



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam

Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 9 november 2020
Kenmerk Z2020-ZO001007 / 4004669

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

een omgevingsvergunning te verlenen aan Doniger Developments Management BV voor het realiseren van een woongebouw met 213 woningen, bergingen en winkelruimten, na het slopen van het bestaande kantoorgebouw (M+N) op de locatie Hoogoorddreef 28 - 40 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit(en):

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken 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 'De Amsterdamse Poort'.

Voorschriften

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

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning

Bouwbesluit 2012

- Vloerafscheidingen (hekwerken en borstweringen) ter plaatse van balkons en ramen dienen te voldoen afdeling 2.1 en afdeling 2.3 van het Bouwbesluit.
- Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:
 - Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
 - Brandweerlift volgens NEN – EN 81-72;
 - Droge blusleidingen volgens NEN 1594;
 - Rookmelders volgens NEN 2555.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig 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

Bouwverordening Amsterdam 2013 (Bodem)

- Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de huidige bebouwing, dan moet hier nog een aanvullend onderzoek voor worden verricht conform de ARVO.

Welstand

- De daktoegang en de bewassingsinstallatie mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. De daktoegang als de liftschacht dienen een integraal onderdeel van de architectuur te zijn. De uitwerking en detaillering hiervan en een mock up van de diverse gevelonderdelen dienen ruim voor de start bouw voorgelegd te worden aan de Welstandscommissie.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier;
- Tekeningen bestaande situatie:
 - L 3122, uittreksel kadastrale kaart ;
 - ZU-B-1, situatie;
 - ZU-W-17, plattegrond winkels en bergingen entree kantoren;
 - ZU-W-18, plattegrond kantoren archief en toegang;
 - ZU-W-19, 2e verdieping plattegrond;
 - ZU-W-20, 3e-5e verdieping plattegrond;
 - ZU-B-15, noordoostgevel;
 - ZU-B-16, zuidoostgevel;
 - ZU-B-17, zuidwestgevel doorsn AA;
 - ZU-W-41, noordwestgevel doorsn BB;
- Tekeningen en overige documenten nieuwe situatie:
 - B-00-001, situatie Bijlmerplein, Hoogoorddreef, 02/04/2020;
 - B-00-001b, situatie 01b, 02/04/2020;
 - B-01-101, overzichtsplattegronden, 02/04/2020;
 - B-01-102, overzichtsplattegronden, 19/12/2019;
 - B-01-000, verdieping 00; Bijlmerplein, 01/05/2020;
 - B-01-001, verdieping 01; Hoogoorddreef, 01/05/2020;
 - B-01-001b, verdieping 01b A1 1:100 19/12/2019 definitief 08/01/2020 02/04/2020
 - B-01-002, verdieping 02, 02/04/2020;
 - B-01-003, verdieping 03, 19/12/2019;
 - B-01-004, verdieping 04, 19/12/2019;
 - B-01-005, verdieping 05, 19/12/2019;
 - B-01-006, verdieping 06, 19/12/2019;
 - B-01-007, verdieping 07, 19/12/2019;
 - B-01-008, verdieping 08, 19/12/2019;
 - B-01-009, verdieping 09, 19/12/2019;
 - B-01-010, verdieping 10, 19/12/2019;
 - B-01-011, verdieping 11, 19/12/2019;
 - B-01-012, verdieping 12, 19/12/2019;

