadsdeel oost. Voor meer informatie over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14020.

Bijlage(n)

- 1 – Aanvraagformulier
- 2 – Impressie
- 3 – Ruimtelijke onderbouwing d.d. 16 juli 2013
- 4 – Tekeningen (o.a. details, toegankelijkheid, leidingen, enz)
- 5 – Bouwbesluitrapportage
- 6 – Rapport duurzaamheid
- 7 – Constructiegegevens
- 8 – Bepalingen capaciteit en luchthoeveelheden
- 9 – Blokschema's
- 10 – Principeschema's
- 11 – Berekening VWA-HWA
- 12 – Checklist veilig onderhoud op en aan gebouwen 2012
- 13 – Quickscan
- 14 – Brandweeradvies

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

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 17 september 2012 ontvangen. Op 19 december 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Op 14 januari 2013 is door u verzocht om de termijn tot aanvulling op te schorten met 4 weken. De aanvulling hebben wij op 12 februari 2013 ontvangen. Daarnaast is de aanvraag enkele malen gewijzigd, vanwege ingewonnen adviezen op grond van het Bouwbesluit. Op 16 juli 2013 heeft u de aanvraag tevens aangevuld met een aangepaste ruimtelijke onderbouwing naar aanleiding van ingewonnen adviezen.

De ontwerpbeschikking is op 31 juli 2013 gepubliceerd in de Echo, de Staatscourant en op de website van stadsdeel Oost en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen tot 12 september 2013. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3. 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.

Activiteit "Bouwen"

Bouwbesluit 2012

Wij hebben het project getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Het is aannemelijk dat het project waarvoor vergunning is aangevraagd voldoet aan de genoemde regeling.

Wel dient in alle badruimten een schacht voor de standleidingen aanwezig te zijn. Dit is nu niet bij alle badruimten op tekening opgenomen (5^e, 6^e, 7^e en 8^e verdieping). Graag aandacht hiervoor bij de verdere uitwerking en afdichting van de schacht inzake de brandwerendheid van de kanalen. Deze dient, evenals aangegeven op de tekening, 60 minuten te bedragen.

Brandweer

De afdeling preventie van de Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft een advies uitgebracht onder kenmerk 0000187/Bta-2013, waarmee wij bij de beoordeling rekening hebben gehouden. De Brandweer heeft geen bezwaar tegen dit bouwplan, maar zij merken wel op dat zij in hun advies van 9 april 2013, kenmerk 105/Bta-2013 al hebben gewezen op het feit dat, ondanks dat de brandwerendheid tot bezwijken van de bouwconstructie meer bedraagt dan de

vereiste 90 minuten, deze niet is afgestemd op de aanwezige vuurbelasting in de volautomatische stallingsgarage. Deze volautomatische stallingsgarage kent een zogenaamde traverse, die over een vaste baan rijdt. De traverse heeft twee hefunits, die een auto van de shuttle op de stallingvloer plaatsen. De mensen hoeven dus niet meer de parkeergarage in te rijden. De Brandweer zal geen repressieve inzet plegen bij een brand in de volautomatische stallingsgarage. Doordat de brandwerendheid tot bezwijken van een bouwconstructie niet is afgestemd op de aanwezige vuurbelasting in de volautomatische stallingsgarage kan dit naar hun mening leiden tot voortschrijdende instorting na 120 minuten. Tevens is er een verhoogd risico voor het repressief personeel door bewegende delen in de parkeerautomaat. Het advies van de Brandweer maakt onderdeel uit van deze beschikking en is gekenmerkt met nummer 17.

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "**Bedrijventerrein Overamstel**" van kracht is. Het project is gelegen op gronden die zijn bestemd voor "*Gemengd-2*". De gronden hebben tevens een dubbelbestemming, aangezien de bestemming "*Waarde-archeologie*" hier ook van toepassing is. Een hotel past binnen deze bestemming.

