

Datum: 17 november 2021
Kenmerk; Z2021-ZO001186
Olo; 6116475

omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

is voornemens

een gewijzigde omgevingsvergunning te verlenen voor handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening i.v.m. het laten vervallen van de tweede kelderlaag van de parkeergarage t.o.v. verleende omgevingsvergunning, olo 3764937, op de locatie aan de Haaksbergweg 3 te Amsterdam.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de "Regels van het bestemmingsplan ArenAPoort West." onder de volgende voorwaarden:

Voor de omgevingsvergunning wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte documenten zijn vanaf de dag van bekendmaking gedurende zeven kalenderdagen online beschikbaar. In een e-mail ontvangt u van ons een link om de omgevingsvergunning met de bijlagen te downloaden. Na deze periode is de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij het bouwarchief. U kunt hiervoor een afspraak maken. Over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter via telefoonnummer 14020 of via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Met deze werkzaamheden mag niet gestart worden voordat de hieronder nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd, gewaarmerkt, retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde.

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

EPC

minimaal drie weken voor de start van de betreffende werkzaamheden dienen onderstaande bescheiden ter goedkeuring te worden ingediend via het omgevingsloket. Met deze werkzaamheden mag niet gestart worden voordat de hieronder nader in te dienen gegevens door het stadsdeel zijn goedgekeurd, retour zijn gezonden en ontvangen door de vergunninghouder en/of zijn gemachtigde.

- plaats en detailtekeningen van thermische scheiding / $R_c=4,5$ tussen Ag (verwarmd , ep-oppervlak) en SV / AOR;
- van de ramen de $U_w=1,10$ -berekening en de productspecificatie van het glas waarin duidelijk is dat 2-laags glas / $U_{gl}=0,9$ i.c.m. $G_{gl}=0,3$ toegepast wordt;
- de bevestiging van aanvrager dat bij oplevering blowerdoortesten worden uitgevoerd en de resultaten daarvan aan het bouwtoezicht worden overlegd. Een luchtdichtheid $Q_v;10 \leq 0,25$ dient duidelijk te zijn;
- na realisering van de ventilatiekanalen en voor oplevering de kwaliteitsverklaring van LUKA C;
- de kwaliteitsverklaring van de 345 Wp/paneel.

Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)

Gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft worden de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:
- Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer zoals eerder gesteld bij olo – 3764937;
 - Bijlage B van NEN-EN 1990 B4 Differentiatie van ontwerp en berekeningssupervisie zoals second opinion en controle door externe partij.

Veiligheidsplan ter goedkeuring vooraf overleggen

De gene die bouwt/sloopt zorgt ervoor dat er voorafgaand de werkzaamheden een veiligheidsplan is opgesteld met de afspraken met betrekking tot de uitvoering van de veiligheidsmaatregelen. Het plan beschrijft tevens de wijze waarop toezicht op die maatregelen wordt uitgeoefend. Het veiligheidsplan dient minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden te worden overlegd.

Uitgestelde indieningsvereisten met betrekking tot artikel 2.2 Mor

- "Programma van Eisen" brandmeldinstallatie;
- "Programma van Eisen" van de ontruimingsalarminstallatie;
- "Programma van Eisen" van de rookbeheersingsinstallatie (overdrukinstallatie)
- Voorstel en tekening van de brandveiligheidsvoorzieningen in de commandoruimte;
- Voorstel van de vaste interen communicatievoorziening t.b.v. de brandweer;

- Tekeningen van het Geografisch paneel;
- Inspectie certificaten van het VBB-systeem;
- Tekeningen van de noodverlichting en vluchtrouteaanduidingen;
- Tekeningen van projecteren brandslanghaspels;
- Tekeningen van de inrichtingen van de commerciële ruimten;
- Tekeningen van de luchtbehandelingsinstallatie;
- Ter goedkeuring tekeningen van de droge met pompen;
- Afpersrapporten natte/droge blusleidingen;
- Certificaat en inspectierapporten van de brandweerliften;
- Verzoek topt ervaring van de brandveiligheidsinstallaties voor in gebruik name;
- Waterwetvergunning
- Aangepaste Programma Van Eisen brandmeldinstallatie conform advies brandweer 29-08-2019
- Inspectiecertificaat brandmeldinstallatie volgens NEN 2525 zonder doormelding naar de gemeenschappelijke meldkamer met als uitgangspunt van de omvang gedeeltelijke bewaking; Een Inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het CCV-inspectieschema brandbeveiliging;

