

Datum
Kenmerk
Olo

8 september 2022
Z2021-ZO002659
6503465

Omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

het college van burgemeester en wethouders

Op 10 december 2021 vroeg u een omgevingsvergunning aan voor het realiseren van nieuwbouw Ruby Gardens (kantoren, woningen en parkeren, met commerciële ruimten in de plint) op het perceel Hullenbergweg 1-3 op de locatie Hullenbergweg 1 in Amsterdam.
Naar aanleiding van die aanvraag delen wij u het volgende mede.

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

aan Vastint Nederlands B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruiken en bebouwen van gronden (gedeeltelijk) in afwijking van het bestemmingsplan "Amstel III Oost" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" voor het realiseren van nieuwbouw Ruby Gardens, bestaande uit een kantoortoren van 67,8 meter hoog, een woontoren met 102 woningen van 43 meter hoog, een éénlaagse ondergrondse parkeergarage van 5.150 m² bvo (127 parkeerplaatsen), een stallingsruimte voor fiets en scooterparkeren en in de plinten van de torens 1.500 m² bvo met commerciële voorzieningen op het perceel Hullenbergweg 1-3 op de locatie Hullenbergweg 1 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo));
- 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" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" onder de volgende voorwaarden:

Bouwwerk

- dat respectievelijk (en conform de bij de aanvraag behorende bouwtekeningen) wordt gebouwd;
 - I. een kantoortoren (20.099 m² bvo) met daktuin;
 - II. een woontoren met 102 woningen;
 - III. 300 m² bvo commerciële dienstverlening in de plint van de kantoor- en woontoren;
 - IV. 933 m² bvo horeca-koffiebar in de plint van de kantoor- en woontoren;
 - V. 120 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen (buurtkamer);
 - VI. een stallingsruimte voor fietsen en scooters op de begane grond en
 - VII. een ondergrondse parkeergarage (5.150 m² bvo, 127 parkeerplaatsen).

Mitigerende maatregelen Windhinder

- dat de aanvrager zorg draagt voor de uitvoering van de benodigde mitigerende maatregelen (als omschreven in het windhinderonderzoek van Actiflow (bijlage 16 behorende bij **bijlage A** de Goede ruimtelijke onderbouwing) die nodig zijn om het windklimaat op en rondom het project te verbeteren, inhoudende:
 - dat er een arcade(galerij) wordt gerealiseerd;
 - dat er een set back tussen de plint en hogere volumes wordt gerealiseerd;
 - dat het landschapsonwerp, inclusief wintergroen op de Plaza wordt gerealiseerd;
 - dat in ieder geval het in figuur C.1. van het windhinderonderzoek van Actiflow beschreven vegetatieplan binnen 1 jaar na oplevering van de gebouwen aangeplant dienen te worden.

Maatwerkvoorschriften

- dat alvorens de woningen in gebruik genomen kunnen worden voor het naastgelegen OZO-hotel, Tricity en de Credit Europe Bank afdoende maatwerkvoorschriften worden vastgesteld als bedoeld in artikel 2.20 van het Activiteitenbesluit. Aanvrager zal OZO- hotel, Tricity en de Credit Europe Bank verzoeken een aanvraag om maatwerkvoorschriften in te dienen bij het bevoegd gezag.

Mitigerende maatregelen Geohydrologie

- dat de aanvrager tijdens de bouw zorg draagt dat er rekening gehouden wordt met het belang van het scheidende karakter van de deklaag. De ruimte onder de grondwaterpassage en tussen de damwand en kelderwand dient met bentoniet of vergelijkbaar materiaal afgedicht te worden;
- dat de aanvrager zorg draagt dat door het trekken van damwanden geen gaten ontstaan;
- dat de aanvrager zorg draagt voor de uitvoering van de benodigde mitigerende maatregelen (als omschreven in het geohydrologisch onderzoek van Crux (bijlage 6 behorende bij **bijlage A** de Goede ruimtelijke onderbouwing) die nodig zijn om grondwaterneutraal te bouwen, inhoudende:
 - dat er een grindkoffer rondom de kelder wordt geplaatst met een doorlatendheid van circa 100 m/d en een doorstroom oppervlakte van 2.9 m² (1,44 m² aan elke zijde);
 - dat de grindkoffer wordt ingepakt in waterdoorlatend, grond dicht geotextiel;
 - dat een alternatieve gelijkwaardige oplossing mogelijk is zolang het doorstroomoppervlak en doorlatendheid gewaarborgd zijn.

Wet geluidhinder

- dat de aanvrager zorg draagt dat de geluidbeperkende maatregelen zoals genoemd in het hogere waardenbesluit toegepast zullen worden.
-
- Voor de omgevingsvergunning strijdig gebruik wordt geen exploitatieplan ex artikel 6.12, lid 1 van de Wet op de ruimtelijke ordening vastgesteld;
 - 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 088-5670200.