- B-01-013, verdieping 13, 19/12/2019;
- B-01-014, verdieping 14, 19/12/2019;
- B-01-015, verdieping 15, 19/12/2019;
- B-01-016, verdieping 16, 19/12/2019;
- B-01-017, verdieping 17 (dak), 19/12/2019;
- B-02-001, gevels Zuidoost/ Noordoost/ Noordwest/Zuidwest, 02/04/2020;
- B-02-002, gevels onderdoorgang Zuidwest/Noordoost, 02/04/2020;
- B-02-003, geluidswerende voorzieningen 02/04/2020;
- B-03-001, doorsnedes AA/BB/CC/DD, 02/04/2020;
- B-04-000, details A3 1:5 19/12/2019;
- B-05-201, gevelfragment onderbouw, 19/12/2019;
- B-05-202, gevelfragment tussenlaag, 19/12/2019;
- B-05-203, gevelfragment bovenbouw, 19/12/2019;
- B-05-220, trapfragment trappenhuis 01, 02/04/2020;
- B-05-221, trapfragment trappenhuis 02, 19/12/2019;
- B-05-222, trapfragment trappenhuis 03, 02/04/2020;
- B-05-223, trapfragment entree- /buitentrap, 19/12/2019;
- B-21-001, bruto vloeroppervlakte (BVO), 02/04/2020;
- B-22-001, gebruiksoppervlakte (GO), 02/04/2020;
- B-23-001, gebruiksfuncties (GF), 02/04/2020;
- B-24-001, verblijfsgebied (VG), 02/04/2020;
- B-25-001, bergingen, 02/04/2020;
- B-26-001, brandcompartimentering, 28/01/2020;
- B-27-001, groen/waterberging, 02/04/2020;
- B-90-001, foto's bestaande situatie, 19/12/2019;
- B-90-002, presentatieboek, 19/12/2019;
- B-90-003, materiaalstaat, 19/12/2019;
- Bouwfysica en installaties:
 - DWA_Definitief Ontwerp installaties, 08/11/2019;
 - DWA_Rapportage Bouwfysica en Brandveiligheid incl. bijlagen, 25/10/2020;
 - DWA_Ventilatieberekening incl. bijlagen, 25/10/2020;
 - DWA_WS-PL-17, tekening opstelling zonnepanelen, 08/11/2019;
- Constructie:
 - VORM_Constructief uitgangspuntendocument, 19/12/2019;
 - VORM_Parkeergarage begane grond - bestaand vs nieuw, 19/12/2019;
 - VORM_Parkeergarage 1e verdieping - bestaand vs nieuw, 19/12/2019;
 - VORM_Parkeergarage 1b verdieping - bestaand vs nieuw, 19/12/2019;
 - VORM_plattegronden, 19/12/2019;
 - VORM_wanden, 19/12/2019;
 - VORM_details, 19/12/2019;
- RO documenten:
 - Ruimtelijke Onderbouwing, 27/03/2020;
 - Bijlage 1_Onderzoek vleermuizen;
 - Bijlage 2_Verkennend Bodemonderzoek;
 - Bijlage 3_Quicksan ecologie;
 - Bijlage 4_Rapportage Veldinventarisatie vleermuizen;
 - Bijlage 5_Notitie AERIUS-berekening ;
 - Bijlage 6_Akoestisch Onderzoek;
 - Bijlage 7_Bezonningsstudie;

- Bijlage 8_Windhinderonderzoek;
- Bijlage 9_Risicoanalyse Planschade;
- Bijlage 10_MER Aanmeldnotitie;
- Besluit Hogere Waarde Hoogoorddreef 28-40;
- Zienswijze op ontwerp omgevingsvergunning namens 2 omwonenden;
- 2 brieven inzake beoordeling zienswijze d.d. 9 november 2020.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

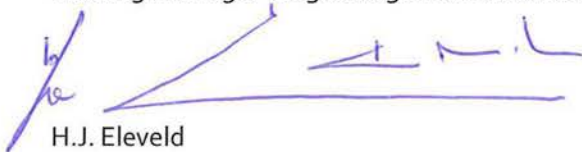
Bouwen

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;
- N.a.v. het advies van Welstand de uitwerking en detaillering van de daktoegang en bewassingsinstallatie en een mock up van de diverse gevelonderdelen;
- Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de huidige bebouwing, dan moet hier nog een aanvullend onderzoek voor worden verricht conform de ARVO;
- Het afpertrapport droge en natte blusleidingen;
- Het inspectierapport (van een keurinstelling) van de brandweerlift;
- Het certificaat van de brandweerlift;
- Tekening van de droge/natte blusleidingen.

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



H.J. Eleveld

Aanhangsel

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

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- terinzagelegging en zienswijzen;

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

- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

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.

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).

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op dit besluit is afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepsschrift 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. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepsschrift is dus niet mogelijk.

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).

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 30 oktober 2018 is de aanvraag 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 20 november 2018 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 30 juni 2020.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 9 september 2020 tot en met 21 oktober 2020 ter inzage gelegen. Op 9 september 2020 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen

www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant

Zienswijzen

Wel zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij één schriftelijke zienswijze ontvangen (namens 2 afzonderlijke personen).

