



Bezoekadres
Buikslotermeerplein 2000
1025 XL Amsterdam

Postbus 37608
1030 BB Amsterdam
Telefoon 14020
www.noord.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 37608 1030 BB Amsterdam

dhr. O. Stradman

Postbus 75348

1070 AH AMSTERDAM



Datum 28 augustus 2014
Kenmerk OLO942231/Z13-54367/56639
Uw kenmerk
Behandeld door dhr. C.A.M. Vis, Bouw, 020 252 9361, chr.vis@noord.amsterdam.nl
Bijlage zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'
Onderwerp besluit over de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het terrein aan de Hamerstraat en de Spijkerkade, naast Hamerstraat 9 (voorheen Hamerstraat 13 en 15)

Geachte heer Stradman,

Op 26 juli 2013 hebben wij uw aanvraag ontvangen om een omgevingsvergunning voor het terrein aan de Hamerstraat en de Spijkerkade, naast Hamerstraat 9 (voorheen Hamerstraat 13 en 15). Het project betreft de bouw van 120 studentenwoningen, een fietsenstalling, student ondersteunende (horeca) functies en bijbehorende voorzieningen. De bij de aanvraag gevoegde bescheiden zijn (laatstelijk) op 21 juli 2014 gewijzigd. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten "bouwen" en "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels".

Besluit

Wij besluiten hierbij, gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor):

een omgevingsvergunning **te verlenen** voor de activiteiten "bouwen" en "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels";

een en ander overeenkomstig de bij dit besluit behorende bescheiden zoals vermeld in de lijst met 'Bescheiden'.

Voorschriften

(Wabo, artikel 2.22, lid 2 en Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.17, Bor, artikel 4.7 en Regeling omgevingsrecht, artikel 2.7 (hierna: Mor))

Aan de vergunning worden de volgende voorschriften verbonden.

- Het bouwen moet geschieden met in achtneming van de volgende (technische) voorschriften:
 - aan de binnenzijde van het gebouw moeten gesloten borstweringen worden toegepast tot een hoogte van 1,2m boven de aangrenzende vloer;



* Z 0 1 B A 2 E 5 9 E A *

- de balkons/loggia's aan de binnenzijde van het gebouw moeten worden bekleed met absorberend materiaal (α_w minimaal 0,8).
- de perceelsaansluitleidingen waarop de afvoervoorzieningen voor huishoudelijk afvalwater en hemelwater als bedoeld in de artikelen 6.16 en 6.17 van het Bouwbesluit 2012 zijn aangesloten, moeten, gelet op artikel 6.18, lid 5 worden aangelegd volgens de Aansluitvoorschriften welke onder nummer 18768 door Waternet zijn vastgesteld.
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie, moeten, krachtens Mor artikel 2.7, lid 1, aanhef en onder a uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd.
- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot het bouwveiligheidsplan en toegankelijkheid van de bouwplaats met de volgende onderdelen:
 - één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.;
 - de situering van het bouwwerk;
 - de aan- en afvoerwegen;
 - de laad-, los- en hijszones;
 - de plaats van de bouwketen;
 - de grenzen van het bouwterrein waarbinnen alle bouwactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden; moeten, krachtens Mor, artikel 2.7, lid 3 uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd.
- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.

Aanwijzingen

Met betrekking tot de activiteiten in deze aanvraag menen wij u een aanbeveling te moeten doen. Ook wijzen wij u graag op een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn. In de bijlage 'Aanwijzingen' is een en ander verwoord.

Toetsingsgronden

De aanvraag is getoetst aan de relevante artikelen in de Wabo en het Bor. Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de bijlage 'Toetsresultaten'. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Proces

Dit besluit is voorbereid met toepassing van de uitgebreide procedure. Op 16 augustus 2013 is om aanvullende gegevens gevraagd, welke gegevens op 11 juni 2014 zijn ontvangen.

De beslistermijn is niet verlengd.

Ter inzage legging en zienswijzen

Een ontwerp van de beslissing op uw aanvraag om een omgevingsvergunning heeft vanaf 9 juli 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijzen ingebracht zodat de definitieve beschikking niet (wezenlijk) afwijkt van het ontwerp.