- Indien de grond van de locatie wordt afgevoerd en elders wordt hergebruikt, moet hierbij worden voldaan aan de regels van het Besluit bodemkwaliteit.

Voorschriften t.b.v. Bouwen van een bouwwerk

Voorwaarde is dat de lichtkroon wordt uitgewerkt, omdat die een integraal onderdeel van het ontwerp van de toren is. Voor de uitwerking geldt de voorwaarde die in de laatste adviezen werd vermeld met de toevoeging dat die ook met de supervisor wordt afgestemd. De uitwerking moet ruim voor bouwstart plaatsvinden. Ook mock-ups van kenmerkende gevelonderdelen zijn ruim voor de bouwstart nodig.

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

- Het aanbrengen van een mogelijkheid tot afschakeling van de stroomtoevoer van de zonnepanelen nabij de brandweeringang.
- Het aanbrengen van een daktoegang middels een vaste trap (met leuning) om bij brand in de zonnepanelen doeltreffend te kunnen optreden.

Wel vragen wij u aandacht te hebben voor een goede bereikbaarheid en adequate waterwinning ten behoeve van de brandweer. Voor informatie over een toereikende bereikbaarheid en voldoende bluswatervoorziening verwijzen wij naar de Handreiking Bluswatervoorziening en bereikbaarheid van Brandweer Nederland 2019 en het Bouwbesluit 2012. Wij verzoeken de gemeente Amsterdam om bij de nadere uitwerking van het plan de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen met de brandweer af te (laten) stemmen, al dan niet via advisering op de WABO activiteit bouwen.

Later in te dienen bescheiden

U moet de volgende gegevens en bescheiden minimaal 3 weken voor de start van de werkzaamheden indienen via het omgevingsloket. Starten met deze werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel de hiernavolgende gegevens heeft:

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

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.

Dit betreft ondermeer:

- Kwaliteitscontrole conform Bijlage B van NEN-EN 1990 B4 Differentiatie van ontwerp en berekeningssupervisie zoals second opinion en controle door externe partij.
- 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
- Welstand (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht) Voorwaarde is dat de lichtkroon wordt uitgewerkt, omdat die een integraal onderdeel van het ontwerp van de toren is. Voor de uitwerking geldt de voorwaarde die in de laatste adviezen werd vermeld met de toevoeging dat die ook met de supervisor wordt afgestemd. De uitwerking moet ruim voor bouwstart plaatsvinden. Ook mock-ups van kenmerkende gevelonderdelen zijn ruim voor de bouwstart nodig.
- In de BENG-berekeningen voor het woongebouw is een UW -waarde ingevoerd van $1,4\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ bij de deuren. Dit dient aangetoond te worden door middel van een UW -berekening of productspecificatie.
- In de BENG-berekening voor het kantoorgebouw is een UW -waarde ingevoerd van $1,1\text{W/m}^2\cdot\text{K}$ bij de deuren. Dit dient aangetoond te worden door middel van een UW -berekening of productspecificatie.
- In de BENG-berekeningen is 334m^2 aan PV-panelen ingevoerd. Volgens de plattegrondtekening van het woongebouw is er ruimte gereserveerd voor $105,6\text{m}^2$ aan PV-panelen. Op het dak van het kantoorgebouw is ruimte voor $211,2\text{m}^2$ aan PV-panelen gereserveerd. Het ingevoerde oppervlak is groter dan het gereserveerde oppervlak op het dak. Het aantal PV-panelen dient afgestemd te worden conform tekening.
- Op basis van de beschikbare stukken is geen overzicht uitgewerkt van het bruto vloeroppervlak en het gebruikersoppervlak van het bouwplan. Op grond hiervan kan niet gecontroleerd worden of het ingevoerde gebruikersoppervlak in de BENG-berekening overeenkomt met de tekening.
- In de BENG-berekening van het woongebouw is 334m^2 ingevoerd aan PV-panelen. In de MPG-berekening is een oppervlak ingevoerd van 298m^2 .
- In de MPG-berekening is een gebruikersoppervlak ingevoerd van $6.721,8\text{m}^2$. Bij het element 'Centrale elektronische voorzieningen; energiedistributie, laagspanning' is het ingevoerde gebruikersoppervlak van het woongebouw $7.831,5\text{m}^2$. Volgens de BENG-berekening is het gebruikersoppervlak $7.918,06\text{m}^2$. Het verschil dient te worden toegelicht.
- Het bouwplan bestaat uit een woongebouw en een kantoorgebouw. Op grond van afdeling 5.2, artikel 5.9 uit het Bouwbesluit 2012, zijn kantoren met een gebruikersoppervlak vanaf 100m^2 MPG-plichtig. Deze moet voldoen aan een MPG-schaduwprijs van maximaal € 1,00.