Samenvatting en beoordeling zienswijze

De zienswijze vatten wij als volgt samen:

- Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan biedt niet de mogelijkheid van woningbouw, uitsluitend kantoren zijn toegestaan;
- Onduidelijk is waarom gekozen is om op deze locatie een dergelijk hoog gebouw toe te staan. Er zijn ook geen alternatieve locaties onderzocht. Het bestemmingsplan gaat er van uit dat er in de Amsterdamse Poort geen hogere gebouwen dan het Stadsdeelkantoor mogelijk zijn.
- De woontoren is zeer dicht gesitueerd op de flat Hoogoord. Het gebouw zorgt vanuit deze flat voor horizonvervuiling en een verdergaande inbreuk op de privacy. Dat laatste met name in de wintermaanden als er geen blad aan de bomen zit.
- Er worden ten behoeve van de nieuwe woningen geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd. Gelet op het beperkte aantal openbare parkeerplaatsen in de omgeving zal dit voor problemen zorgen.
- Als gevolg van de bouwwerkzaamheden ten behoeve van de woontoren zal er 3 jaar lang sprake zijn van enorme bouwoverlast.
- De in het gebouw toegestane belwinkel zal leiden tot een verdergaande verloedering van het winkelcentrum.

De zienswijze beoordelen wij als volgt

Ad 1.

De wet biedt nadrukkelijk de mogelijkheid om voor specifieke projecten af te wijken van een geldend bestemmingsplan. In dat geval dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening en dient een project te zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Daarvan is in dit geval sprake. Voor een nadere onderbouwing van de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten die aan de planologische medewerking te grondslag liggen, verwijs ik u graag naar hetgeen hieromtrent onder Ad 2. Is beschreven.

Ad 2.

De locatie voor het woongebouw zorgvuldig is gekozen en past binnen de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten zoals deze zijn geformuleerd ten behoeve van de (gedeeltelijke) herontwikkeling en upgrade van het winkelcentrum De Amsterdamse Poort.

Ad 3.

Er is geen sprake van een (onaanvaardbare) verdergaande beperking van het uitzicht, noch van een verdergaande inbreuk op de privacy.

Ad 4.

Het bouwplan voldoet aan het Amsterdamse parkeerbeleid en zal niet zorgen voor een toename van de parkeerproblematiek in de Amsterdamse Poort, de omgeving en/of rond het flatgebouw Hoogoord.

Ad 5.

De belangen van omwonenden om de overlast in het kader van de bouwwerkzaamheden tot een minimum te beperken, worden geborgd op grond van de voorschriften die zijn verbonden aan de omgevingsvergunning.

Ad 6.

De aanduiding 'Belwinkel' is onderdeel van het geldende bestemmingsplan en niet van de omgevingsvergunning voor The Framebuilding. Omdat het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, maar hiervan slechts wordt afgeweken ten behoeve van het bouwplan, blijft de betreffende aanduiding gehandhaafd.

Eindconclusie

1. De zienswijze is tijdig ingediend en kan worden beoordeeld.
2. De zienswijze wordt op alle ingebrachte onderdelen ongegrond verklaard en leidt niet tot wijzigingen ten opzichte van de ontwerp-omgevingsvergunning.

Voor een nadere motivering bij ongegrondverklaring van de zienswijze wordt verwezen naar de aan deze vergunning gehechte en daarvan onderdeel uitmakende brieven, waarin de zienswijze wordt beoordeeld. Ook de zienswijze zelf is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gehecht.

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

- woonfunctie;
- winkelfunctie;
- overige gebruiksfunctie.

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 2.104 lid 2 van het Bouwbesluit 2012. U heeft een gelijkwaardige oplossing voorgesteld op basis van artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Er is aangetoond dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 2.101 van het Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing.

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.

Bouwverordening

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

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

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft geen bezwaar tegen het verlenen van de omgevingsvergunning met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' geldt.

De bestemming ter plaatse is 'Kantoor-1' (artikel 13), met de aanduiding 'bouwvlak' en voor een deel de aanduiding 'belwinkel'. Voor het gehele plangebied waarop de nieuwbouw is geprojecteerd geldt een maximale bouwhoogte van 22m. Het gehele bouwvlak mag worden bebouwd.

De gronden met de bestemming 'Kantoor-1' mogen worden gebruikt voor:

- kantoren in alle bouwlagen;
- gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag;
- laad- en losvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- verkeersareaal;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor een belwinkel/internetcafé in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel'.