Aanhouden

Zoals aangegeven in de bijlage 'Toetsresultaten', moet de beslissing op de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" nu worden genomen.

Nadere informatie

Indien u over deze brief nadere informatie wenst, kunt u ons bereiken per telefoon of per email (de contactgegevens staan boven in deze brief).

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens deze,



M.P. Rademaker
Teamleider
Afdeling Vergunningen/Team Bouw

Inwerkingtreding en beroep

(Wabo, artikel 6.1, lid 2, onder b en lid 3)

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij binnen de bezwaartermijn een verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank; in dat geval treedt het besluit niet eerder in werking dan nadat op het verzoek om schorsing (voorlopige voorziening) is beslist.

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden binnen zes weken nadat het besluit ter inzage is gelegd, tegen dit besluit een gemotiveerd beroepschrift indienen bij de rechtbank te Amsterdam. Het beroepschrift dient ten minste te bevatten de naam en adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroepschrift is gericht en de gronden van het beroep. Het beroepschrift dient (met een afschrift van het besluit waartegen beroep wordt gemaakt) te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Bodemverontreiniging

(Wabo, artikel 6.2c)

Omdat er een redelijk vermoeden bestaat dat ter plaatse sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming treedt de vergunning niet eerder in werking 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 in of krachtens lid 4 van artikel 39b vermelde termijn is verstreken.

Crisis- en herstelwet van toepassing

(Crisis- en herstelwet, artikel 5.1, lid 1, juncto Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet, artikel 11)

Deze vergunning heeft betrekking op een project waarop afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing is. Dit brengt met zich mee dat alle beroepsgronden in het beroepschrift dienen te worden opgenomen en dat deze gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Voorlopige voorziening

Dit beroepschrift heeft geen schorsende werking. Indien beroep is ingesteld bij de rechtbank, kan aan de voorzieningenrechter van de rechtbank worden verzocht een voorlopige voorziening te treffen. Het verzoek om voorlopige voorziening (met een afschrift van het besluit en het ingediende bezwaarschrift) dient te worden gezonden aan: rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Hieraan zijn kosten (griffierecht) verbonden.

Lijst met 'Bescheiden'

nummer/naam	datum	omschrijving	opmerkingen
		Toetsresultaten	
		Aanwijzingen	
OLO942231\ Z13-54367	26-07-2013	Aanvraagformulier	

De aanvraag is beoordeeld op basis van de hieronder vermelde bescheiden. Deze bescheiden maken deel uit van de omgevingsvergunning, maar worden niet als papieren bijlagen bij de omgevingsvergunning teruggezonden. De bescheiden zijn wel digitaal beschikbaar en worden ook digitaal teruggezonden.

nummer/naam	datum	omschrijving	opmerkingen
201	26-07-2013	Situatie	
202	26-07-2013	8 foto's	6 bladen
210	04-06-2014	Plattegrond begane grondverdieping	
211-216	18-04-2014	Plattegronden laag 1 t/m 6	
217	23-12-2013	Plattegrond dak	
220	18-07-2014	Doorsnede AA	
221	18-07-2014	Doorsnede BB	
222	18-07-2014	Doorsnede CC	
230	18-07-2014	Zuidoostgevel	
231	18-07-2014	Noordoostgevel	
232	18-07-2014	Noordwestgevel	
233	18-07-2014	Zuidwestgevel	
250	18-07-2014	detailoverzichten en details Ho1-Ho5 en Vo1-V15	27 bladen
250	18-07-2014	3D-details Ho2/Vo2 en Ho5/Vo9	2 bladen
280	26-07-2013	fragment unit	
290	23-12-2013	Oppervlaktestaat	
713063R.002A	18-12-2013	Constructieve uitgangspunten	
713063 BA-01	18-12-2013	Constructie: palenplan	
713063 BA-02	18-12-2013	Constructie: fundering/begane grond	
713063 BA-03	18-12-2013	Constructie: 1e verdieping	
713063 BA-04	18-12-2013	Constructie: 2e tot 6e verdieping	
713063 BA-05	18-12-2013	Constructie: dak	
713063 BA-06	18-12-2013	Constructie: doorsneden A1, B1 en B2	
713063 BA-07	18-12-2013	Constructie: principedetails	
	17-07-2013	Omschrijving installaties	
20131217 versie v.2.1	20-12-2013	Brandveiligheidstoets met compartimentering	
20130344.R01a	22-07-2013	Bouwbesluittoets	