Echter moet de bruto vloeroppervlakte per bouwperceel minimaal 30% zijn voor bedrijven. Dit betekent dat er een bruto vloeroppervlakte van minimaal 7.449 m² (30% van 24.827 m²) aan bedrijfsruimte gerealiseerd zou moeten worden. Er wordt echter een bruto vloeroppervlakte van 1.080 m² aan bedrijfsruimte gerealiseerd. Het project is daarom in strijd met de bij het plan behorende voorschriften.

Op deze locatie is, gelet op de quickscan met kenmerk 13, een lage archeologische verwachting en is vanwege de geringe diepte van de geplande bodemverstoring een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen.

Omdat de bouwactiviteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan, merken wij de aanvraag mede aan als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Afwijken van het bestemmingsplan

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 (projectafwijking).

Er is voldaan aan de wettelijke vereisten voor het volgen van de projectafwijgingsprocedure 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 (opgemaakt 16 juli 2013). Deze onderbouwing is als bijlage, gekenmerkt 3, bij dit besluit gevoegd en wordt geacht daar onderdeel van te zijn.

Wij zijn van oordeel dat het project aan deze voorwaarden voldoet.

De stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2003 zijn niet van toepassing.

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.

Redelijke eisen van welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 31 oktober 2012 haar advies uitgebracht. Zij heeft geen bezwaar tegen dit bouwplan. Het betreft de aanvraag van het in voorinformatie in hoofdlijnen goedgekeurde plan. Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat de gedeelten met geëmailleerd glas uitgevoerd worden als zogenaamde shadowbox. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam". Wij nemen dit advies over. Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in overeenstemming met redelijke eisen van welstand.

Wet Bibob

Op de aanvraag is de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) van toepassing. Deze wet bepaald dat, indien er een vermoeden is dat er ernstig gevaar bestaat dat de beschikking mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten of strafbare feiten te plegen, de aanvraag geweigerd moet worden.

Er is op dit moment geen vermoeden van ernstig gevaar door afgifte van de gevraagde omgevingsvergunning. Wel dient u nog informatie te leveren, waarin u de financiering van dit project verduidelijkt. Dit is als voorwaarde opgenomen bij de omgevingsvergunning.

Bodem

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

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 bemalen 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.

Milieu

Het project valt onder het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) of te wel het Activiteitenbesluit. Op grond van artikel 8.41 van de Wet Milieubeheer is het daarom meldingsplichtig. De benodigde melding heeft u op 2 april 2013 aangevraagd bij de Dienst Milieu & Bouwtoezicht. Zij hebben de melding goedgekeurd op 21 juni 2013.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol

Het project ligt binnen de contouren van het beperkinggebied van bijlage 4 Hoogtebeperkingen van het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB). In het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel" is rekening gehouden met het LIB. Het gebied van het bestemmingsplan ligt vrijwel geheel binnen een horizontaal hoogtebeperkend vlak van Schiphol. De beperking is 146 meter + NAP. De toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan (70 meter) blijft hier ruimschoots onder. Het LIB heeft derhalve geen invloed op de planvorming. Tot slot kan ook vermeld worden dat het gebied in het bestemmingsplan ver buiten het Vogelwrijwaringsgebied van Schiphol ligt.

Sloop

Op dit moment staat op de locatie Willem Fenengastraat 33-35, waar het hotel gerealiseerd moet worden, nog een gebouw. De benodigde sloopmelding voor dit gebouw is voldaan op 18 juli 2013.

Voorwaarden behorende bij deze omgevingsvergunning activiteit "Bouwen"