Het bouwplan is voor de navolgende onderdelen strijdig met het geldende bestemmingsplan:

- Gebruik voor woondoeleinden;
- De bouwhoogte, voorzover hoger dan 22m.

De aanvraag wordt ook 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 op 15 januari 2020 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord onder voorwaarden

De aanvraag is akkoord onder voorwaarde dat de daktoegang wordt verlaagd zodat deze niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Ook de toe te passen bewassingsinstallatie dient niet zichtbaar te zijn vanuit de openbare ruimte. Zowel de daktoegang als de liftschacht dienen een integraal onderdeel van de architectuur te zijn. Gevraagd wordt de uitwerking en detaillering hiervan aan te leveren en ruim voor de start bouw een mock up van de diverse gevelonderdelen voor te leggen aan de commissie. De blinde bevestiging van de ingeklemde glazen balkons, de diepte en afwerking van de negges rond de kozijnen, de zorgvuldige afwerking van de onderzijde van de balkons en de overstekken geven een extra kwaliteit aan de voorgevel en zijn akkoord. Dit geldt ook voor de toepassing van hoeksteenstrips en steenstrips met overlengte. Het is van belang dat deze kwaliteiten in de uitvoeringsfase geborgd worden".

Het project voldoet onder voorwaarde aan redelijke eisen van welstand.

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

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'De Amsterdamse Poort' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Kantoor - 1' met de aanduiding 'bouwvlak', voor een deel de aanduiding 'belwinkel' en de aanduiding maximum bouwhoogte 22 m. Deze gronden zijn bestemd voor:

- kantoren in alle bouwlagen;
- gebouwde parkeervoorzieningen in de kelder, het souterrain, de eerste en tweede bouwlaag;
- laad- en losvoorzieningen;
- tuinen en erven;
- verkeersareaal;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

alsmede voor een belwinkel/internetcafé in de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'belwinkel'.

Strijdheden

Het project is in strijd met artikel 13, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan omdat het gebruik voor 'woondoeleinden' niet is toegestaan en de maximum bouwhoogte van 22 meter wordt overschreden.

Projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo)

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken.

Het project is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert en ter 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 21 november 2019 beslist op de aanmeldnotitie d.d. 5 november 2019. Hieruit komt naar voren dat er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn als gevolg van de realisatie van het bouwplan en het toekomstige gebruik. Zowel de aanmeldnotitie, als 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.

Uit de berekeningen is het volgende gebleken:

Door de Hoogoorddreef en het spoor worden deels de voorkeursgrenswaarden overschreden. Dit is het geval bij in totaal 127 appartementen. De benodigde hogere waardes lopen uit één van 48dB tot 58dB. Nergens worden de maximale ontheffingswaarden overschreden.

De gecumuleerde geluidbelastingen LVL, cum voldoen aan de in het Amsterdams geluidbeleid gestelde grenswaarde (hier: $63+3 = 66$ dB). Op basis van de beoordeling van de gecumuleerde geluidbelastingen zijn geen aanvullende maatregelen benodigd.

Een groot deel van de noordwest georiënteerde gevels beschikken direct over een geluidluwe zijde. Bij woningen die niet aan deze geluidsluwe zijden zijn gesitueerd worden aanvullende gebouwmaatregelen ingezet in de vorm van bijvoorbeeld deels balkons, of het toepassen van dubbele kozijnen met ventilatiestroken (Harbour Fenster systeem).

Het TAVGA heeft op 4 oktober 2018 positief geadviseerd ten aanzien van de benodigde ontheffingen hogere waarde.

Verkeer

De verkeersproductie van de 213 woningen zal groter zijn in vergelijking met een volledige invulling van de locatie met kantoren (de belwinkel blijft buiten beschouwing omdat die ongewijzigd terug komt in het plan).

Door de realisatie van het project zal de verkeersaantrekkende werking van de locatie (planologisch) met circa 271 mvt/etmaal toenemen; dat zijn gemiddeld 11 voertuigbewegingen per uur.

Het gebouw ontsluit op de Hoogoorddreef, waarnaar het verkeer via de Flierbosdreef en Bijlmerdreef zijn weg kan vervolgen via de Gooiseweg en Holterbergweg.

De weg heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen, ook in de toekomstige planologische situatie, veilig te verwerken.