Aanleveren gegevens ten behoeve van de omgevingsvergunning

Ten behoeve van de uitvoering van deze omgevingsvergunning en voor ingebruikname dient de belanghebbende de volgende gegevens ter beoordeling aan het bevoegd gezag voor te leggen:

- a) In geval van doormelding, het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
- b) Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
- c) De tekeningen van het geografische paneel;
- d) Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
- e) Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
- f) Het uitgangspuntendocument voor het VBB-systeem;
- g) Het inspectierapport van het VBB-systeem;
- h) Het inspectiecertificaat van het VBB-systeem;
- i) Het programma van eisen van de rookbeheersingsinstallatie;
- j) Het inspectierapport van de rookbeheersingsinstallatie;
- k) Het inspectiecertificaat van de rookbeheersingsinstallatie;
- l) Het afpersrapport droge of natte blusleidingen;
- m) Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift;
- n) Het certificaat van de brandweerlift;
- o) Het ontruimingsplan (wanneer onderdeel van gelijkwaardige oplossing of risico object) bij de gebruiksmelding Bij het opstellen van een ontruimingsplan kan gebruik worden gemaakt van de NEN 8112, "Leidraad voor ontruimingsplannen voor gebouwen

Bijlagen:

- 1) 1624525685180_210621_-_ruimtelijke_onderbouwing_wijziging_parkeerkelder_.pdf D2021-381984 .pdf
- 2) 224072727_6116475_1622190941739_papierenformulier.pdf D2021-325321 .pdf
- 3) 224129418_6116475_1624525526791_210621_-_notitie_Goudappel_009779.pdf D2021-381983 .pdf
- 4) 224129421_6116475_1624525797740_stikstof_HA_5894-10-NO-006.pdf D2021-381986
- 5) 224129422_6116475_1624525906621_16138-30bpt_-_bem.pdf D2021-381987 .pdf
- 6) Extern advies constructie COH DGKoo.pdf
 - 6-a Documentenlijst AV-01 OLO-3765937.pdf
 - 6-b 1624527451299_16138-30bouwput_en_bemaling.pdf D2021-381999 .pdf
 - 6-c RA20557a1_Vervormingsanalyse_ontgraving_bouwkuip_Dreeftoren_
 - 6-d 1624527185235_9394_TOP1001_Palenplan.pdf D2021-381996 .pdf
 - 6-e 1624527151299_9394_TOK1001_-_Kelder_-1.pdf D2021-381995 .pdf
 - 6-f 1624526582419_11770_B5.R300_Doorsneden_compleet.pdf D2021-381990 .pdf
 - 6-g 11770_B5.R100P_Overzicht_Uitgang_parkeergarage____technische_ruimten.pdf
 - 6-h Aangepast advies constructie prefab d.d. 15-11-2021
 - 6-i DO face versie wijziging B 28 oktober 2021 prefab constructie voor de woonstoren

- 7 224129427_6116475_1624526824836_1706E_E--1_-_Kelder_-1.pdf D2021-381992
- 8 224129428_6116475_1624526954665_1706E_W--1_-_Kelder-1.pdf D2021-381993 .
- 9 224129429_6116475_1624527098979_9394_TOoooo1_-_Begane_grond.pdf D2021-381994
- 10 1622190330055_11770_B5.R1-1_Plattegrond_Kelder.pdf D2021-325320 .pdf
- 11 1624526121062_210621_-B5.R1-1_Plattegrond_Kelder.pdf D2021-381988 .pdf
- 12 Advies waternet RE: Dreeftoren; akkoord Waternet geohydrologische onderderbouwing (rapport GEOMET) Parkeergarage Dreeftoren
- 13 Advies brandweer Amsterdam-Amstelland. d.d. 11-11-2021
 - a) _bta-2021_Getekend advies brandweer AA.pdf
 - b) Programma van Eisen Peutz nummer H-5894-17-RA-003 d.d. 30-6-2021 versie 3
 - c) Uitgangspuntendocument Peutz nummer H-5894-7-RA-005 d.d. 30-6-2021 versie 5
 - d) Rapport Brandveiligheid Peutz nummer H 5894-4-RA-006 d.d. 30-6-2021 versie 6
- 14 6116475 def.publ.Haaksbergweg3.docx
- 15 Publicatienummer gemeentebld gmb-2021-412080.pdf

