



Datum **9 februari 2022**
Kenmerk Z2021-ZO000985
Olo 6025629

omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen aan Certitudo Property XXXII BV voor het gebruiken en bebouwen van gronden (gedeeltelijk) in afwijking van het bestemmingsplan Amstel III Oost voor het realiseren van;

- *9.983 m2 bruto vloeroppervlakte kantoor;*
- *654 m2 bruto vloeroppervlakte restaurant;*
- *1.281 m2 bruto vloeroppervlakte 1 laagse ondergrondse parkeergarage (46 parkeerplaatsen);*
- *86 m2 bruto vloeroppervlakte stallingsruimte voor scooterparkeren;*
- *221 m2 bruto vloeroppervlakte stallingsruimte voor fietsparkeren.*

op de locatie Hettenheuvelweg 26 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 gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling ex artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo, in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" onder de volgende voorwaarden;
- Voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld.

Opgelegde gebruiksbeperking als voorwaarde

Er komt een gezamenlijke parkeergarage (met Hettenheuvelweg 50, olo 5791719). Omdat beide garages uiteindelijk één brandcompartiment vormen (voorzien van één sprinklerinstallatie) is het gebruik pas toegestaan als beide garages zijn opgeleverd (inrit parkeergarage is gelegen bij nr. 50) met een gecertificeerde sprinklerbeveiliging.

Bijlagen

De volgende bijlagen behoren bij deze omgevingsvergunning:

A. Aanvraagformulier

B. Welstand

- 1) 201203-HHW26-05-15-Verslag CRK - commissie3B.pdf
- 2) 210304-HHW26-05-15-verslag Supervisie- Definitief Ontwerp.pdf
- 3) HHW26-05-04-RB-3KM-kleuren-materialenstaat-210412.pdf
- 4) HHW26-05-04-RB-300 situatie-210412.pdf
- 5) HHW26-05-04-RB-301-313 plattegronden-210412.pdf 18-11 2021 ZOEKEN
- 6) HHW26-05-04-RB-320-323 gevels-210412.pdf
- 7) HHW26-05-04-RB-330-331 doorsneden-210412.pdf
- 8) HHW26-05-04-RB-350 detailboek-210412.pdf
- 9) HHW26-05-04-RB-372-toelichting CRK-210412.pdf
- 10) Hettenheuvelweg-26-Advies-BRW-277-Bta 22 juni 2021 -Getekend.pdf
- 11) 201203-HHW26-05-15-Verslag CRK - commissie3B.pdf
- 12) 210304-HHW26-05-15-verslag Supervisie- Definitief Ontwerp.pdf
- 13) 210827-HHW26-hoogte dakopbouw.pdf

C. Constructie

- 1) 181016-HHW26-inpijn-blokpoel-geotechnisch onderzoek.pdf
- 2) 210412-HHW26-05-08-M-719112-001 hellingbaan.pdf
- 3) HHW26-05-08-CON-DO-098 tm 111-210331.pdf
- 4) HHW26-05-08-CON-DO-501 tm 508-210331.pdf
- 5) HHW26-05-08-CON-OV-001 Uitgangsp. rapport-210331.pdf
- 6) HHW26-05-09-Arup-REP001 OV HHW26 Appendix D Installatietekeningen-210413.pdf
- 7) AV-01 - Extern advies constructie.pdf
 - i. Documentenlijst AV-01 OLO-6025629.pdf
 - ii. Toetsdossier OLO-6025629 Toets-1.pdf

D. Brandveiligheid ZIE 7 SEPT 2021 ZIE

- 1) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix A1 - Brandweer&blusvoorzieningen.pdf
- 2) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix A2 - Brandcompartiment&vluchtroute.pdf
- 3) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix B - Brandoverslagberekening.PDF
- 4) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix C - Opvang en doorstroom.pdf
- 5) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix D1 - Scooterstalling vuurbelasting.pdf
- 6) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Appendix D2 - Permanente vuurbelasting.pdf
- 7) HHW26-05-07-Arup-REP003 HHW26 OV Brandveiligheidsconcept.pdf
- 8) Hettenheuvelweg-26-Advies-BRW-277-Bta 22 juni 2021 -Getekend.pdf
- 9) 497_bta-2021_23 augustus 2021 Getekend advies brandweer AA.pdf
- 10) 541_bta-2021_23 september 2021 Getekend advies brandweerAA.pdf