1. dat bij de uitvoering van het bouwplan de bij deze vergunning gevoegde lijst met uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen in acht worden genomen;
2. dat bij de verdere uitwerking en afdichting van dit project aangetoond dient te worden dat de brandwerendheid van schachtkanalen voor de standleidingen in alle badruimten op de 5^e, 6^e, 7^e en 8^e verdieping minimaal 60 minuten bedragen;
3. dat de gedeelten met geëmailleerd glas uitgevoerd worden als zogenaamde shadowbox;
4. dat voorafgaand aan de nieuwbouwwerkzaamheden (voorafgaand aan of na afloop van de sloop van het bedrijfsgebouw) ter plaatse van het huidige bedrijfsgebouw de grond en het grondwater worden onderzocht om de kwaliteit vast te stellen. Het onderzoek moet ter beoordeling naar afdeling VMB - team bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden gestuurd;
5. dat ter voldoening aan de **Wet Bibob** gegevens van de financiering **uiterlijk één maand** vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden ter goedkeuring worden overgelegd aan het stadsdeel, waarbij de volgende informatie verstrekt moet worden:
 - * Totale bedrag financiering bouwplan;
 - * Bedrag eigen vermogen en hoe dit eigen vermogen is verkregen;
 - * Bedrag vreemd vermogen, informatie over de financier van dit vreemd vermogen, zoals uittreksel Kamer van Koophandel en hoe deze dit vermogen verkregen heeft en
 - * Overige verkregen bedragen
6. dat ter voldoening aan het **Bouwbesluit**, gegevens van de constructies **uiterlijk 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;
7. 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 en

8. 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.

Activiteit "Uitweg"

Inhoud

De aanvraag omvat ook het realiseren van twee uitwegen en het realiseren van 162 parkeerplaatsen in de parkeergarage in het nieuw te bouwen hotel. De ontsluiting van deze uitwegen is in het Isaac Asscherpad gesitueerd.

Regelgeving

Gelet op de inhoud van de aanvraag is ook sprake van een omgevingsvergunning voor een uitweg als bepaald in artikel 2.2 lid 1 sub e Wabo en een garage als bepaald in artikel 3 Garageverordening.

Op grond van artikel 2.18 Wabo kan dit deel van de aanvraag slechts worden verleend of geweigerd op de gronden die zijn aangegeven in de toepasselijke verordening. Op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor een uitweg en garage is de Garageverordening van de gemeente Amsterdam van toepassing. De aangevraagde uitweg valt namelijk op basis van deze verordening onder het (ruime) begrip 'garage'.

In artikel 4 van de Garageverordening is bepaald dat de vergunning slechts wordt geweigerd, indien naar redelijke verwachting ook het stellen van voorschriften niet kan voorkomen, dat het hebben, gebruiken of doen gebruiken van de 'garage':

- a. op de aangrenzende wegen en de wegen in de directe omgeving de vrijheid van het verkeer, de veiligheid op de weg of een behoorlijke verkeersgeleiding of verkeersregeling in gevaar brengt;
- b. aanleiding geeft tot ernstige hinder aan het openbaar vervoer;
- c. een verkeersaantrekkende werking heeft, welke met het oog op een optimaal gebruik van het wegennet ongewenst is;
- d. een evenwichtige verdeling van de noodzakelijke parkeergelegenheid over de stad belemmert;
- e. voor zover het een inrichting betreft die niet vergunning- dan wel meldingsplichtig is ingevolge de Wet milieubeheer, het leefmilieu van de omgeving aantast.

Beoordeling

Bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Overamstel" van kracht is. De uitwegen zijn gelegen op gronden die zijn bestemd voor "Verkeer-1" en de parkeergarage is gelegen op gronden die zijn bestemd voor "Gemengd-2". De gronden hebben tevens een dubbelbestemming, aangezien de bestemming "Waarde-archeologie" hier ook van toepassing is. De uitwegen en de parkeergarage zijn in overeenstemming met het bestemmingsplan. Op deze locatie is, gelet op de quickscan met kenmerk 13, een lage archeologische verwachting en is vanwege de geringe diepte van de

geplande bodemverstoring een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk. Wel geldt conform de Monumentenwet een meldingsplicht in geval tijdens de uitvoering van bouwwerkzaamheden archeologische sporen of vondsten worden aangetroffen.