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

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:

1. Het Programma van Eisen van de brandmeldinstallatie;
2. Het rapport van oplevering van de brandmeldinstallatie (bij geen inspectiecertificaat);
3. Het inspectierapport van de brandmeldinstallatie (bij inspectiecertificaat);

4. Het inspectiecertificaat van de brandmeldinstallatie;
5. De tekeningen van het geografische paneel;
6. Het programma van eisen van de ontruimingsalarminstallatie;
7. Het uitgangspuntendocument voor het VBB-systeem;
8. Het inspectierapport van het VBB-systeem;
9. Het inspectiecertificaat van het VBB-systeem;
10. Het afpersrapport droge of natte blusleidingen;
11. Het programma van eisen van de brandmeldinstallatie bij doormelding GMK (ter beoordeling);
12. Het uitgangspuntendocument voor het VBB-systeem bij doormelding GMK (ter beoordeling);
13. De tekeningen van het geografische paneel (ter beoordeling);
14. De tekeningen van de droge/natte blusleidingen (ter beoordeling);
15. Het ontruimingsplan (wanneer onderdeel van gelijkwaardige oplossing of risico object) bij de ingebruikname) Bij het opstellen van een ontruimingsplan kan gebruik worden gemaakt van de NEN 8112, "Leidraad voor ontruimingsplannen voor gebouwen".

Brandbeveiligingsinstallaties

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

- Draagbare- en/of verrijdbare blustoestellen (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 4001);
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Brandweerlift volgens NEN-EN 81-72;
- Droge blusleiding volgens NEN 1594;
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Rookmelders volgens NEN 2555 (woonfunctie);
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is:
 - volledige bewaking (parkeergarage en kantoorfunctie).
 - niet-automatische bewaking.

Opmerking:

Deze installatie moet volgens artikel 6.20 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".

- Een ontruimingsalarminstallatie type A volgens NEN 2575; Opmerking Deze installatie moet volgens artikel 6.23 van het Bouwbesluit 2012 een inspectiecertificaat hebben, gebaseerd op het "CCV inspectieschema brandbeveiliging".
- 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) met een directe doormelding naar een particuliere alarmcentrale (PAC).

Opmerking:

Deze installatie moet volgens artikel 6.32 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.

Bijlagen

- A. Ruimtelijke onderbouwing
 - 1. Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï, LBP SIGHT (22 april 2021)
 - 2. Geluidbelasting installaties naastgelegen bedrijven, LBP SIGHT (7 oktober 2021)
 - 3. Verkennend bodemonderzoek, Tauw (28 oktober 2016)
 - 4. Oplegnotitie verkennend bodemonderzoek, Tauw (18 december 2020)
 - 5. Aanvullend en actualiserend bodemonderzoek, CRUX (4 maart 2021)
 - 6. Geohydrologische onderzoek, Crux (18 maart 2021)
 - 7. Verkeersonderzoek, Goudappel Coffeng (23 juni 2020)
 - 8. Aanvullende kruispuntanalyse, Goudappel Coffeng (12 november 2021)
 - 9. Parkeerbalans, uit DO planboek Ruby Gardens (p.124)
 - 10. Onderzoek luchtkwaliteit, LBP SIGHT (13 april 2021)
 - 11. Onderzoek externe veiligheid, Aviv (12 juli 2018)
 - 12. Quicksan ecologie, Econsultancy (3 september 2021)
 - 13. Stikstofdepositie, Cauberg Huygen (28 maart 2022)
 - 14. Verklaring van geen bezwaar, Inspectie Leefomgeving en Transport (16 juli 2021)
 - 15. Inpassing stedelijk landschap, de Architecten CIE. (8 september 2021)
 - 16. CFD-studie windhinder en windgevaar, Actieflow (18 augustus 2021)
 - 17. Zonstudie, de Architecten CIE. (25 augustus 2021)
 - 18. Besluit MER Aanmeldingsnotitie (27 januari 2022)
- B. besluit vaststelling hogere grenswaarde weglawaai
 - 1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer van LBP Sight van 22 april 2021 (inclusief bijlagen)
 - 2. Adviezen/verslagen van TAVGA :
 - ii. overleg van 21 januari 2021,
 - iii. E-mail van TAVGA van 28 juni 2021.
- C. Kennisgeving besluit
- D. Aanmeldnotitie MER
 - 15. Ondertekend besluit MER Documentdd.pdf
 - 14. 20211110 RG Aanmeldingsnotitie mer Hullenbergweg 1-3 D2021-11-021470 .pdf
 - 13. 20210821 RG CFD-studie windhinder en windgevaar Actiflow D2021-11-021418 .pdf
 - 12. 20210527 RG CH rapport stikstofdepositie D2021-11-021419 .pdf
 - 11. 20210903 RG quickscan flora en fauna Econsultancy UPDATE D2021-11-021420
 - 10. 20180712 RG Aviv Notitie Externe veiligheid D2021-11-021421 .pdf
 - 9. 20210413 RG Onderzoek luchtkwaliteit LBP_v2 D2021-11-021423 .pdf
 - 8. 20210812 RG GC Rapportage aanvullende analyse HBW-LHW D2021-11-021425
 - 7. 20200623 RG GC Rapportage Verkeersonderzoek D2021-11-021430 .pdf
 - 6. 20210318 RG Advies barrierewerking D2021-11-021444 .pdf
 - 5. 20210304 RG milieuhygiene bodemonderz Crux D2021-11-021447 .pdf