- 11) HHW26-05-04-RB-300 situatie-210412 31-08 2021_BRW.pdf
- 12) HHW26-05-04-RB-301-313 plattegronden-210412_BRW.pdf
- 13) HHW26-05-04-RB-320-323 gevels-210412_BRW.pdf
- 14) HHW26-05-04-RB-330-331 doorsneden-210412_BRW.pdf
- 15) HHW26-05-04-RB-350 detailboek-210412_BRW.pdf

E. Beng MPG

- 1) Advies 18 mei 2021 BENG_MPG.pdf
- 2) Advies 23 juni 2021 omgevingsdienst BENG_MPG.pdf
- 3) Advies omgevingsdienst 2 september 2021 BENG_MPG _2_.pdf
- 4) REP01 OV aanvulling 7 september 2021 HHW26 Akoest-Bouwf-Ins_Revo2.pdf
- 5) REP001 OV HHW26 Akoest-Bouwf-Ins_revo1.pdf
- 6) REP001 OV HHW26 Appendix A Thermische schil.pdf
- 7) REP001 OV HHW26 Appendix B Daglicht.pdf
- 8) REP001 OV HHW26 Appendix C MPG_rev1.pdf
- 9) REP001 OV HHW26 Appendix D Installatietekeningen.pdf
- 10) REP001 OV HHW26 Appendix E Ventilatiestaat.pdf
- 11) REP001 OV HHW26 Appendix F Verdunningsfactor berekening.pdf
- 12) REP002 OV HHW26 Appendix B Thermische schil.pdf 18 AUGUSTUS KIJEN
- 13) REP002 OV HHW26 Appendix C Resultaten EP.pdf
- 14) REP002 OV HHW26 Appendix D Kwaliteitverklaringen Vattenfall.pdf
- 15) REP002 OV HHW26 Appendix E Kwaliteitverklaring Externe WK.pdf
- 16) REP002 OV HHW26 Appendix F Onderbouwing verlichting.pdf
- 17) REP002 OV HHW26 Appendix G Kwaliteitverklaringen PV.pdf
- 18) REP002 OV HHW26 BENG rev01.pdf

F. Advies waternet

G. Ruimtelijke onderbouwing

- 1) Ruimtelijke onderbouwing d.d. 12 november 2021
- 2) Verkeersonderzoek V&OR;
- 3) Parkeerbalans auto
- 4) Parkeerbalans fiets en scooter
- 5) Grondwater B
- 6) Verkennend bodemonderzoek
- 7) Aanvullend PFAS-onderzoek
- 8) Onderzoek stikstofdepositie
- 9) Aerius berekening gebruiksfase
- 10) Aerius berekening sloop-aanleg
- 11) Quicksan flora & fauna
- 12) Vleermuizenonderzoek
- 13) Toetsing LIB
- 14) Bezonningsstudie
- 15) Windhinderonderzoek
- 16) Oplegnotitie Windhinderonderzoek
- 17) Besluit aanmeldnotitie vormvrije MER

H. Bouwplaats

- 1) 210129-HHW26-05-13-BLVC Logistiekplan-v7-DEF.pdf
- 2) 210409-HHW26-05-13-RBI 21.0001.6-Fase 3 realisatie bovenbouw -V3.pdf
- 3) 210419 Advies CVC.pdf

I. Algemeen

- 1) 210420 Programmaoverzicht HH26.pdf VERSIE 9-11 2021
- 2) HHW26-05-04-RB-200 situatie.dwg+
- 3) HHW26-05-04-RB-300 situatie-210412.pdf

De omgevingsvergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte documenten zijn vanaf de dag van bekendmaking gedurende 7 kalenderdagen online beschikbaar. In een e-mail ontvangt u van ons een link om de omgevingsvergunning met de bijlagen te downloaden. Na deze periode is de omgevingsvergunning met de daarbij behorende documenten verkrijgbaar bij het bouwarchief. U kunt hiervoor een afspraak maken. Over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter via telefoonnummer 14020 of via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden