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- terinzagelegging en zienswijzen;
- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Senior Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Zuidoost,

A. Hoekema
Senior Medewerker Vergunningen Bouw

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen. U moet wel een zienswijze over het ontwerpbesluit hebben ingediend of goede redenen hebben waarom u dit niet heeft gedaan.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw beroepschrift.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:

www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

Bij beroepstermijn

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo).

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op het besluit is afdeling 2 van hoofdstuk van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, een beroep niet ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen beroepsgronden zijn ingediend en de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld. Dit betekent onder andere dat het indienen van een zogenaamd "pro forma" beroepschrift niet mogelijk is. Geef in het beroepschrift aan dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is.

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Inwerkingtreding beroep Waterwet

Indien, zoals bedoeld in artikel 3.16 van de Wabo, beroep is ingesteld tegen een beschikking op de aanvraag zoals bedoeld in artikel 6.2 van de Waterwet en deze beschikking daarmee samenhangt, heeft het beroep, voor zover het die samenhang betreft, ook betrekking op deze beschikking (artikel 6.4 van de Wabo).

Onmiddellijke inwerkingtreding

In afwijking van artikel 6.1, tweede lid tot en met het vijfde lid, van de Wabo, treedt de beschikking direct de bekendmaking in werking (artikel 6.2 van de Wabo).

Intrekking

De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, of op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Intrekking gefaseerde beschikking

De omgevingsvergunning kan op basisartikel 2.5, vijfde lid, van de Wabo worden ingetrokken wanneer positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;
- de eerste of de tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- op 28 mei 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 1 juni 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 27 september 2021 tot en met 8 november 2021 ter inzage gelegen. Op 27 september 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de website: www.amsterdam.nl/bekendmakingen

Geen zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijzen ontvangen.

Beoordeling van het project

het laten vervallen van de tweede kelderlaag van de parkeergarage t.o.v. verleende omgevingsvergunning, olo 3764937, op de locatie aan de Haaksbergweg 3 te Amsterdam.

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het project is beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat de volgende gebruiksfuncties:

- woonfunctie;
- overige gebruiksfunctie;

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Waterwetvergunning benodigd

Er is een waterwetvergunning voor het open WKO-systeem benodigd. De provincie Noord-Holland is daarvoor het bevoegd gezag. De behandeling van een aanvraag daartoe gebeurt bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

Bouwverordening

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 zijn op deze aanvraag niet van toepassing.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, verwachten wij geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo, is daarom niet aan de orde.

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "ArenAPoort West" geldt.

Van toepassing is artikel 10 "gemengd – 5". De voor 'Gemengd - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoor;
- b. horeca III;

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

- c. horeca IV;
- d. dienstverlening;
- e. openbare ruimte;
- f. fietsparkeervoorzieningen;
- g. (gebouwde en ongebouwde) parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten;

met de daarbij behorende:

- h. groenvoorzieningen;
- i. tuinen en erven;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. bergingen en andere nevenruimten;
- l. water;
- m. overige voorzieningen ten behoeve van de bestemming.

Op en onder de in de in lid 10.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd met in achtneming van de volgende regels.

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen.

- a. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
- b. Het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)' mag niet worden overschreden.
- c. Het brutovloeroppervlakte (bvo) ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte; bruto (m²)' mag niet worden overschreden.
- d. Ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'relatie' dient bij de oprichting van nieuwe bebouwing een zone met een minimum breedte van 6 meter vrij te blijven van bebouwing.

Het project is in strijd met de gebruiksvoorschriften (artikel 10.1) de bouwregels artikel 10.2

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure) Er zijn geen mogelijkheden om voor dit project af te wijken door toepassing van bij het bestemmingsplan aangegeven regels (binnenplannen) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 Wabo. Evenmin kan voor dit project worden volstaan met een afwijking van het bestemmingsplan door middel van toepassing van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" als bedoeld in artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 van de Wabo.