Wij zijn daarnaast van mening dat het realiseren van deze uitwegen de veiligheid op de weg en/of een behoorlijke verkeersgeleiding op de aangrenzende wegen en de wegen in de directe omgeving niet in gevaar brengt en geeft geen aanleiding tot ernstige hinder aan het openbaar vervoer. Niet is geconstateerd dat voornoemd verzoek een verkeersaantrekkende werking heeft, welke met het oog op een optimaal gebruik van het wegennet ongewenst is.

Van strijd met de in de Garageverordening genoemde weigeringsgronden is naar ons oordeel geen sprake.

Conclusie

Gelet op het bepaalde in de *Garageverordening* kan de aangevraagde omgevingsvergunning voor dit deel worden verleend.

Voorschriften:

- De bij deze vergunning gevoegde uitvoeringsvoorschriften en nadere aanwijzingen moeten in acht worden genomen.

UITVOERINGSVOORSCHRIFTEN "BOUWEN" en "UITWEG"

BOUWEN

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.

De aanvang van de werkzaamheden moet ook ten minste twee dagen van tevoren per email worden gemeld aan startwerk@dmb.amsterdam.nl (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam).

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;

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.

UITWEG

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.

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.

NADERE AANWIJZINGEN "BOUWEN" EN "UITWEG"

BOUWEN

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 Gemeenteriool 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.

De omgevingsvergunning is geen toestemming krachtens artikel 33 van de Huisvestingswet (splittingsvergunning). 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.

Bodem

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 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam;
- 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 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, ingediend worden, inclusief een saneringsplan.

Het meldingsformulier "*Melding Ingevolge de Wet Bodembescherming*" is te downloaden op de internetsite van de gemeente Amsterdam via het Digitaal Loket. Voor meer informatie kan contact opgenomen worden met de sector Vergunningen Milieu & Bodem van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, op telefoonnummer: 020-254 3600.

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden bij een medewerker van toezicht op telefoonnummer 020 - 254 36 00.

Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

UITWEG

Wij merken op dat het aanpassen van de openbare ruimte m.b.t. de uitwegen ter plaatse van het perceel **Isaac Ascherpad** dient te geschieden onder verantwoording van de gebiedsbeheerder, Stadsdeel Oost, waarbij de kosten van deze aanpassing van de openbare ruimte voor uw rekening zijn. U kunt daartoe

contact opnemen met de afdeling **Beheer openbare ruimte Heel via telefoon 020 – 253 42 48.**

Wij merken op dat voor het opbreken van de openbare ruimte u tevens een **WIOR-vergunning** (Werk in de openbare ruimte) nodig hebt. Informatie omtrent deze vergunning kunt u vinden via de website: www.amsterdam.nl => ondernemen => werken in de openbare ruimte.

Op grond van artikel 2.33 Wabo kan de omgevingsvergunning voor een uitweg worden ingetrokken op de gronden die zijn aangegeven in de betrokken verordening. Oftewel op basis van de intrekkinggronden die zijn genoemd in de Garageverordening. De omgevingsvergunning kan als gevolg van het bepaalde in artikel 9 van de Garageverordening worden ingetrokken indien dit met het oog op de in het bovengenoemde artikel 4, lid 1, onder a tot en met e van de Garageverordening, vermelde elementen noodzakelijk is geworden, of de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd, of de garage langer dan een jaar niet is gebruikt voor het in de vergunning omschreven doel.

De omgevingsvergunning voor het hebben, gebruiken of doen gebruiken van de garage vervalt, indien:

- de eigenaar, of de rechthebbende ophoudt eigenaar of rechthebbende te zijn (Dit is niet van toepassing gedurende een jaar na overlijden van de vergunninghouder. Gedurende die periode worden de erfgenamen geacht vergunninghouder te zijn);
- de vergunninghouder schriftelijk heeft verklaard, van de omgevingsvergunning voor het hebben, gebruiken of doen gebruiken van de garage geen gebruik te willen maken;
- de garage, anders dan door calamiteit, teniet gaat.

Ander wettelijke regelingen zijn onverkort van toepassing, tenzij vergunning, ontheffing of vrijstelling is gevraagd en verleend.