Bouwen

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

Gegevens en bescheiden met betrekking tot de activiteit bouwen:

- 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;
- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:
 - Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.
 - a. De tekeningen en berekeningen;
 - b. Het funderingsplan en de uitvoeringswijze, het funderingsplan dient afgestempeld te zijn met de funderingen van de aangrenzende percelen op het moment van start bouwwerkzaamheden;
 - c. de berekening van de brandwerendheid van de constructie;
 - d. De maatregelen voor het verkrijgen van voldoende constructieve weerstand bij buitengewone ontwerpsituaties met bekende of onbekende belastingen;
Noot: Constructies moeten zijn ontworpen en berekend op de van toepassing zijnde bekende buitengewone ontwerpsituaties volgens NEN-EN 1991-1-7 met NB.
 - e. De berekeningen en tekeningen van glasconstructies;
 - f. De berekeningen en tekeningen van de constructies en bevestigingsmiddelen voor het opvangen van balkons, galerijplaten, bordessen, gevelelementen en metselwerk;
 - g. De berekeningen en tekeningen van de gevelbekleding met verankeringen en de detaillering van de bevestiging met de achterliggende constructie;
- Ventilatievoorzieningen (artikel 2.7, eerste lid, onder b, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden met betrekking tot de details van de in of ten behoeve van het bouwwerk toegepaste installaties, voor zover het niet de gegevens met betrekking tot de hoofdlijn dan wel het principe van de toegepaste installaties betreft; de hoofdlijn betreft onder meer de wijze van verwarming, koeling en luchtbehandeling, de plaats en wijze van verticaal transport en de locatie en het type brandveiligheidsinstallatie;
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;

Een veiligheidsplan dat minimaal moet bevatten:

- a) Een constructievoorstel en uitvoeringsplan voor de bouwput;
 - b) Een bemalingsrapport met de invloed van het bemalen op de grondwaterstand in de omgeving;
 - c) De gegevens van de grondwaterstand;
 - d) Een uitvoeringsplan voor de bemaling;
 - e) Een inventarisatie van de funderingen in de omgeving;
 - f) Een grond mechanische berekening van de zettingen en zettingsverschillen van de belendingen;
 - g) Een rapport over de trillingsinvloed op de belendingen;
 - h) Een rapport over het geluidsniveau bij belendingen;
 - i) Een uitvoeringsplan voor de bouwmethodiek;
 - j) Een stempelplan voor horizontale steun van de keldermuur in ontgraven toestand;
 - k) Een voorstel voor het meten van trillingen en geluidsniveaus;
 - l) Een monitoringsplan voor alle metingen met interpretatie van de meetresultaten.
- Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
Gegevens en bescheiden voor de toetsing aan de criteria uit de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet.
 - *Een mock-up van beeldbepalende delen van de gevels is ruim voor de bouwstart nodig.*
 - Opmerking BENG Voor oplevering dienen de individuele appartementen afgemeld te worden
 - Het piekvermogen van de PV-panelen (210 Wp/per m2) moet door middel van een kwaliteitsverklaring worden aangetoond.
 - De rendementen van de ESCO (Energy Service COorporation) moet voor oplevering worden aangetoond door middel van een kwaliteitsverklaring/BCRG-verklaring.
 - De infiltratiewaarde ($QV_{10} = 0,20 \text{ dm}^3/\text{s}$) moet voor oplevering worden aangetoond door middel van een meting

Aanleveren gegevens ten behoeve van de omgevingsvergunning

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

- A. Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
- B. Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie;
- C. Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
- D. De tekeningen van het geografische paneel;
- E. Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
- F. Het Inspectierapport van de ontruimingsalarminstallatie;
- G. Het inspectiecertificaat van de ontruimingsalarminstallatie;
- H. Het uitgangspuntendocument voor het VBB-systeem;
- I. Het inspectierapport van het VBB-systeem;
- J. Het inspectiecertificaat van het VBB-systeem;
- K. De tekeningen van de droge blusleiding;
- L. Het afpersrapport droge blusleidingen;
- M. Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift;
- N. Het certificaat van de brandweerlift.