Projectafwijkingbesluit (uitgebreide procedure) Het is mogelijk om met gebruikmaking van artikel 2.1 lid 1 onder a en c. juncto artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wabo, van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en voor de motivering van het besluit een Goede ruimtelijke onderbouwing is opgesteld.

Inpasbaarheid en de ruimtelijke gevolgen van het project

Ten behoeve van het voorgenomen project is een Goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage I. bij dit besluit en hierna GRO), waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Ruimtelijke onderbouwing

Op 28 mei 2021 is door FS NL Zuidoost property 11 B.V. een gewijzigde aanvraag ingediend voor de omgevingsvergunning die op 13 september 2019 is verleend aan FS NL Zuidoost property voor de woontoren aan de Haaksbergweg 3 te Amsterdam.

De omgevingsvergunning d.d. 13 september 2019 heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan ArenAPoort West en de bouw van een woontoren van 133 meter (312 appartementen) met commerciële ruimten in de plint en een 2-lagige parkeergarage.

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

De gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het afwijken van het bestemmingsplan ArenAPoort West en de bouw van een parkeergarage van 1 laag voor de Dreeftoren.

Een aanvraag voor het wijzigen van een bouwplan kan worden ingediend, waarbij de beoordeling van de aanvraag uitsluitend gaat over het te wijzigen gedeelte van het bouwplan. Dat deel betreft hier het wijzigen van de parkeergarage van 2 lagen naar 1 laag.

De omgevingsvergunning d.d. 13 september 2019 is verleend voor zowel voor het onderdeel bouw als voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning aanvraag voor een gewijzigd bouwplan heeft naast de activiteit bouwen ook betrekking op de activiteit "strijdig gebruik".

Uit de jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak volgt dat een omgevingsvergunning "strijdig gebruik" uitsluitend betrekking kan hebben op een concreet bouwplan en zich niet mede kan uitstrekken tot eventuele toekomstige andere/gewijzigde bouwplannen. Dat betreft ook die gevallen waarin de strijdigheid met het bestemmingsplan niet wordt vergroot (Afdeling bestuursrechtspraak 12 september 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2981).

In casu wordt de parkeergarage van twee lagen teruggebracht naar een parkeer laag, hetgeen gevolgen heeft voor het toegestane bebouwingspercentage. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning is een goede ruimtelijke onderbouwing ingediend.

Parkeren en verkeer

Aanvrager heeft op 21 juni 2021 een parkeer- en verkeeronderzoek laten uitvoeren door Goudappel Coffeng.

De bestaande omgevingsvergunning voorziet in 203 parkeerplaatsen. Na wijziging van de parkeergarage van 2 lagen naar 1 laag blijven er 137 parkeerplaatsen over in de parkeergarage. Daarnaast worden er 40 parkeerplaatsen gerealiseerd op het naastgelegen terrein van de Oliphant aan de overkant van de Haaksbergweg, dat eveneens in eigendom is van aanvrager, 1 Sponsor (zie figuur 5 van de ruimtelijke onderbouwing).

Het fietsparkeren werd in de vergunde situatie van 13 september 2019 opgelost in het gebouw op de begane grond. Door de wijziging komt hierin geen verandering in het aantal en de locatie van de fietsparkeerplaatsen. In totaal blijven er 177 parkeerplaatsen beschikbaar.

Het plan is positief beoordeeld.

Met de te realiseren autoparkeerplaatsen blijft het gewijzigde plan binnen de bandbreedte voor woningen en kantoor zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Auto. Daarbij kan worden ingestemd met het voorstel dat 40 parkeerplaatsen ten behoeve van de kantoorfunctie worden gerealiseerd op het naastgelegen terrein. Ten behoeve van het fietsparkeren geldt dat het aantal fietsparkeerplaatsen ongewijzigd blijft. Dat geldt ook voor de locatie op de eerste verdieping.

Ten aanzien van het verkeer aantrekkende werking geldt dat deze afneemt ten opzichte van het eerder vergunde plan dat voorzag in 203 parkeerplaatsen. Het huidige plan voorziet in minder parkeerplaatsen: 177. Als gevolg van een verminderde beschikbaarheid van 104 parkeerplaatsen voor de Dreeftoren (kantoor) neemt het aantal autoritten in de ochtendspits met 104 aankomende autoritten en in de avondspits met 104 vertrekkende autoritten af.