nummer/naam	datum	omschrijving	opmerkingen
20130344-R02	18-12-2013	Aanvulling bouwbesluittoets	
2130763 Versie 2	17-12-2013	Milieuprestatieberekening	
		Checklist veilig onderhoud	
V&G Plan Ontwerpfase	23-12-2013	V&G-plan	
Ruimtelijke Onderbouwing	06-02-2014	Ruimtelijke onderbouwing	met 7 bijlagen
18768	04-02-2014	Aansluitvoorschriften	
Z13-54367\2618	28-02-2014	Besluit tot vaststellen van hogere grenswaarden	met 2 bijlagen

Bijlage 'Toetsresultaten'**De activiteit "bouwen"***(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder a)*

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. Het oprichten van een gebouw met bestemming er van tot 120 (studenten) woningen, een fietsenstalling, student ondersteunende functies (horeca) en bijbehorende voorzieningen en
2. Het plaatsen van hekwerken en de bouw van een vijver.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor deze activiteit is getoetst aan de volgende bepalingen:

Vergunningplicht of vergunningvrij?

(Wabo, artikel 2.1, lid 3 en Bor, artikel 2.3 en bijlage II, artikelen 2 en 3, in samenhang met de artikelen 4a en 5)

Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria die in de bijlage zijn vermeld, zodat voor alle onderdelen een omgevingsvergunning nodig is.

Voor de vergunningplichtige onderdelen geldt:

Vergunning weigeren of niet?

(Wabo, artikel 2.10)

Strijd met het Bouwbesluit 2012

(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder a)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen, onder het opnemen van voorschriften, voldoet aan de eisen welke bij of krachtens het Bouwbesluit 2012 zijn gesteld.

Strijd met de Bouwverordening Amsterdam 2013

(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder b)

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens maken het aannemelijk dat het bouwen voldoet aan de eisen welke in de Bouwverordening Amsterdam 2013 zijn gesteld.

Strijd met een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan, of met regels krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder c)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan 'Hamerstraatgebied' van kracht is; dit plan is op 26 juni 2013 onherroepelijk geworden.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Gemengd-1' en 'Waarde-Archeologie' en nader aangeduid met:

- geluidzone-industrie
- maximum bouwhoogte (30m)
- maximum fsi (2)
- langs de aanliggende wegen:
 - o maximum goothoogte (20m)
 - o maximum dakhelling (45graden)'.

De activiteit is in strijd met de artikelen:

1. 14, onder a (algemene gebruiksregels), juncto artikel 4.2, aanhef en onder a voor het gebruik van een gedeelte van het gebouw als horeca III (studentenbar);
 2. 4.2, aanhef en onder b voor het overschrijden van de maximum goothoogte van 20m (is 20,95m);
 3. 4.2, aanhef en onder c voor het onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag van 4,5m (is 3,37m);
 4. 4.2, aanhef en onder e voor het overschrijden van de maximum fsi van 2 (is 4,30);
 5. 14, onder a (algemene gebruiksregels), juncto artikel 4.2, aanhef voor het bouwen van woningen buiten de aanduiding "wonen" (w)
en
 6. artikel 14, onder c (parkeren) voor het realiseren van minder parkeerplaatsen.
- De omgevingsvergunning kan, krachtens Wabo, artikel 2.10, lid 2 worden verleend met toepassing van Wabo, artikel 2.12 (zie hierna).

Strijd met redelijke eisen van welstand

(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder d)

De Commissie voor Welstand en monumenten heeft op 28 augustus 2013 het volgende advies uitgebracht:

'Bezwaar

Planomschrijving

Mevrouw Visser (SeARCH architecten) licht het plan toe voor studentenhuisvesting op een braakliggende kavel in het Hamerstraatgebied. Basis voor het ontwerp is een prefab betonnen kamerunit die aan één zijde geheel open is zodat een gevel vullende houten schuifpui naar het balkon kan worden gemaakt. Deze units worden in zes lagen gestapeld op een betonnen kolommenstructuur waarin de plintfuncties (parkeren, fietsenberging en twee kleine kantoorunits) worden ondergebracht. De noordgevel is deels gesloten en is feitelijk een wachtgevel. De overige gevels worden, voor de balkons en galerijen langs, bekleed met in patroon geperforeerde zwarte volkernpanelen waarvan het motief en de structuur refereren aan de gietijzeren voiles die in New Orléans veel balkons en veranda's beschutting verlenen zonder ze af te sluiten. De hoeken van het gebouw zijn, conform dezelfde referentie, afgerond.