4. 20161028 RG verk bodemonderzoek Tauw D2021-11-021450 .pdf
 3. 20201218 RG oplegnotitie bodemonderzoek Tauw D2021-11-021462 .pdf
 2. 20211007 RG Geluidbelasting installaties naastgelegen bedrijven LBP D2021-11-021463
 1. 20210422 RG akoestisch onderzoek verkeerslawaaï LBP_v3 D2021-11-021469
- E. BAG, huisnummerbesluit
- a. Huisnummerbesluit
- F. Aanvraagformulier,
- G. Advies bodem.
1. advies omgevingsdienst bodem Beoordeling verkennend onderzoek ihkv WABO-aanvraag.pdf
 2. Plattegronden project
 3. 20161028 RG verk bodemonderzoek Tauw.pdf
 4. 4. 20201218 RG oplegnotitie bodemonderzoek Tauw.pdf
 5. 5. 20210304 RG milieuhyg bodemonderz Crux.pdf
 6. 6. 20210318 RG Advies barrierewerking.pdf
 7. NT19180c1 Bemalingsadvies Ruby Gardens.pdf
 8. RA19180a1 Bouwkuipadvies Ruby Gardens Amsterdam.pdf
 9. RA19180b1 Funderingsadvies Ruby Gardens Amsterdam.pdf
- H. Advies Constructie
1. 9434 BA-001- Constructieve uitgangspunten.pdf
 2. 6503465_1636474605999_9434_BA-001-_Constructieve_uitgangspunten.pdf D2021-12-019942 .pdf
 3. 6503465_1636474797740_BA00S01_-_Doorsneden_1_t-m_3.pdf D2021-12-019943 .pdf
 4. 6503465_1636474871058_BA00ST2_-_Stappenplan_aansluiting_Tricity.pdf D2021-12-019944
 5. 5 6503465_1636474958459_BA00001_-_Begane_grond.pdf D2021-12-019945 .pdf
 6. 6503465_1637238155285_NT19180c1_Bemalingsadvies_Ruby_Gardens.pdf D2021-12-019959 .pdf
 7. 6 6503465_1636475315074_BAK1001_-_Kelder_nivo.pdf D2021-12-019946 .pdf
 8. 6503465_1636475410697_BAP1001_-_Palenplan.pdf D2021-12-019947 .pdf
 9. 6503465_1636475466321_RA19180a1_Bouwkuipadvies_Ruby_Gardens_Amsterdam.pdf D2021-12-0199
 10. 6503465_1636475846369_RA19180b1_Funderingsadvies_Ruby_Gardens_Amsterdam.pdf D2021-12-019949
 11. 6503465_1636476285527_RG-OB-DPR-STR-DR-01-15_floor_Office_building.pdf D2021-
 12. 6503465_1636476398049_RG-RB-DPR-STR-DR-01-12__Residential_building.pdf D2021-12-019951 .pdf
 13. 6503465_1636477630262_Ruby_Gardens_Omg_verg_installaties.pdf D2021-12-019952
 14. 6 6503465_1637238155285_NT19180c1_Bemalingsadvies_Ruby_Gardens.pdf D2021-12-019959 .pdf
 15. o6 VRRl
 16. o7 Deprom
 17. o8 dwg
 18. o9 los

I. Advies BENG

1. Advies omgevingsdienst 6503465 - bengmpgrc.pdf
2. AO PLATTEGRONDEN
3. 6503465_1637239874343_20211115_RG_DGMR_v2_WABO_Bouwfysica.pdf D2021-12-019960 .pd
4. 6503465_1636472480985_AO_T__00_-1_tekeningen.pdf D2021-12-019929 .pdf
5. 6503465_1636472675984_AO_02_01-04_gevel.pdf D2021-12-019930 .pdf
6. 6503465_1636472779159_AO_03_01-04_doorsnede.pdf D2021-12-019931 .pdf
7. 6503465_1636472852355_04-01_Details_exterieur.pdf D2021-12-019932 .pdf
8. 6503465_1639141287928_AO_K__01-15_tekeningen.pdf D2021-12-019977 .pdf
9. 6503465_1639141724164_AO_P__00-01_tekeningen.pdf D2021-12-019978 .pd
10. 6503465_1639141897786_AO_W__01-12_tekeningen.pdf D2021-12-019979 .pdf
11. 6503465_1636472945799_AO_K_P_W_24_trap-lift_tekeningen.pdf D2021-12-019933 .pdf
12. 6503465_1636473069428_40_Afwerktekeningen_.pdf D2021-12-019934 .pdf
13. 6503465_1636473646126_AO_90_01-11.pdf D2021-12-019937 .pdf
14. 14 6503465_1637238019486_20211118_RG_DGMR_energielabels_17-11-2021.pdf D2021-12-019958 .pdf
15. 20211115 RG DGMR v2 WABO Bouwfysica.pdf
16. 20211117 RG DGMR energielabels 17-11-2021.pdf
17. 17 20211210 HBW1-3-Ruby-Gardens realisatie_Ingediende-aanvraag_Waterverg.pdf