Op etmaalbasis zal er sprake zijn van een afname van 208 autoritten.

Het aantal vertrekkende en aankomende ritten van de Dreeftoren (woontoren) in de maatgevende ochtend- en avondspits is beperkt. Daarnaast zullen de meeste ritten van de Dreeftoren in de ochtend- en avondspits een omgekeerde beweging maken in vergelijking met de kantoren en bedrijven in de omgeving van de

Dreeftoren. Het gebied trekt in de ochtendspits veel verkeer aan, terwijl de appartementen in de woontoren vertrekkende ritten genereert. In de avondspits is dat precies omgekeerd.

De bewoners zullen 's ochtends gemakkelijk de A2 of A9 bereiken, terwijl in de avondspits hetzelfde geldt voor de rit vanaf de snelweg naar de Dreeftoren.

(Grond-)Water

Het plan voorziet in het terugbrengen van de parkeergarage van 2 bouwlagen gewijzigde bouwplan en is ter advisering voorgelegd aan Waternet.

Ondergrondse constructies zoals een parkeergarage dient waterdicht te worden uitgevoerd en er dient sprake te zijn van een situatie waarin de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

De ruimtelijke onderbouwing en het daarbij gevoegde onderzoek is ter advisering voorgelegd bij Waternet. Op basis daarvan en op basis van de door de aanvrager nader verstrekte informatie heeft Waternet positief geadviseerd.

Het plan past binnen het Afwegingskader grondwater neutrale kelders en is in lijn met het op 7 oktober 2021 vastgestelde bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

De gewijzigde aanvraag omgevingsvergunning waarbij de oorspronkelijk aangevraagde 2-laagse parkeergarage wordt teruggebracht naar een 1-lagige parkeergarage kan gelet op dat advies in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening worden vergund.

Overige aspecten.

De ruimtelijke onderbouwing gaat voorts in op de aspecten archeologie, bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid en geluid. Tevens is ingegaan op het Besluit m.e.r. Deze aspecten zijn ten opzichte van de oorspronkelijk vergunde aanvraag ongewijzigd. Er is geen sprake van gewijzigde omstandigheden op grond waarvan gelet op de huidige stand van zaken een andere afweging dient te worden gemaakt".

Ten behoeve van het bouwplan is een goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld waar het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- milieuaspecten. Deze onderbouwing maakt integraal onderdeel uit van deze omgevingsvergunning. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde onderbouwing en bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke onderbouwing.

Er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan omdat, de gevraagde afwijking past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Er zijn geen ruimtelijke bezwaren tegen de realisatie van het project. Ook zijn er geen evidente privaatrechtelijke belemmeringen waardoor medewerking niet verleend zou kunnen worden.

Categorieën van gevallen

De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op 10 september 2010, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de Wabo juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Overleg ex artikel 3.1.1. Wet op de ruimtelijke ordening

Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken.

Conclusie

Gelet hierop zien wij aanleiding om, met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wab, o af te wijken van de bepalingen van de regels van het bestemmingsplan ArenAPoort West.

Welstand

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand. Het gaat hier om een interne, ondergrondse wijziging, waarbij het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk niet verandert.

Uitvoeren van werk en werkzaamheden (artikel 2.1, eerste lid, onder b, Wabo)

Voor de activiteit 'uitvoeren van werk en werkzaamheden' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.11 van de Wabo.

Overige voorschriften

Aan de omgevingsvergunning zijn verschillende voorschriften verbonden. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren Omgeving

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren door op de bouwlocatie zelf - via een bord of poster - informatie te verschaffen over de aard van de werkzaamheden, de start- en einddatum, het aantal aangevraagde objecten, en de contactgegevens van een aanspreekpunt. Het informatiebord of de poster wordt opgemaakt op weerbestendig materiaal en dient zodanig aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond te worden bevestigd, zodat eenieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen. Het informatiebord of de poster dient u volledig en duidelijk in te vullen.