Beleidskader

De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de welstandscriteria uit het Investeringsbesluit Hamerstraatgebied. Hierin staat onder meer:

- *het industriële karakter van het gebied is afleesbaar bij nieuwe ontwikkelingen;*
- *elk bouwplan kent een consistente doorvoering van het planconcept van gebouwtypologie tot en met detaillering en materialisatie en alle schaalniveaus daartussen;*
- *gebouwtypologieën zijn meervoudig bruikbaar (verdiepingshoogte en afmeting);*
- *gevelopbouw is consequent, met een gelaagdheid in onder- (transparante plint) en bovenbouw;*
- *gebruik van duurzame 'recyclebare' materialen zoals hout, baksteen, beton, natuursteen, glas, staal met een terughoudendheid in toepassing van kunststof en metaal plaatmateriaal. Bij toepassing van metaal en kunststof in grote vlakken moet de hoogwaardige uitstraling in materiaal worden gegarandeerd;*
- *materialen toepassen in hun natuurlijke gedaante;*

Daarnaast stellen de algemene welstandscriteria uit de welstandsnota Amsterdam Noord dat een gebouw een positieve bijdrage moet leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte, en dat materiaal en textuur van het gebouw het karakter van het

gebouw moeten ondersteunen en de ruimtelijke samenhang van het gebouw met de omgeving duidelijk moeten maken.

Beoordeling

Het Hamerstraatgebied is sterk in ontwikkeling. Nieuwe functies veranderen het karakter van het gebied en vragen een gedifferentieerde, maar altijd zorgvuldige inpassing. De commissie stelt dat het toevoegen van een woonfunctie voor studenten een positief en verlevendigend effect kan hebben op de omgeving. De kern van het gebouw is zeer zorgvuldig vormgegeven. De invulling van de plint ontbeert echter een acceptabele relatie met de omgeving. Een groot deel van de plint aan de Spijkerhaven is een gesloten betonnen wand waarachter zich de fietsenstalling bevindt. De gevels van de parkeergarage zijn weliswaar transparant, maar hebben niet de gewenste positieve uitstraling naar het openbaar gebied.

Ook de overige gevels voldoen niet aan de criteria. De commissie is er niet van overtuigd dat de toepassing van volkernpanelen hier zodanig is dat wordt voldaan aan de strikte voorwaarde die de criteria hieraan stellen. De voorbeelden uit New Orléans zijn uitgevoerd in gietijzer, op zodanige wijze dat de driedimensionale kwaliteit van het materiaal bijdraagt aan het subtiele kantachtige effect van de schermen. De vertaling hiervan naar volkernpanelen levert een vlakke, uiterst dunne huid op die vooral goedkoop oogt, hetgeen ook geldt voor de onvoldoende in relatie met de overige gevels ontworpen noordgevel. Het ontwerp voldoet niet aan de geldende criteria.'

De Commissie voor Welstand en monumenten heeft op 8 januari 2014 het volgende advies uitgebracht:

'Geen bezwaar

Planomschrijving

De indeling van de begane grond is geheel gewijzigd: de parkeerplaatsen zijn vervallen, de fietsen worden geheel intern gestald. Aan de straat zijn diverse functies ondergebracht waardoor de plint aan de straatzijden vrijwel geheel transparant is geworden. De balkon- en galerijhekken worden uitgevoerd in patroon geperforeerd Cortenstaal.

Beoordeling

De commissie is enthousiast over het nu voorgelegde plan. De aanpassingen hebben geleid tot een sterke kwaliteitsverbetering, zowel van de relatie met de omliggende straten als van de uitstraling van de gevels. Aan alle eerdere bezwaren is op overtuigende wijze tegemoetgekomen.'