De termijnen van indienen van bovenstaande aan te leveren gegevens zijn beschreven in de BOR/MOR t.b.v. de omgevingsvergunning bouw en de omgevingsvergunning brandveilig gebruik.

Aanleveren gegevens (i.h.k.v. Brandweezorg)

Wij verzoeken u als bevoegd gezag en/of de aanvrager om de volgende gegevens in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de uitvoering en voor ingebruikname ter beoordeling aan Brandweer Amsterdam-Amstelland voor te leggen:

- A. De tekeningen van het geografische paneel (ter beoordeling);
- B. Het inspectierapport (van een keuringsinstelling) van de brandweerlift (ter kennisname);
- C. Het certificaat van de brandweerlift (ter kennisname);
- D. Pagina 4 van 4 0000523/Bta-2021
- E. De afpersrapporten droge/natte blusleidingen (bij bereikte bouwhoogte van 20 m + meetniveau en voor ingebruikname (ter kennisname);
- F. Het verzoek tot oplevering van de installaties (voor ingebruikname).

▪ Aanhangsel

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

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

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

A. Hoekema
Senior Medewerker Vergunningen Bouw

Rechtsbescherming

Beroepsclausule

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen zes weken na de dag waarop het besluit is bekend gemaakt beroep instellen bij de 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.

Crisis- en herstelwet van toepassing

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

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)

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

Voorlopige voorziening

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

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- op 30 april 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 11 mei 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 20 juli 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 20 augustus 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 20 augustus 2021 is een verzoek gedaan het project aan te passen;
- op 24 augustus 2021 en op 7 september 2021 zijn gegevens ontvangen;
- op 15 november 2021 is een aangepaste ruimtelijke onderbouwing (12 november 2021) met daarbij behorende bijlagen ontvangen;
- het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 15 december 2021 tot en met 26 januari 2022 ter inzage gelegen. Op 15 december 2021 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en op www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

Geen zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij geen schriftelijke en/of mondelinge zienswijze[n] ontvangen.

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:

- kantoorfunctie;
- overige gebruiksfunctie;

Opmerking parkeergarage

Er komt een gezamenlijke parkeergarage (met Hettenheuvelweg 50). Omdat beide garages uiteindelijk één brandcompartiment vormen (voorzien van één sprinklerinstallatie) is het gebruik pas toegestaan als beide garages zijn opgeleverd (inrit parkeergarage is gelegen bij nr. 50) met een gecertificeerde sprinklerbeveiliging.

Opmerking materialen in de beschermde vluchtroute

Er is een schacht (met deur) gelegen in de beschermde vluchtroute (rooksluis) van de hoogbouw. Het is onduidelijk waar deze voor dient. De constructieonderdelen (en aanwezige kabels) van deze kasten dienen te voldoen aan een brandvertragende klasse die overeenkomt met die van een beschermde vluchtroute (BB2012 artikel 2.67 en 2.69A).

Opmerking materialen in de extra beschermde vluchtroute

De meterkasten van de woningen zijn gelegen in de extra beschermde vluchtroute (1e t/m 6e verdieping en 2e t/m 5e verdieping). De constructieonderdelen en aanwezige kabels dienen te voldoen aan een brandvertragende klasse die overeenkomt met die van een extra beschermde vluchtroute (BB2012 artikel 2.67 en 2.69A).

BB 2012, artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012. Er wordt niet aan artikel 2.83 voldaan en als gelijkwaardige oplossing is toegepast:

- Een sprinklerinstallatie in de parkeerkelder en
- Gedeeltelijke bewaking in de kantoorruimtes

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing

Brandbeveiligingsinstallaties

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

- a) Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001) (fietsstalling, bergingen);
- b) Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1) (kantoren);
- c) Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72 (gebouwen G1, G2, G3) ;
- d) Droge blusleiding volgens NEN 1594 (gebouwen G1, G2, G3);

- e) Noodverlichting volgens NEN-EN 1838 (parkeerkelder, kantoren);
- 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".
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
 - gedeeltelijke bewaking met inspectiecertificaat (gelijkwaardigheid kantoorfunctie/bijeenkomstfunctie >5 meter);
 - volledige bewaking en inspectiecertificaat (parkeergarage);
 - volledige bewaking (fietsenstalling)
 - niet-automatische bewaking (bijeenkomstfunctie <5 m en <500 m²).
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

Verder dienen de volgende installaties te worden aangebracht. Deze installaties worden toegepast op basis van de gelijkwaardigheidsbepaling van het Bouwbesluit 2012:

- Een vast opgesteld brandbeheersings- en brandblussysteem (VBB-systeem: sprinklerinstallatie/ watermistinstallatie) met een directe doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC). De installatie dient uitgevoerd te worden met brandcompartimentsklasse B (memorandum 65) en sproeitijd 60 min.