Een voorbeeldposter kunt u downloaden via de link:

https://assets.amsterdam.nl/publish/pages/913065/o8_informatiebord_2.odt

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO/BWT nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres: toezicht-zuidoost@amsterdam.nl

Als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

3. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken.
4. Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

De op basis van de artikelen 8.2 tot en met 8.6 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een veiligheidsplan. Het plan bevat ter beoordeling door het bevoegd gezag:

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;

- 6° de plaats van bouwketen;
- 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
- 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
- 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdropzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingsterkte veroorzaakt dan de trillingsterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (Afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopaafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopaafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopaafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopaafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopaafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid zijn opgenomen;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.

4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of slooterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Uitvoeringsvoorschriften handelsreclame

Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het aanbrengen van handelsreclame. Houdt u er rekening mee dat handelsreclame ook moet voldoen aan andere wet- en regelgeving. Maakt u bijvoorbeeld handelsreclame voor tabaksproducten, alcoholhoudende dranken of geneesmiddelen dan moet u voldoen aan de Tabakswet, Drank- en Horecawet en/of Geneesmiddelenwet. Informatie over deze en andere wetgeving vindt u via de website: www.wetten.nl.

Voor openbare aankondigingen die op of vanaf de openbare weg zichtbaar zijn, hoeft per 1 januari 2016 geen reclamebelasting te worden betaald. Voor het gebruik van de openbare gemeentegrond, zoals terrassen betaalt u precariobelasting. Ook voor woonboten en bedrijfsvaartuigen moet precariobelasting worden betaald. Informatie over precario- en reclamebelasting vindt u via de website: www.amsterdam.nl/belastingen/ondernemers.

Voorschriften bodemverontreiniging

Voor het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u een melding doen op basis van artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan het ontgraven (en eventueel afvoeren of verplaatsen) van grond, het onttrekken van grondwater, of het aanbrengen van een leeflaag.

In de meeste gevallen kunt u volstaan met een melding op basis van het Besluit Uniforme Saneringen (BUS). Als het BUS niet van toepassing is, moet een reguliere melding inclusief een saneringsplan op basis van de Wet bodembescherming worden gedaan. In beide gevallen doet u de melding via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl.

Informatie en meldingsformulieren vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering en klikken op: 'Bodem saneren en /of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften scheepvaart

Door de werkzaamheden mag de scheepvaart niet gehinderd worden. Mocht er bij de werkzaamheden enige hinder of stremming voor de scheepvaart ontstaan dan moet u hiervan melding doen bij Waternet. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.waternet.nl.

Bij werken in de haven of scheepvaart ten behoeve van de aanvraag, moet u voordat de werkzaamheden worden begonnen, contact opnemen met Havenbedrijf Amsterdam. Informatie vindt u via de website: www.portofamsterdam.nl.

Aansluitvoorschriften gemeentelijk rioolstelsel (Waternet)

Voor dit project gelden de basis aansluitvoorschriften. De voorschriften om aangesloten te kunnen worden op het gemeentelijk riool staan hieronder vermeld. Het project moet voldoen aan afdeling 6.4 van het Bouwbesluit 2012.

Gescheiden rioolstelsel

Amsterdam heeft grotendeels een gescheiden rioolstelsel. Het kan zijn dat in uw straat (nog) een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Ook in deze situatie moet u regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater, gescheiden aanbieden.

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Aansluitleidingen

Aansluitleidingen voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater op het riool hebben een diameter van minimaal 125 en maximaal 160 millimeter.

Aansluitleidingen die de perceelgrens kruisen, moeten met de binnen-onderkant-buis op 500 millimeter onder het straatpeil worden aangelegd en een lengte hebben van 500 millimeter, gemeten vanaf de perceelgrens.

De afstanden tussen de aansluitleidingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:

- 500 mm voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
- 200 mm voor de afvoer van water van dezelfde soort;
- 800 mm tussen terreinriolen en aansluitleidingen.

