

Datum 24 augustus 2020
Kenmerk Z2020-ZO001019 / 4273599

VERZONDEN OP
24 AUG. 2020

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een omgevingsvergunning te verlenen aan Maatschap Flierbosdreef voor het transformeren en optoppen van het bestaand kantoorgebouw naar 397 wooneenheden en enkele commerciële ruimtes (horeca -1 en kantoren) op de locatie Flierbosdreef 2 – 12 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:

- 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 (artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Frankemaheerd' en het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort'.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

Onderdeel Bouwen

Brandbeveiligingsinstallaties

Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:

- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Brandweerliften volgens NEN-EN 81-72;
- Droge blusleidingen volgens NEN 1594;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK).

Opmerking

Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;

Opmerking

Deze installatie moet volgens bijlage I van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

De bestaande installaties dienen, indien noodzakelijk, te worden aangepast aan de nieuwe toestand.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidige geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012". Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

- aanvraagformulier
- Tekeningen bestaande toestand:
 - B-101 Begane grond / 17-06-2017
 - B-102 Eerste Verdieping / 17-06-2017
 - B-103 Tweede Verdieping / 17-06-2017
 - B-104 Derde Verdieping / 17-06-2017
 - B-105 Vierde Verdieping / 17-06-2017
 - B-106 Vijfde Verdieping / 17-06-2017
 - B-107 Zesde Verdieping / 17-06-2017
 - B-108 Zevende Verdieping / 17-06-2017
 - B-109 Dakaanzicht / 17-06-2017
 - B-201 Noord- en zuidgevel / 17-06-2017
 - B-202 Oost- en Westgevel, doorsneden / 17-06-2017
- Tekeningen nieuwe toestand:
 - A-001 Renvooi / 27-11-2019
 - DO-001 Situatie 1:1000 / 27-11-2019
 - DO-101 Begane Grond 1:100 / 27-11-2019
 - DO-102 Eerste Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-103 Tweede Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-104 Derde Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-105 Vierde Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-106 Vijfde Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-107 Zesde Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-108 Zevende Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-109 Achtste Verdieping 1:100 / 27-11-2019
 - DO-110 Dakaanzicht 1:100 / 27-11-2019
 - DO-201 Voor- en achtergevel 1:200 / 27-11-2019
 - DO-202 Zijgevels 1:200 / 27-11-2019
 - DO-301 Doorsnede A, B, C, D, E, F 1:200 / 27-11-2019
 - DO-401 Detailboek 1:5 / 20-12-2019
- Motivatie Transformatie voormalig kantoorgebouw FBD Amsterdam / 20-12-2019
- Ruimtestaat / 27-11-2019
- Kleuren | Materialenschema / 31-03-2020

- Kleur-materiaal-stalen / 31-03-2020
- Constructie:
 - Van Rossum / 1882 191213 9456-FBD-BA / Technische omschrijving + tekeningen/ constructie t.b.v. bouwaanvraag / 13-12-2019
- Bouwbesluitrapporten:
 - M17 116.401.4 EPC / 12-10-2019
 - M17 116.403.2 bouwakoestiek / 26-09-2019
 - M17 116.405.2 Geluidwering gevels / 03-10-2019
 - M17 116.406 brandveiligheid / 23-04-2019
 - M17 116.407 bouwbesluitberekeningen / 15-11-2019
- RO documenten:
 - Ruimtelijke Onderbouwing Flierbosdreef / 01-11-2019
 - Bijlage 1 Akoestisch onderzoek M17 116.402 / 13-01-2019
 - Bijlage 2 externe veiligheid berekening starterswoningen A'dam ZO / 06-05-2015
 - Bijlage 3 rapport Ecologie Flierbosdreef / 23-04-2018
 - bijlage 4 Els en Linde stikstofdepositie / 20-11-2019
 - Bijlage 5 181126 Bezonningsstudie Flierbosdreef te Amsterdam / 26-11-2018
 - Bijlage 6 07-12-2018-Def. Aanmeldingsnotitie Flierbosdreef / 07-12-2018
 - Bijlage 7 Beslissing op aanmeldnotitie / 22-03-2019
 - Bijlage 8 AANVULLING MER Aanmeldingsnotitie Flierbosdreef / 01-11-2019
 - Bijlage 9 25-01-2019-Risicoanalyse Planschade Flierbosdreef / 25-01-2019
 - AERIUS bijlage Flierbosdreef sloop-nieuwbouw / 25-10-2019
 - AERIUS bijlage Flierbosdreef gebruiksfase emissievrij (extern fietsen) / 25-10-2019
- Besluit Hogere Waarde Flierbosdreef 2 -12
- Verslag TAVGA