J. Advies Brandweer Amsterdam-Amstelveen

1. Advies van de brandweer 24-3 2022
2. 6503465_1639153177628_papierenformulier_pdf D2021-12-020001
3. BRW.pdf6503465_1636472480985_AO_T__00_-1_tekeningen_pdf D2021-12-019929 _BRW.pdf;
4. 6503465_1636472675984_AO_02_01-04_gevel_pdf D2021-12-019930 _BRW.pdfTekeningen doorsnedes van 03-11-2021;
5. 6503465_1636472779159_AO_03_01-04_doorsnede_pdf D2021-12-019931 _BRW.pdf
6. 6503465_1636472852355_04-01_Details_exterieur_pdf D2021-12-019932 _BRW.pdf
7. 6503465_1636472945799_AO_K_P_W_24_trap-lift_tekeningen_pdf D2021-12-019933 _BRW.pdf
8. 6503465_1636473646126_AO_90_01-11_pdf D2021-12-019937 _BRW.pdf
9. 6503465_1-1636705445682_RG_beoordeling_brandveiligheid_DO_Ro73356ad_216cpoi_rsh_02_003_pdf D2021-12-019937
10. 6503465_1636705530570_RG_UPD_BMI_en_ontruimingsinst_Ro73356ad_216001w_rsh_02_003_pdf D2021-12-019937
11. 6503465_1636705736828_RG_UPD_Sprinklerinstallatie_Ro73356ad_217WEgT_gvo_02_003_pdf D2021-12-019957 _BRW.pdf
12. 6503465_1639141287928_AO_K__01-15_tekeningen_pdf 28maart 2022 _BRW.pdf

13. 6503465_1639141724164_AO_P__00-01_tekeningen_pdf D2021-12-019978_BRW.pdf
 14. 6503465_1639141897786_AO_W__01-12_tekeningen_pdf D2021-12-019979_BRW.pdf
 15. 6503465_1636477630262_Ruby_Gardens_Omg_verg_installaties_pdf D2021-12-019952_BRW.pdf
 16. 6503465_1649618608588_AO_03-01.pdf D2022-04-013981 .pdf
 17. 17 6503465_1649667073398_04_AO_K_01-15_m2_PV.pdf D2022-04-013984 .pdf
- K Advies Welstand
1. 20201126 Supervisieverslag Hullenbergweg 1-3.pdf
 2. 20210429 Supervisieverslag Hullenbergweg 1-3.pdf
 3. 20210624 Supervisieverslag Hullenbergweg 1-3.pdf
 4. 20211014 Supervisieverslag Hullenbergweg 1-3.pdf
 5. 211209_19050_RubyGardens_AO-booklet.pdf
 6. 6503465_1636473212736_AO_EXT_AFW_Mat-_en_Kleurstaat_211103.pdf D2021-12-019935 .pdf
 7. 6503465_1639142428538_211209_19050_RubyGardens_AO-booklet.pdf D2021-12-019983 .pdf
 8. ALLE STUKKEN aanvullende VOOR WELSTAND
- I Bouwbesluit
1. 6503465_1649618849748_04-01_Details_exterieur_v2.pdf D2022-04-013982 .pdf
 2. 6503465_1649619340481_bouwbesluit_bijlagen-compressed.pdf D2022-04-0139

Vragen of meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met A. Hoekema via email a.hoekema@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

A. Hoekema
Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Inwerkingtreding beschikking
- Intrekking en projectoverdracht
- Verloop van de procedure
- Terinzagelegging en zienswijzen
- Beoordeling van het project
- Uitvoeringsvoorschriften
- Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

het College van burgemeester en wethouders,
t.a.v. afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost,
Postbus 12491, 1100 AL Amsterdam Zuidoost

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

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

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met afdeling Vergunningen, Stadsdeel Zuidoost op telefoonnummer 14020.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Er kan beroep zijn ingesteld tegen een beschikking op de aanvraag vanuit artikel 6.2 van de Waterwet die samenhangt met deze beschikking (artikel 3.16 van de Wabo) Dan geldt het beroep ook voor deze beschikking (artikel 6.4 van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- 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

Proceduureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 10 december 2021 is de aanvraag ontvangen.
- Op 17 december 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 7 maart 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 12 april 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit lag van 7 juli 2022 tot en met 17 augustus 2022 ter inzage. Op 6 juli 2022 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites:

www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/gemeentebld.