De Commissie voor Welstand en monumenten heeft op 28 mei 2014 het volgende advies uitgebracht:

'Geen bezwaar tegen de wijziging van de noordwestgevel.'

Wij volgen het advies van commissie en zijn van mening dat het bouwwerk, beoordeeld naar de criteria in de welstandsnota, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Naar aanleiding van het advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid

(Wabo, artikel 2.10, lid 1, onder e)

Met betrekking tot dit bouwwerk is geen advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid uitgebracht.

Tussenconclusie

De vergunning voor de activiteit 'bouwen' moet niet worden geweigerd.

Beslissing aanhouden of niet?

Gemeente Amsterdam

Kenmerk OLO942231/
Z13-54367/56639
Pagina 10 van 15

(Wabo, artikel 3.3)

Aanhoudingsgrond

(Wabo, artikel 3.3, lid 1 en/of lid 4)

De beslissing op de aanvraag hoeft niet te worden aangehouden.

Conclusie

De vergunning voor de activiteit 'bouwen' kan worden verleend met toepassing van Wabo, artikel 2.12.

De activiteit "gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met ruimtelijke regels"
(Wabo, artikel 2.1, lid 1, onder c)

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het gebruik van een gedeelte van het gebouw als horeca III (studentenbar);
2. het overschrijden van de maximum goothoogte van 20m (is 20,95m);
3. het onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag van 4,5m (is 3,37m);
4. het overschrijden van de maximum fsi van 2 (is 4,30);
5. het bouwen van woningen buiten de aanduiding "wonen" (w)
en
6. het realiseren van minder parkeerplaatsen.

Strijd met bestemmingsplan of beheersverordening

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a[en lid 2])

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het bestemmingsplan 'Hamerstraatgebied' van kracht is; dit plan is op 26 juni 2013 onherroepelijk geworden.

De gronden waarop de activiteit plaatsvindt zijn daarin bestemd voor 'Gemengd-1' en 'Waarde-Archeologie' en nader aangeduid met:

- geluidzone-industrie
- maximum bouwhoogte (30m)
- maximum fsi (2)
- langs de aanliggende wegen:
 - maximum goothoogte (20m)
 - maximum dakhelling (45graden)'.

De activiteit is in strijd met de artikelen:

1. 14, onder a (algemene gebruiksregels), juncto artikel 4.2, aanhef en onder a voor het gebruik van een gedeelte van het gebouw als horeca III (studentenbar);
2. 4.2, aanhef en onder b voor het overschrijden van de maximum goothoogte van 20m (is 20,95m);
3. 4.2, aanhef en onder c voor het onderschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag van 4,5m (is 3,37m);
4. 4.2, aanhef en onder e voor het overschrijden van de maximum fsi van 2 (is 4,30);
5. 14, onder a (algemene gebruiksregels), juncto artikel 4.2, aanhef voor het bouwen van woningen buiten de aanduiding "wonen" (w)
en
6. artikel 14, onder c (parkeren) voor het realiseren van minder parkeerplaatsen.

Vergunningvrij

(Wabo, artikel 2.1, lid 3; Bor, artikel 2.3 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 2, in samenhang met de artikelen 4a en 5)

Geen van de onderdelen van het project voldoet aan de criteria die in de bijlage zijn vermeld, zodat voor alle onderdelen een omgevingsvergunning nodig is.

Voor de vergunningplichtige onderdelen geldt:

Kruimelgevallen

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2; Bor, artikel 2.7 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 4, in samenhang met artikel 5)

Lid 1, respectievelijk lid 4 van genoemd artikel 4 stelt dat uitbreidingen van gebouwen (volgens artikel 1 van het besluit: een bijbehorende bouwwerk) en dakopbouwen en

daarmee vergelijkbare uitbreidingen van gebouwen kruimelgevallen zijn; de strijdigheid onder 2 is derhalve een kruimelgeval.

Met betrekking tot een bijbehorende bouwwerk en een dakopbouw heeft het (voormalige) dagelijks bestuur van het stadsdeel Noord het 'Kruimelgevallenbeleid WABO 2010' vastgesteld. De uitbreidingen van de gebouwen voldoen niet aan dit beleid. In de bij de aanvraag gevoegde Ruimtelijke Onderbouwing van 6 februari 2014 wordt gemotiveerd waarom de vergunning toch verleend kan worden.