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

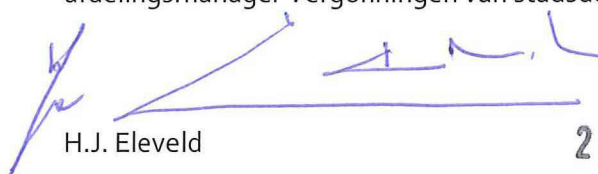
Bouwen

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:

- 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;
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
afdelingsmanager Vergunningen van stadsdeel Zuidoost,


H.J. Eleveld
24 AUG. 2020

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

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.

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

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

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).

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).

Intrekking en overschrijving

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.

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).

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

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

- Op 26 maart 2019 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Wij hebben de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.
- Vanaf 22 juli 2019 is de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht, meerdere malen opgeschort tot 3 februari 2020.

Terinzagelegging

Het ontwerp van het te nemen besluit, met de hierop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig waren voor een beoordeling van het ontwerp, heeft zes weken ter inzage gelegen. Voorafgaande aan deze terinzagelegging is van de komst van het ontwerp kennis gegeven op de website van de gemeente Amsterdam en de Staatscourant.

Wel/ Geen zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij geen zienswijze(n) ontvangen.

Verklaring van geen bedenkingen

De aanvraag is niet in strijd met de in Structuurvisie Amsterdam benoemde kernpunten van beleid. De aanvraag heeft ook geen betrekking op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid onder a van de Wet milieubeheer dan wel aanvragen die betrekking hebben op een activiteit die is aangewezen bij artikel 7.2, eerste lid onder b van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieueffectrapportage dient te worden vastgesteld.

De aanvraag valt hiermee binnen de lijst van categorieën van gevallen, waarbinnen geen verklaring van geen bedenkingen hoeft te worden gevraagd, ingevolge artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 6.5 lid 3 Besluit omgevingsrecht.

Beoordeling van het project

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 omvat het transformeren en optoppen van het bestaand kantoorgebouw naar 397 wooneenheden en enkele commerciële ruimtes en is getoetst aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

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

Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Frankemaheerd'. De bestemming ter plaatse is 'Kantoor' (artikel 5), met de aanduiding bouwvlak. Voor het deel van het bouwvlak dat grenst aan de Bijlmerdreef geldt een de maatvoeringsaanduiding maximum bouwhoogte 30 meter. De daarachterliggende delen van het bouwvlak hebben bouwhoogtes die uiteenlopen van 5 m tot 10 m. Tevens kent een klein deel van het bouwvlak de aanduiding 'detailhandel'.

Voor een klein deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort'. De bestemming voor dit deel is 'Gemengd - 1' met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'horeca van categorie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – verdieping'. Er geldt een maximum bouwhoogte van 30 m.

Het gebruik voor woondoeleinden en Horeca-1 is in strijd met de bestemming 'Kantoor' uit het bestemmingsplan 'Frankemaheerd'. Ook wordt de maximale bouwhoogte van 30 m met 5 m overschreden.

Het bouwdeel dat is geprojecteerd op het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' leidt alleen tot een strijdigheid ten aanzien van de maximale bouwhoogte van 30 m. De hier beoogde functies passen binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Gemengd-1'.