Toelichting publicatie Gemeentebld (artikel 6.14 Bor): alleen bij omgevingsvergunning waarbij we met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wabo afwijken van het bestemmingsplan. De verplichting tot publicatie in het Gemeentebld geldt alleen bij **verlenen** en niet bij weigeren. Het project moeten we ook publiceren op de website: www.ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit ontvingen wij wel zienswijzen

Beoordeling van het project

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' dat op 11 september 2013 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. De gronden waar het project wordt gebouwd zijn bestemd als 'Gemengd'. Tevens geldt het paraplubestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders" dat op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad van Amsterdam is vastgesteld. Ter plaatse geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone 1'.

Op grond van artikel 6 lid 1 van het bestemmingsplan 'Amstel III Oost' zijn deze gronden 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 artikel 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:
 - 1. bouwhoogte licht- en vlaggenmasten: 8 meter;
 - 2. bouwhoogte overige bouwwerken: 3 meter;
 - 3. bebouwingsoppervlak: 10 m².

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

Op grond van artikel 5.1 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt dat ter plaatse van de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' de betreffende gronden, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen en aanduidingen, mede bestemd zijn voor de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen als genoemd in 1.13.

Op grond van artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' geldt dat binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 1' en 'overige zone 2' het verboden is kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten.

Strijdigheden bestemmingsplan

Bestemmingsplan Amstel III Oost

Het project is in strijd met de gebruiksregels (artikel 6.1), de bouwregels (artikel 6.2) en de specifieke gebruiksregels (artikel 6.3 onder b en h) van het bestemmingsplan.

- I. Strijd met gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van 102 woningen, 20.099 m² bvo kantoor, 300 m² bvo commerciële dienstverlening, 933 m² bvo horeca- koffiebar, 120 m² bvo sociaal maatschappelijke voorzieningen (buurtkamer), een ondergrondse parkeergarage en een fietsenstalling. Op grond van artikel 6.1 van het bestemmingsplan is wonen niet toegestaan;
- II. Strijd met bouwregels Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met de bouwregels als neergelegd in artikel 6.2 (gelezen in samenhang met de verbeelding) van het bestemmingsplan:
 - de maximale bouwhoogte van 20 wordt overschreden tot 43 en 67,8 meter en;
 - door het project wordt het maximum bebouwingspercentage van 35% overschreden.
- III. Strijd met de specifieke gebruiksregels Het bouwplan voorziet in de bouw van 20.099 m² bvo kantoor. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder b van het bestemmingsplan. Het bouwplan voorziet tevens in de bouw van woningen en dus tevens geluidgevoelige functies in de zin van de Wet geluidhinder. Dit is in strijd met de specifieke gebruiksregels als neergelegd in artikel 6.3 onder h van het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'

Het project is in strijd met de bouwregels (artikel 5.2). Het bouwen van een ondergrondse parkeergarage is niet toegestaan.

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 de bestemmingsplannen aangegeven regels (binnenplannen) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 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 1 onder a onder 2 van de Wabo.

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

Beoordeling van het project

De huidige kantoorbebouwing op die locatie zal voor de realisatie van het project worden gesloopt.

Ten behoeve van het bouwplan is een Goede ruimtelijke onderbouwing (**als bijlage A bij het besluit is aangemerkt, hierna: GRO**) opgesteld 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 aanmeldingsnotie opgesteld (**bijlage D**) waar op 27 januari 2022 op is beslist (**bijlage 18 bij de GRO**). Besloten is dat er geen belangrijke nadelige milieueffecten te verwachten zijn als gevolg van het project, waardoor een MER achterwege kan worden gelaten.

Wet geluidhinder en akoestische onderzoek

De te bouwen woningen zijn geluidgevoelige functies. Uit de uitgevoerde akoestische onderzoeken van LBP Sight (**bijlage 1 bij de GRO**) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde vanwege het wegverkeer op de Hondsrugweg, Laarderhoogtweg en de Rijksweg Ag worden overschreden. De maximale ontheffingswaarden worden niet overschreden. Voor de woningen waar de overschrijding plaatsvindt worden geluid reducerende maatregelen getroffen en zal een Hogere waarde besluit worden vastgesteld. Het project en de te treffen maatregelen zijn door het Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam (TAVGA) beoordeeld en geaccordeerd. Het project is niet in strijd met het Amsterdamse Geluid beleid Hogere waarde geluidhinder.

Geluid omliggende bedrijven

De woningen worden gerealiseerd in de akoestische invloedssfeer van bestaande bedrijven. LBP Sight heeft akoestisch onderzoek verricht naar de geluidbelasting van de installaties van de bestaande bedrijven (**bijlage 2 bij de GRO**). Hieruit blijkt dat na het treffen van maatregelen de geluidsbelasting van het OZO- hotel en Tricity alsnog 52 dB(A) en 51 dB(A) etmaalwaarde. Voor het OZO-hotel kunnen nog aanvullende maatregelen getroffen worden. Echter zijn deze niet doelmatig genoeg ten opzichte van de kosten die het teweeg brengt. Voor het OZO-hotel en Tricity zullen hogere maatwerkvoorschriften moeten worden verleend. Het binnenniveau van de woningen voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en Activiteitenbesluit. Voor wat betreft de Credit Europe Bank is het tevens raadzaam om de standaardwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde vast te leggen als

maatwerkvoorschrift. Aanvrager zal OZO- hotel, Tricity en de Credit Europe Bank verzoeken een aanvraag om maatwerkvoorschriften in te dienen bij het bevoegd gezag.