Opmerking

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

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.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de afdeling 5.1 artikel 5.2 en 5.3 en afdeling 5.2 artikel 5.9 van het Bouwbesluit 2012. met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning

Gebruiksmelding

Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, en de bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager kan volstaan met een gebruiksmelding. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag

Bouwverordening

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

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

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

Welstand

Het project is op 8 september 2021 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:

Naar aanleiding van het vorige advies van 21 mei jl. is onderzocht of de dakopbouw lager gemaakt kan worden. Dit blijkt niet mogelijk vanwege de hoogte van de wasinstallatie die opgenomen is in de opbouw. Wanneer de dakopbouw verlaagd wordt, komt de wasinstallatie zichtbaar op het dak te staan, wat een onwenselijk rommelig beeld geeft. Omdat een rustig dakvlak met een eenduidige en eenvoudige dakopbouw een beter beeld oplevert, sluit de commissie zich aan bij de supervisor die akkoord is met de dakopbouw.

De voorwaarde uit het vorige advies om bemonstering en een mock-up tijdig voor start bouw ter beoordeling voor te leggen, blijft van kracht.

Wij nemen dit advies over en het maakt een onderdeel uit van de omgevingsvergunning

Bestemmingsplan Amstel III Oost

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen Amstel III Oost (hierna: "het bestemmingsplan") en het bestemmingsplan geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming, "Gemengd", artikel 6 en de bestemming "Groen", zie artikel 7.

Deze gronden met de bestemming Gemengd zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels deel uitmakende "Staat van Inrichtingen";
- c. culturele voorzieningen;
- d. consumentverzorgende dienstverlening;
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. horeca I;
- h. horeca III en IV;
- i. horeca V;
- j. sportieve en recreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. groenvoorzieningen en water;
- l. (gebouwde en ongebouwde) parkeeraantallen;
- m. openbare ruimte;
- n. tuinen en erven;
- o. wegen;
- p. nutsvoorzieningen.

Op en onder de in lid 6 lid 1 genoemde gronden mag volgens artikel 6 lid 2 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. bebouwing moet binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage' is de maximale bouwhoogte en het maximale bebouwingspercentage toegestaan;
- c. binnen het bestemmingsvlak mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht met in achtneming van de volgende maxima:

bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter; bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter; bebouwingsoppervlak: 10 m².

- d. gebouwen dienen zodanig te worden opgericht dat de ontsluiting van overige gebouwen niet wordt belemmerd.

Op grond van artikel 6.3 "Specifieke gebruiksregels" onder b geldt dat voor de functie kantoor in totaal niet meer mag bedragen, dan het maximum vloeroppervlakte van 1.085 m² (bvo).

Conform artikel 7.1 van het bestemmingsplan zijn de gronden met de bestemming "Groen" bestemd voor:

- a. plantsoenen
- b. parken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. waterlopen en waterpartijen
- e. kiosken;

met de daarbij behorende:

- f. voet- en fietspaden;
- g. straatmeubilair;
- h. speelvoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

Op en onder de in lid 7.1 genoemde gronden mag worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende maxima:

- a. maximaal 3 kiosken:
 - 1. met een maximaal bebouwingsoppervlak per kiosk: 20 m²;
 - 2. met een maximale bebouwingshoogte per kiosk: 6 meter.
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde:
 - 1. maximale bouwhoogte lichtmasten: 8 meter;
 - 2. maximale bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
 - 3. maximale bebouwingsoppervlak: 10 m².

Omschrijving project Het concrete project bestaat uit de realisatie van ondergrondse parkeergarage met kantoor, restaurant en een stallingsruimte voor scooters en fietsen op de locatie(s) Hettenheuvelweg 26 te Amsterdam.