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

Op grond van het Amsterdamse parkeerbeleid geldt voor deze locatie geen minimale parkeernorm. Parkeerbehoefte die desalniettemin ontstaat kan in voldoende mate worden opgevangen in de omliggende parkeergarages in en rond de Amsterdamse Poort. Te meer nog indien rekening wordt gehouden met dubbelgebruik van parkeerplaatsen die overdag gebruikt worden door winkelend publiek en kantoorpersoneel.

Het project voorziet in voldoende inpassende parkeergelegenheid voor fietsen en scooters en voldoet in dat opzicht aan de eisen van het Bouwbesluit, dan wel de gemeentelijke Bouwbrief inzake fietsenbergingen bijwoongebouwen (gelijkwaardigheidsalternatief voor het Bouwbesluit).

Voor een uitgebreidere onderbouwing van dit onderdeel wordt verwezen naar de goede ruimtelijke onderbouwing, welke aan de omgevingsvergunning zal 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 verwacht worden.

Natuur en ecologie

Uit de resultaten van onderzoek is gebleken dat zich geen beschermde dieren of planten in het projectgebied bevinden, met uitzondering van dwergvleermuizen. Uit nader onderzoek is gebleken dat het plan geen negatieve invloed heeft op de vleermuizen.

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. Een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming 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.

Positief

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 Hoogoorddreef 28-40 te Amsterdam wordt afgeweken van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte en het gebruik ten behoeve van woondoeleinden.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

Verklaring van geen bedenkingen

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een verklaring van geen bedenkingen nodig (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, eerste lid, van het Bor).

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

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

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.

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 sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein 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 sloopterrein 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.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

Het bemaal 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 sloopafval 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 sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

- 1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval 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.

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'.

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.

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

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

Bodem

- Indien er graafwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de huidige bebouwing, dan moet hier nog een aanvullend onderzoek worden verricht conform de ARVO.
- Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder dit direct melden op telefoonnummer 088-5670 200.
- Indien grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

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);
- 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.

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.

Huurovereenkomst terrein

De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met de dienst Grond en Ontwikkeling van de Gemeente Amsterdam. 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.



Gemeente Amsterdam

Besluit Hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï in de zin van de Wet Geluidhinder behorende bij Omgevingsvergunning voor de bouw van een woongebouw op het perceel Hoogoorddreef 28-40 te Amsterdam

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

VERZONDEN OF
9 NOV. 2020

In aanmerking nemende

- Het advies van TAVGA d.d. 4 oktober 2018.
- De overwegingen zoals opgenomen in de van dit besluit deel uit makende 'Beoordeling van aanvraag'
- Het akoestisch onderzoek omgevingsgeluid van bureau DPA – Cauberg Huygen d.d. 10 september 2018, ref.: 04626-43744-03.

Overwegende:

- dat op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder B&W bevoegd is tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting kan op grond van artikel 110a lid 3 Wgh ambtshalve worden vastgesteld;
- dat artikel 110a, lid 5 Wgh bepaalt dat het vaststellen van een hogere grenswaarde voor geluid slechts plaatsvindt indien geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard;
- dat in de bijgevoegde onderbouwing in het geluidsonderzoek gemotiveerd is ingegaan op de mogelijkheden voor maatregelen ter reductie van de geluidsbelasting;
- dat de aan dit besluit ten grondslag liggende rapporten zijn uitgevoerd volgens de technische en wettelijke bepalingen;
- dat overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kennis is gegeven van het conceptbesluit en deze inclusief de stukken vanaf 9 september 2020 gedurende zes weken ter inzage hebben gelegen;
- dat in genoemde periode geen zienswijzen zijn ontvangen;
- dat een eensluidend afschrift van onderhavig besluit wordt aangeboden aan het kadaster ter inschrijving van de hogere waarden.

Stelt vast:

de navolgende hogere waarden voor het weg- en spoorwegverkeerslawaaï zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

De hogere waarden worden vastgesteld voor de functie 'Wonen'.