Lid 9 van genoemd artikel 4 stelt dat het gebruik van bouwwerken binnen de bebouwde kom en tot maximaal 1500m² ook een kruimelgeval is; de strijdigheden vermeld onder 1 en 3 zijn derhalve kruimelgevallen.

Het gebruik als studentenbar is door de beperkte omvang toelaatbaar.

Het realiseren van een lagere begane grondverdieping is aanvaardbaar nu daar voornamelijk sprake is van fietsparkeren en wonen en een hoge 'plint' geen extra 'beleveing' van die functies voor passanten opleverd.

Projectbesluit

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3)

Ruimtelijke onderbouwing

In de Ruimtelijke Onderbouwing van 6 februari 2014 (zie bijlage) heeft de aanvrager gemotiveerd waarom de onderhavige activiteit op deze locatie ruimtelijk toelaatbaar is. In aanvulling daarop wordt opgemerkt dat de (in het akoestisch rapport) voorgestelde maatregelen om de geluidbelasting op de gevels aan de binnenzijde van de gebouwen te beperken (1,2m hoge, gesloten borstweringen toepassen en geluidsabsorberend materiaal aanbrengen aan de onderzijde van de balkons/galerijen) moeten worden getroffen.

Vooroverleg

De directeur-generaal Ruimte heeft bij brief van 9 december 2011 laten weten dat vooroverleg met de rijksdiensten (Rijkswaterstaat, Ministerie van Defensie en/of Ministerie EL&I) alleen nodig is als er sprake is van belangen die van invloed kunnen zijn op de directe belangen waarvoor die diensten verantwoordelijk zijn, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland heeft bij brief van 19 oktober 2012 laten weten geen vooroverleg nodig te achten in een geval als het onderhavige, zodat deze instantie niet bij het vooroverleg is betrokken.

Samenlopende besluiten: hogere grenswaarde

(Wet geluidhinder, artikel 83)

Op grond van artikel 82 van de Wet geluidhinder geldt als voorkeurswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van de onderhavige gebouw vanwege de Hamerstraat en vanwege het Gedempt Hamerkasnaal een maximum van 48dB.

De optredende geluidbelasting kan evenwel tot 60dB vanwege de Hamerstraat en tot 56dB vanwege het Gedempt Hamerkanaal bedragen, zodat de voorkeurgrenswaarde wordt overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders heeft bij besluit van heden de maximale toelaatbare waarde vastgesteld op 60dB vanwege de Hamerstraat en tot 56dB vanwege het Gedempt Hamerkanaal.

Milieueffectrapport

(Wet milieubeheer, artikel 7.2, lid 1, onder a, juncto Besluit milieueffectrapportage artikel 2, leden 2 en 5 en artikel 4, lid 3 van de EEG -richtlijn milieueffect-beoordeling)

Gelet op de omvang van het project zullen er minder verkeersbewegingen plaatsvinden dan zou plaatsvinden bij gebruik dat volgens het bestemmingsplan is toegelaten. Omdat erook geen sprake is van een beschermd gebied is niet te verwachten dat het project belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft.

Exploitatieplan

Het onderdeel waarop dit deze activiteit betrekking heeft betreft bouwen in de zin van artikel 6.2.1, onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

De gronden zijn of worden in erfpacht uitgegeven waardoor het verhaal van de kosten van grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins is verzekerd.

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12, lid 2, aanhef en onder a van de Wet ruimtelijke ordening hoeft derhalve geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Verklaring van geen bedenkingen

Gelet op het bepaalde in Wabo, artikel 2.27, lid 1, Bor, artikel 6.5, leden 1 en 3 het gemeenteraadsbesluit nummer 170/353 van 8 september 2010, is in het onderhavige geval geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad nodig

Strijd met exploitatieplan

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder b)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het exploitatieplan 'Hamerstraatgebied' van kracht is; dit plan is op 26 juni 2013 onherroepelijk geworden.

Het gebruik van het gebouw of terrein is niet in strijd dit exploitatieplan.