Strijdigheden bestemmingsplan

Het bouwplan is in strijd met de bouwregels omdat de maximale bebouwingspercentage van 40% van het bouwvlak en de maximale bouwhoogte van 10 meter worden overschreden (artikel 6.2 b bestemmingsplan in relatie tot de aanduiding bij de plankaart).

Het bouwplan is verder in strijd met het de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan staat de functie kantoor weliswaar toe, maar op grond van artikel 6.3 onder b mag niet meer dan 1.980 m² bvo van het gebouw als kantoor worden gebruikt. De aanvraag heeft echter betrekking op een kantoorgebouw van 9.983 m² bvo.

Een restaurant van 654 m² bvo past binnen de bestemming "Gemengd", artikel 6 aanhef en onder h.: horeca IV.

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.

Afwijken van het bestemmingsplan (reguliere procedure)

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

Projectafwijkingbesluit (uitgebreide procedure)

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

Beoordeling van het project

De huidige kantoorbebouwing en parkeergarage zullen voor de realisatie van het project worden gesloopt. Het programma bestaat uit kantoorruimte met in de plint een openbaar toegankelijk bedrijfsrestaurant. Onder dit project en het naastgelegen project aan de Hettenheuvelweg 50 wordt een gezamenlijke, eenlaagse parkeergarage gebouwd. De entree van de parkeergarage bevindt zich aan de noordoostzijde, op het perceel van de Hettenheuvelweg 50. Het gebouw wordt maximaal 40 meter hoog inclusief de voorziening met technische installaties op het dak.

Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing opgesteld (inclusief bijlagen bij het besluit), waarin het plan in een ruimtelijke context is geplaatst en waarin aandacht is besteed aan ruimtelijke- en milieuaspecten.

Mer- beoordeling Het project is aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van onderdeel D 11.2 van de bijlage bij het Besluit Milieueffectrapportage. In dit verband is een aanmeldingsnotitie opgesteld waar op 20 januari 2021 is beslist. Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten. De aanmeldnotitie is als bijlage de omgevingsvergunning gehecht. De beslissing daarop maakt onderdeel uit van de bijlagen bij de GRO.

Verkeer Het projectgebied is gelegen aan de Hettenheuvelweg. De Afdeling Verkeer en Openbare ruimte (V&OR) van de gemeente Amsterdam heeft een verkeersonderzoek opgesteld (zie bijlage 1 bij de GRO). Het project brengt een toename van 1.380 verplaatsingen met zich mee ten opzichte

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

van de autonome situatie. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat de toename van verkeer als gevolg van het project niet leidt tot nieuwe knelpunten en dat de bestaande mogelijke knelpunten niet of zeer beperkt groter worden als gevolg hiervan.

Parkeren Zoals bij de projectomschrijving uiteen is gezet, wordt onder de projecten Hettenheuvelweg 50 en 26, een gezamenlijke parkeergarage aangelegd. Het project Hettenheuvelweg 50 is al verder in de procedure. Zo is de omgevingsvergunning fase 1 voor het project Hettenheuvelweg 50 is al verleend. En is het de verwachting dat de fase 2 omgevingsvergunning ook binnenkort worden verleend.

Er worden in het gedeelte behorend bij het voorliggend project 46 autoparkeerplaatsen, 172 fietsparkeerplaatsen en 27 plaatsen voor scooters gerealiseerd. Het bouwplan voldoet aan de normen uit de "Nota parkeernormen fiets en scooter" en aan de normen uit de "Nota parkeernormen auto" van de gemeente Amsterdam.