De aanvraag wordt mede gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

Het project is ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie baseert haar advies op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

De commissie heeft op 15 januari 2020 advies uitgebracht.
Zij adviseert:

"Akkoord onder voorwaarden

Naar aanleiding van het vorig advies is het sandwichpaneel vervangen door een geëmailleerd glaspaneel, zijn geen ventilatieroosters zichtbaar in de gevel en wordt de zonwering binnen opgelost. Het toegevoegde kleuren- en materialenschema is niet toereikend. De aanvraag is akkoord onder voorwaarde dat de verschillende gevelmaterialen en kleuren bemonsterd worden".

Op 29 april 2020 is het plan nogmaals voorgelegd aan de Commissie. Het advies luidt:

"Van de bemonstering zijn duidelijke foto's geleverd. Daarmee is tegemoet gekomen aan de voorwaarde".

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels het bestemmingsplan 'Frankemaheerd'. De bestemming ter plaatse is 'Kantoor' (artikel 5), met de aanduiding bouwvlak. Voor het deel van het bouwvlak dat grenst aan de Bijlmerdreef geldt een de maatvoeringsaanduiding maximum bouwhoogte 30 meter. De daarachterliggende delen van het bouwvlak hebben bouwhoogtes die uiteenlopen van 5 m tot 10 m. Tevens kent een klein deel van het bouwvlak de aanduiding 'detailhandel'.

Voor een klein deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort'. De bestemming voor dit deel is 'Gemengd - 1' met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'horeca van categorie 4', de functieaanduiding 'specifieke vorm van gemengd – verdieping'. Er geldt een maximum bouwhoogte van 30 m.

Het gebruik voor woondoeleinden en Horeca-1 is in strijd met de bestemming 'Kantoor' uit het bestemmingsplan 'Frankemaheerd'. Ook wordt de maximale bouwhoogte van 30 m met 5 m overschreden.

Het bouwdeel dat is geprojecteerd op het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' leidt alleen tot een strijdigheid ten aanzien van de maximale bouwhoogte van 30 m. De hier beoogde functies passen binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Gemengd-1'.

Buitenplanse afwijking, ruimtelijk projectbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 Wabo)

Het is mogelijk om van de bepalingen 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 (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo) en het project wenselijk is vanuit de gemeente.

Het project hebben wij voor advies voorgelegd aan de RvE Ruimte & Duurzaamheid. Het advies luidt:

"Ruimtelijk

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin het project in een ruimtelijke context is geplaatst en is gemotiveerd en waarin aandacht is besteed aan milieuaspecten.

Er kan worden afgeweken van de bepalingen van het bestemmingsplan omdat het gaat om een afwijking die in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid, waarbij er geen evidente privaatrechtelijke of ruimtelijke bezwaren tegen medewerking bestaan.

De aanvraag is niet in strijd met de in de Structuurvisie Amsterdam benoemde kernpunten van beleid en de kantoorstrategie van Amsterdam, dan wel het locatiebeleid Amsterdam 2008.

Mer-beoordeling

Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in onderdeel D11.2 van de bijlage bij het besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is er bij besluit van 22 maart 2019 beslist op de aanmeldnotitie d.d. 7 december 2018. In verband met de jurisprudentie inzake de stikstofdepositie, alsmede aanvullend akoestisch onderzoek is op 1 november 2019 een aanvulling op de aanmeldnotitie ingediend. Hieruit komt naar voren dat de uitkomsten van de oorspronkelijke aanmeldnotitie ongewijzigd blijven. De beslissing op de aanmeldnotitie, welke luidt dat er als gevolg van het bouwplan geen nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn, blijft derhalve onverminderd van kracht. Zowel de aanmeldnotitie, als de aanvulling hierop en de beslissing op de aanmeldnotitie worden als bijlage bij de omgevingsvergunning gevoegd.

Akoestisch onderzoek

De nieuwe woonfunctie is geluidsgevoelig. In dat verband is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voorkeursgrenswaarden worden overschreden.

Het bestaande pand bestaat uit zes etages. Twee etages met nieuwe woningen worden daarboven gerealiseerd (optopping). De doelgroep betreft hier jongeren waarbij tijdelijke contracten worden afgesloten.