Strijd met regels krachtens artikel 4.1, derde lid of 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder c)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar de provinciale verordening 'Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie' van kracht is; deze verordening is op 3 november 2010 in werking getreden. De verordening bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.1, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

De activiteit vindt plaats in een gebied waar het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening van kracht is; deze maatregel is op 30 december 2011 in werking getreden. De maatregel bevat geen regels als bedoeld in artikel 4.3, derde lid van de Wet ruimtelijke ordening.

Strijd met voorbereidingsbesluit

(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder d)

De activiteit vindt plaats in een gebied waar geen voorbereidingsbesluit van kracht is.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor de activiteit 'handelen in strijd met regels voor de ruimtelijke ordening' kan worden verleend.

Bijlage 'Aanwijzingen'

Aanbeveling

Gelet op de diepte van het gebouw wordt aangeraden om horizontale droge blusleidingen aan te brengen opdat de brandweer sneller over voldoende bluswater kan beschikken.

Omgevingsvergunning voor andere activiteiten

Het is denkbaar dat voor andere activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Zo kan het zijn dat u, tijdens de bouwwerkzaamheden toch beschermde planten of dieren aantreft. In die (en andere) gevallen dient u een aanvullende omgevingsvergunning aan te vragen.

Een omgevingsvergunning kunt u aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Uitzetten rooilijnen en/of aangeven hoogtepunt(en)

Voor het aangeven van de rooilijnen en/of het aangeven van de weghoogte ter plaatse moet u zich tijdig wenden tot de afdeling Handhaving van het bestuurscommissie van het stadsdeel Noord van de gemeente Amsterdam, telefoon 14 020. Na betaling van de kosten zal deze er voor afdeling zorgen dat het bouwwerk wordt uitgezet.

Aansprakelijkheid

Kosten aan het herstel van schade aan eigendommen van de gemeente Amsterdam (waaronder kabels en leidingen) door bouwwerkzaamheden moeten door de vergunninghouder op eerste aanzegging van het college van burgemeester en wethouders worden vergoed.

Onderhoud bouwterrein

Op grond van de Bouwverordening zijn de gebruikers van het bouwwerk en/of terrein verplicht dit zodanig te onderhouden dat er geen overlast (door bijvoorbeeld stank of ongedierte) wordt veroorzaakt.

Bestratingzand

Er moeten voorzieningen worden getroffen om te voorkomen dat bestratingzand (aanwezig onder de openbare weg) kan wegvloeien en verzakking van de openbare weg veroorzaakt.

Burgerlijk wetboek

Zonder toestemming van de eigenaar van het naburige erf is het niet toegestaan om binnen twee meter van de erfgrans muuropeningen, vensters, balkons e.d. te hebben waardoor u op het naburige erf kunt kijken.

Graven of grond afvoeren

Als u gaat graven of grond gaat afvoeren van de locatie moet deze op mogelijke verontreiniging worden onderzocht. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Handhaving van het bestuurscommissie van het stadsdeel Noord of de Omgevingsdienst.

Toestemming van de eigenaar van de grond

Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Rijkskadaster, telefoon (020) 5557911 of via www.kadaster.nl.

Deze vergunning houdt niet in dat u ook toestemming heeft van de gemeente Amsterdam als die eigenaar is van de grond.

Mogelijke gevolgen voor het erfpachtcontract

De activiteiten kunnen gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam ('OGA'), telefoon 14020.

Verplichte graafmelding (WION)

In verband met de aanwezigheid van kabels en leidingen in en nabij het bouwterrein moet u zich tijdig wenden tot het Kadaster via www.kadaster.nl/klic. Dit kan aan de hand van een digitale melding bij het Kadaster, Klic-online. U bent gehouden om de aanwijzingen van het kadaster te volgen en eventuele kosten voor het verplaatsen van kabels en leidingen te vergoeden.

Vergunningen werken in de openbare ruimte (WIOR)

Deze omgevingsvergunning houdt niet in dat u over de eventueel benodigde vergunningen van werken in de openbare ruimte beschikt. Om de openbare ruimte in gebruik te nemen (o.a. voor het plaatsen van bouwketen; containers; steigers; hekken en ander materiaal) heeft u een vergunning nodig. Een aanvraag hiervoor moet u minimaal 2 weken van te voren indienen bij het Servicecentrum van de afdeling Vergunningen.