Verkeer

Uit de onderzoeken van Goudappel Coffeng (**bijlage 7 en 8 bij de GRO**) blijkt dat het verkeer fors toe neemt op de Hullenbergweg, Karspeldreef en de Laarderhoogtweg. Het extra verkeer wikkelt zicht voornamelijk in 2 richtingen af: via de Holterbergweg richting de Ag en via de Karspeldreef richting het oosten (Bijlmer-centrum).

Het voorrangskruispunt Hullenbergweg – Laarderhoogtweg kan het verkeer goed afwikkelen in de huidige situatie. Echter heeft het kruispunt in de autonome situatie en in de plansituatie moeite om het linkafslaande verkeer vanaf de Hullenbergweg richting de Laarderhoogtweg af te wikkelen. Hierbij treden onacceptabel hoge verliestijden op. Het gaat hierbij echter om een tijdelijke situatie. De tijdelijke situatie is afhankelijk van de realisatie van het Hondsrugpark, waardoor geen autoverkeer meer van en naar de Hondsrugpark kan gaan. De Laarderhoogtweg gaat in dat geval over in de Hullenbergweg. In de tijdelijke situatie kan dit worden opgelost door geen linksafslaand verkeer vanaf de Hullenbergweg toe te staan dan wel een verkeerslicht te realiseren.

Parkeren

Het project voorziet in voldoende ruimte voor auto's- en fiets parkeren. Er wordt een één laags parkeergarage gemaakt voor 127 auto's. Op de begane grond wordt een fietsenstalling gerealiseerd en op maaiveld zijn er ook fietsparkeerplekken beschikbaar. In totaal is er ruimte voor 609 fietsen en 77 scooters.

In de parkeerberekening is voor parkeren de minimale een maximale parkeerbehoefte weergegeven. Het plan voldoet aan de normen uit de "Nota parkeernormen fiets en scooter" en aan de normen uit de "Nota parkeernormen auto" van de gemeente Amsterdam.

Natuur en ecologie

Uit het verrichte onderzoek (**bijlage 12 bij de GRO**) naar de aanwezige soorten in de nabijheid van het project is gebleken dat de aanwezigheid van vleermuizen, huismus en gierzwaluw is uit te sluiten op locatie. Een aanvullend onderzoek naar deze soorten is daarom niet noodzakelijk.

Op de planlocatie zijn algemeen voorkomende broedvogels te verwachten. De werkzaamheden moeten starten buiten de broedtijd. Een ontheffing van de Wet natuurbescherming is niet nodig.

Het beschermde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van ongeveer 6 kilometer van de planlocatie. Het project voorziet in de sloop van de huidige panden en in nieuwbouw op locatie. Door Cauberg Huygen is een onderzoek naar de stikstofdepositie uitgevoerd (**Bijlage 13 bij de GRO**). Uit de berekeningen is gebleken dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen vergunning benodigd ingevolge de Wet natuurbescherming.

Windklimaat

De projectlocatie ligt in een windrijke omgeving. Actiflow heeft een windhinderonderzoek uitgevoerd (**bijlage 16 bij de GRO**). Uit het onderzoek blijkt dat met het realiseren van een arcade(galerij) in de plint, een setback tussen de plint en de hogere volumes, een aangepast landschapsontwerp inclusief vegetatie, gekenmerkt als wintergroen op de Plaza er een verbetering ontstaat van het windklimaat. Er treedt een meer gevarieerd windklimaat op, overwegend

gekenmerkt door klasse A, B en C. Op sommige locaties is echter nog wel een klasse D aanwezig. Op de rijweg van de Hullenbergweg is er ook nog een zone met windhinderklasse E aanwezig. Zolang dit niet als overstreekplaats kan worden gebruikt kan dit worden geaccepteerd.

Overig

De overige haalbaarheidsaspecten inzake o.a. bodem, luchtkwaliteit, water, externe veiligheid, cultuurhistorie en milieuzonering 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 GRO 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 10 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 3.1.1. Wet op de ruimtelijke ordening

Het plan valt onder de criteria genoemd in het besluit d.d. 19 oktober 2010 van Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, op grond waarvan het plan niet voor vooroverleg met de provincie behoeft te worden besproken. Het plan is wel voorgelegd aan Waternet en is akkoord bevonden met inachtneming van de mitigerende maatregelen.