Uit onderzoek blijkt dat een hogere waarde dient aangevraagd te worden vanwege wegverkeer van de Bijlmerdreef tot maximaal 63 dB en de Flierbosdreef tot maximaal 58 dB en vanwege spoorweglawaaai van de Spoorweg Duivendrecht-Abcoude tot maximaal 56 dB.

In het bestaande pand hebben 130 woningen geen stille zijde. Hiervoor is een hogere waarde vastgesteld.

In de optopping op het bestaande pand hebben 52 woningen geen stille zijde.

Bij 16 woningen van de optopping worden de zogenaamde Harbour Fensters toegepast die een vermindering van 11 dB geven, waardoor de stille zijde (48 dB) wordt bereikt.

Bij de resterende 36 woningen wordt met maatregelen de waarde van 51 dB bereikt. Hiervoor is een hogere waarde vastgesteld.

Het TAVGA heeft op 14 februari 2019 positief geadviseerd ten aanzien van de benodigde ontheffing hogere waarde.

Verkeer

De verkeersproductie van de (jongeren)huisvesting zal geringer zijn in vergelijking met een volledige invulling van de locatie met kantoren of publieksgerichte voorzieningen.

Door de realisatie van het project zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie (planologisch) met circa 130 mvt/etmaal afnemen. Door de kenmerken van de locatie (goede bereikbaarheid OV en fiets en nabij winkelcentrum en andere functies) wordt verwacht dat bewoners veel gebruik zullen maken van fiets en OV.

Parkeren

Het plan voorziet in voldoende ruimte voor auto- en fietsparkeren. Het fietsparkeren wordt gesitueerd in de ondergrondse parkeergarage P23. Hiertoe zijn duurzame afspraken gemaakt met de eigenaar en beheerder van deze garage. Voor een uitgebreidere onderbouwing van dit onderdeel wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing, welke aan de omgevingsvergunning zullen worden gehecht.

Natura 2000 gebieden en stikstofdepositie

Uit de berekeningen is gebleken dat het project geen negatief effect heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

Vanwege de grote afstand tussen Natura 2000 gebieden en het perceel en de aard van de werkzaamheden kan een effect van andere oorzaken, zoals geluid, licht of grondwaterstromen, op voorhand worden uitgesloten. Ook op dit punt kunnen geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwachten worden.

Natuur en ecologie

Uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat zich geen beschermde dieren of planten in het projectgebied bevinden. Vanwege het ontbreken van de beschermde soorten in het gebouw is er met zekerheid geen effect op deze soorten te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat effecten op beschermde planten- en diersoorten uitgesloten zijn. Het project is dan ook niet in strijd met het gestelde binnen de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek of een ontheffing is niet noodzakelijk.

Overige aspecten

Ten aanzien van de overige haalbaarheidsaspecten inzake onder andere bodem, luchtkwaliteit, flora & fauna, water, cultuurhistorie, milieuzonering, heeft onderzoek uitgewezen dat er geen belemmeringen bestaan.

Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen die ten grondslag liggen aan de onderhavige omgevingsvergunning, wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing en de onderzoeken die daarvan onderdeel uitmaken en welke aan de omgevingsvergunning zullen worden gehecht, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

Conclusie R.O.

Het aangevraagde bouwplan en de functieverandering worden wenselijk en geacht en zijn ruimtelijk aanvaardbaar. Geadviseerd wordt om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning,

waarmee voor het perceel Flierbosdreef 2-12 wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte en het gebruik ten behoeve van woondoeleinden en Horeca-1”.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

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 een ieder 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:

- 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.

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:

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 sloofterrein te voorkomen.

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 hoofdopzet 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 sloofterrein 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 sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

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.

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 burens. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw burens 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.

Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Afdeling Vergunningen, van Stadsdeel Zuidoost via telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl.

Asbest

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Er moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf, om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.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.

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 Beheer Openbare Ruimte van 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 bij de afdeling Beheer Openbare Ruimte van Stadsdeel Zuidoost via telefoonnummer 14020.