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

I

vast te stellen op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder, hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder/Besluit geluidhinder voor de transformatie van het pand Flierbosdreef 2-12 in Amsterdam Zuidoost van kantoor tot overwegend woongebouw:

Conform de bijlage bij dit besluit:

- een hogere waarde vast te stellen:

o Vanwege de Hoogoorddreef:

maximaal 58 dB.

o Vanwege de Spoorweg Amsterdam Centraal- Utrecht Centraal:

maximaal 56 dB

II

te bepalen, dat dit besluit in werking treedt met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning);

III

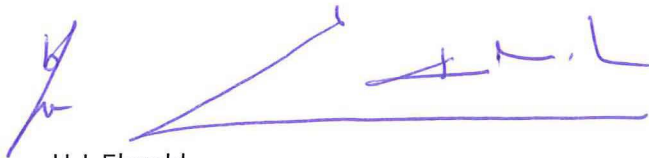
te bepalen, dat zodra het besluit onherroepelijk wordt, overeenkomstig het bepaalde in artikel 110i van de Wet geluidhinder, de vastgestelde hogere waarden zo spoedig mogelijk worden ingeschreven in de openbare registers.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

namens hen,

afdelingsmanager Vergunningen van stadsdeel Zuidoost,



H.J. Eleveld

BIJLAGEN BIJ HET BESLUIT Inzake vaststelling hogere waarden dan de voorkeursgrenswaarden als gesteld in de Wet geluidhinder/Besluit geluidhinder voor de woonfunctie in het voormalige kantoorpand aan de Flierbosdreef 2-12 te Amsterdam.

- Het akoestisch onderzoek omgevingsgeluid van bureau DPA – Cauberg Huygen d.d. 10 september 2018, ref.: 04626-43744-03.

Beoordeling van de aanvraag

1. Inleiding

1.1 Transformatie

De Wet geluidhinder geeft aan welke geluidbelasting aanvaardbaar is. Deze normen moeten bij het opstellen van een bestemmingsplan, uitwerkingsplan of wijzigingsplan in acht worden genomen.

In het nieuwe gebouw aan de Hoogoorddreef 28-40 in Amsterdam Zuidoost worden 213 woningen gerealiseerd. De huidige functie ter plaatse kantoor.

Om de nieuwbouw te realiseren is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan, omdat de woonfunctie niet mogelijk is volgens het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de nieuwe geluidsgevoelige functie 'Wonen' is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat voorkeursgrenswaarden worden overschreden. Het Amsterdams Geluidbeleid is van toepassing en stelt voor de woonfunctie voorwaarden aan de gecumuleerde geluidbelasting.

De planlocatie bevindt zich volgens de Wet geluidhinder binnen de zones van de Hoogoorddreef, Flierbosdreef, Bijlmerdreef en Foppingadreef en de Spoorweg Duivendrecht – Abcoude. Het is daarom noodzakelijk geweest om een akoestisch onderzoek uit te laten voeren.

Voor de nieuwbouw is een geluidbelasting berekend, hoger dan de voorkeursgrenswaarde. Er dient daarom een ontheffing Hogere Waarde te worden verleend.

Conform het geluidbeleid van de gemeente Amsterdam dienen woningen dan in principe te beschikken over een geluidluwe gevel (een gevel waarbij de geluidbelasting maximaal de hoogte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bedraagt).

Het plan bestaat uit ca 213 appartementen.

Alle woningen zullen over een stille zijde beschikken.

Het plan is conform de Wgh en het Amsterdamse geluidbeleid;

Bij de woningen die niet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde worden aanvullende gebouwmaatregelen ingezet in de vorm van bijvoorbeeld deels balkons, of het toepassen van dubbele kozijnen met ventilatiestroken (Harbour Fenster systeem).

Het TAVGA heeft op 4 oktober 2018 positief geadviseerd ten aanzien van de benodigde ontheffingen hogere waarde.

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit?

Beroep

Tegen het besluit vaststelling hogere grenswaarde kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd een beroepsschrift worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State. Beroep is alleen mogelijk voor belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend tegen het ontwerpbesluit, of aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij dat niet hebben gedaan. Het beroep moet worden ingediend bij de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State, Postbus 20019 2500 EA Den Haag.

Crisis- en herstelwet van toepassing

Op dit besluit is afdeling 6 van hoofdstuk 2 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Dit heeft onder meer tot gevolg dat de beroepsgronden in het beroepsschrift 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. Het indienen van een zogenaamde pro-forma beroepsschrift is dus niet mogelijk.

Schorsende werking

Het indienen van een beroepsschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat over uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden geschorst en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag.

Of digitaal via de website <https://digitaaloket.raadvanstate.nl/>. Hiervoor heeft u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking na de bekendmaking ex artikel 3.40 Awb.