Binnenriolering

De binnenriolering van het bouwwerk moet voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. De aansluitleidingen kunnen worden aangesloten op het riool als de binnenriolering voldoet aan onderstaande voorwaarden:

- Het afschot moet ten minste 1:200 en ten hoogste 1:50 bedragen.
- Huishoudelijk afvalwater wordt per woning of sectie van recht boven elkaar gelegen woningen gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bedrijfsafvalwater wordt per bedrijfsgebouw of bedrijfseenheid gezamenlijk door een grondleiding afgevoerd. Bij een combinatie van wonen en werken van één eigenaar kan worden volstaan met één leidingsysteem, als het afvalwater qua aard en gebruik volgens de milieuwetgeving vergelijkbaar is met huishoudelijk afvalwater;
- Bij lozingstoestellen of afvoerpunten van afvalwater die lager liggen dan 150 mm boven straatpeil, moet het afvalwater door een rioolwaterpomp op de huisaansluiting worden geloosd, tenzij in de grondleiding van deze lozingstoestellen een terugstuwbeveiliging aanwezig is;
- De afvoer van regenwater op het riool moet zijn voorzien van een ontlastput. Dit geldt niet voor grondgebonden woningen die zijn aangesloten op een gescheiden rioolstelsel.

Uitzonderingen

Als u niet kunt voldoen aan deze basis aansluitvoorschriften, dan kunt u specifieke aansluitvoorschriften bij ons aanvragen. Specifieke aansluitvoorschriften vervangen de basis aansluitvoorschriften. Hieraan zijn geen extra kosten verbonden.

Meer informatie

Heeft u vragen over de aansluitvoorschriften of de ligging van het riool? Neem dan contact op met Waternet via telefoonnummer 0900 9394. Meer informatie vindt u via de website: www.waternet.nl.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Zuidoost. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet wordt meegewerkt aan het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

1. om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet u dit direct melden via telefoonnummer 14020 of via het e-mailadres: bodem@odnzk.nl.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren heeft u mogelijk een watervergunning nodig op basis van de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur);

Stadsdeeltkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar;
- voor de openbare drinkwatervoorziening.

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. In dat geval is geen watervergunning nodig en kan worden volstaan met een melding.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de websites van de drie waterschappen binnen Amsterdam:

- Waternet: www.waternet.nl/vergunningen-meldingen;
- Hollands Noorderkwartier: <https://www.hhnk.nl/>;
- Rijnland: <https://www.rijnland.net/>.

Een aanvraag om een watervergunning of een melding doet u via de website: www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding

De omgevingsvergunning is geen milieumelding. Een milieumelding moet u uiterlijk vier weken voor het in gebruik nemen van de betreffende inrichting (bedrijf) doen. Deze melding moet gedaan worden via de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM): www.aimonline.nl.

Werken in de openbare ruimte (Wior)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is ook een WIOR-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 kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/.

Kabels en leidingen

U moet op tijd contact opnemen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. Deze melding moet ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.

Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.

Voor het maken van sparingen voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet u vooraf overleg plegen met de betrokken diensten en bedrijven.

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

Drank- en Horecawet

De omgevingsvergunning is geen Drank- en Horecawet vergunning of exploitatievergunning. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

Stadsdeelkantoor Zuidoost is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

De omgevingsvergunning is geen vereiste goedkeuring van de NVWA. Informatie vindt u via de website: www.vwa.nl.

Terrasvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet een terrasvergunning op basis van artikel 3.17 van de Algemene Plaatselijke Verordening 2008. Deze vergunning kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Exploitatie kindercentrum

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van de Wet kinderopvang en kwaliteitseisen peuterspeelzalen. Deze vergunning kunt u aanvragen bij het Bureau Kinderopvang. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/gemeente/organisatie-diensten/dmo/onderwijs-jeugd/kinderopvang.

Spoorwegnet

De omgevingsvergunning is geen ontheffing van de Spoorwegwet. Deze ontheffing kan worden aangevraagd bij Minister van Verkeer en Waterstaat via de website: www.verkeerenwaterstaat.nl.

Wet op de Lijkbezorging

U moet rekening houden met de in de Wet op de Lijkbezorging gestelde regels over het aantasten van graven. Informatie vindt u via de website: www.wetten.nl.

Erfpacht

De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl.

Schade

Bestaande gebreken aan gemeentelijke eigendommen moet u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk melden bij de afdeling Stadsdeel Zuidoost.

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt als gevolg van de werkzaamheden moet door u worden vergoed. Denkt u hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels en/of leidingen etc. Schade moet u onmiddellijk melden het Stadsdeel Zuidoost via telefoonnummer 14020.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De omgevingsvergunning is geen goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met het Stadsdeel Zuidoost. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.