Parkeergarage en grondwater Ten behoeve van het plan wordt een gezamenlijke parkeergarage gebouwd met het project dat door Synchroon wordt gerealiseerd aan de Hettenheuvelweg 50. Gelet op de grondwatersituatie is een geohydrologisch rapport opgesteld, dat is beoordeeld door het Ingenieursbureau van de gemeente Amsterdam en door Waternet. De parkeergarage voldoet aan het Afwegingskader Grondwaterneutrale kelders en is in overeenstemming met het op 7 oktober 2021 vastgestelde bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders

Natuur en ecologie (soorten- en gebiedsbescherming)

Er is een ecologische quick scan uitgevoerd om de mogelijke effecten op beschermde soorten inzichtelijk te maken (zie bijlage 8 bij de GRO). Vervolgens is een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het projectgebied (bijlage 9 bij de GRO). Geconcludeerd wordt dat bij de voorgenomen sloop van het pand geen sprake is van verstoring of vernietiging van verblijfplaatsen of andere beschermde locaties van vleermuizen. Ten aanzien van de voorkomende foeragerende vleermuizen wordt geadviseerd om vleermuisvriendelijke verlichting te gebruiken zowel in de bouw als in de eindsituatie. Voorts wordt algemeen geconcludeerd dat ten alle tijde rekening moet worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van in het wild levende dieren en planten.

In het kader van de gebiedsbescherming is een stikstofberekening uitgevoerd om na te gaan of sprake kan zijn van negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Uit de AERIUS berekening volgt dat er zowel voor de gebruiksfase (bijlage 6) als voor de sloop- en aanlegfase (bijlage 7) geen depositie bijdrage binnen Natura 2000-gebieden wordt berekend. Er zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. De Wet natuurbescherming staat niet aan de realisatie van het project in de weg.

Luchtkwaliteit In het kader van de motivering van het project is onderzocht wat de gevolgen zijn voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Er is in dit verband gebruik gemaakt van het NIBM-tool. Uit het onderzoek blijkt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van de maatgevende stoffen in de buitenlucht. Geconcludeerd wordt dat titel 5.2 van de Wet milieubeheer, niet aan het project in de weg staat.

Overig De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, water, cultuurhistorie, milieuzonering en externe veiligheid zijn eveneens onderzocht. Uit die onderzoeken blijkt dat deze aspecten geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid van dit project. Voor een meer gedetailleerd inzicht in de overwegingen en motivering die ten grondslag liggen aan de onderhavige toestemming, wordt verwezen naar de genoemde Goede ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken, waaruit blijkt dat er geen strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

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

Categorieën van gevallen De aanvraag valt binnen de lijst van categorieën van gevallen vastgesteld door de gemeenteraad op september 2010, 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.

Overleg ex artikel 3.2.2. Wet op de ruimtelijke ordening Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 1.9 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol Het project is gesitueerd binnen een zone waar hoogtebeperkingen gelden in verband met radarsystemen van het luchtverkeer. De toetshoogte (voor radar) in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Aangezien het gebouw maximaal 40 meter hoog wordt, is er van het doorsnijden van de toetshoogte geen sprake.

Conclusie Gelet hierop zien wij aanleiding om voor het aangevraagde project met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder a van de Wabo in samenhang met 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 3, van de Wabo af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Amstel III Oost".

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informeren Omgeving

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

Een voorbeeldposter kunt u downloaden via de link:

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

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;

- b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en;
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

- 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 5791719 en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, via het e-mailadres:

- VTH.SDZO@amsterdam.nl
- Het telefoonnummer van de afdeling toezicht is 020-2525131.

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 sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
 - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
 - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
 - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
 - 4° de aan- en afvoerwegen;
 - 5° de laad-, los- en hijszones;
 - 6° de plaats van bouwketen;
 - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
 - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofddopzet 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.

Uitvoeringsvoorschriften handelsreclame

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

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

Voorschriften bodemverontreiniging

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

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

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

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.

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

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

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

Binnenriolering

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

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

Uitzonderingen

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

Meer informatie

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

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

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

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Huisvestingswet

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

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

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

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

Bodem

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

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

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

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

Gebruiksmelding

Op basis van artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, en de bij deze aanvraag ingediende gegevens, blijkt dat de aanvrager kan volstaan met een gebruiksmelding. Een gebruiksmelding wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik ingediend bij het bevoegd gezag.

Milieumelding

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

Werken in de openbare ruimte (Wior)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte is ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR-vergunning kunt u aanvragen via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/.

Kabels en leidingen

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

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

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

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

Drank- en Horecawet

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

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

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

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

Terrasvergunning

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

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 het 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 het Stadsdeel Zuidoost via telefoonnummer 14020.