Wet luchtvaart en Luchthavenindelingbesluit (LIB) Schiphol

Het project is gesitueerd binnen een zone waar hoogtebeperkingen gelden in verband met radarsystemen van het luchtverkeer. De hoogste toetshoogte in dit gebied is 63 meter ten opzichte van NAP. Omdat de beoogde bouwhoogte 67,9 meter hoog is, heeft de gemeente Amsterdam een verklaring van geen bezwaar opgevraagd bij de Inspectie Leefomgeving en Transport. Op 16 juli 2021 heeft het IL&T, in overleg met het Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL), een verklaring van geen bezwaar afgegeven (bijlage 14 bij de GRO)

Hogere waarde besluit

Het plan is in strijd met de geluidwaarden opgenomen in de Wet Geluidhinder (Wgh). Hiertoe zal een hogere waardebesluit worden vastgesteld. Het ontwerpbesluit hogere waarden zal gelijktijdig met de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd worden (bijlage B).

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" en het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders".

Bouwen

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelde we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelde we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- Woonfunctie
- kantoor
- bijeenkomstfunctie

Energieprestatiecertificaat (EPC)

In afwijking van artikel 5.2 van het Bouwbesluit 2012 geldt voor nieuw te bouwen woningen een energieprestatiecoëfficiënt van 0,2.

Conform artikel 6,26 bouwbesluit 2012

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012. U hebt een gelijkwaardige oplossing voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 6.26. alle deuren waar een brandwerendheidseis voor geldt dienen zelfsluitend te worden uitgevoerd. Dit geldt ook voor deuren in schachten en technische ruimte in deze specifieke situatie adviseren wij u om uitzondering te maken voor de meterkast deuren. De aanvrager heeft voldoende maatregelen genomen door alle doorvoeringen, vloeren en deuren brand- en rookwerend uit te voeren 2.83 van het Bouwbesluit 2012. U hebt een gelijkwaardige oplossing voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 6.26 van het Bouwbesluit 2012.

Gelijkwaardigheid

Het project is in strijd met artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012. U hebt een gelijkwaardige oplossing voorgesteld volgens artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012. Wij vinden dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis vanuit artikel 2.83 van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

Wij verwachten geen ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Wij baseren ons daarbij op het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 26 januari 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord. Deze aanvraag omgevingsvergunning volgt op de onder nummers Z2021-ZO000108 en Z2021-ZO002246 besproken conceptaanvragen. De lichtkroon wordt als lichtgevend object uit de vergunningsaanvraag gehouden, omdat deze nog moet worden uitgewerkt. Voorwaarde is dat de lichtkroon wordt uitgewerkt omdat die een integraal onderdeel van het ontwerp van de toren is. Voor de uitwerking geldt de voorwaarde die in de laatste adviezen werd vermeld met de toevoeging dat die ook met de supervisor wordt afgestemd. De uitwerking moet ruim voor bouwstart plaatsvinden. Ook mock-ups van kenmerkende gevelonderdelen zijn ruim voor de bouwstart nodig.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

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

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren omgeving

Uiterlijk 1 week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren. Dit doet u door op de bouwlocatie zelf via een bord of poster te informeren over:

- de aard van de werkzaamheden
- de start- en einddatum
- het aantal aangevraagde objecten
- de contactgegevens van een aanspreekpunt

Het informatiebord of de poster moet van weerbestendig materiaal zijn. Iedereen moet het vanaf de openbare ruimte kunnen zien. Daarom plaats u het aan uw (woon)gebouw grenzend aan de openbare ruimte aan de eerste bouwlaag/begane grond. Het informatiebord of de poster moet u volledig en duidelijk invullen. U kunt op deze manier voorbeelden downloaden:

- Ga naar www.amsterdam.nl.
- Kies voor 'Wonen en leefomgeving'.
- Kies op de pagina onder 'Bouwen/verbouwen' voor 'Verbouwen? Vertel het de buren'.
- Download het voorbeeld dat u nodig hebt.

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.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: vth.sdzo@amsterdam.nl. Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: 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 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 trillingssterkte, 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 trillingssterkte 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 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 hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte 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 staan;
 - 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

Werzaamheden in sterk verontreinigde bodem moet u melden vanuit artikel 28 van de Wet bodembescherming. Denkt u hierbij aan:

- ontgraven van grond
- eventueel afvoeren of verplaatsen van grond
- onttrekken van grondwater
- aanbrengen van een leeflaag

Meestal is een melding vanuit het Besluit Uniforme Saneringen (BUS) voldoende. Als het BUS niet van toepassing is, moet u een reguliere melding inclusief een saneringsplan vanuit de Wet bodembescherming doen. In beide gevallen meldt u dit via www.odnzk.nl en dan kiezen voor 'Loket'.

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel

- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

U moet minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput aanbrengen voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.

Voor het begin van de bemaling moet u de huidige grondwaterstand ten opzichte van N.A.P hebben opgemeten ('nulmeting').

Bij het bemalen van de bouwput moet u de grondwaterstand in de peilbuizen (ten opzichte van N.A.P) minimaal 2 keer per week (laten) meten. De grondwaterstand mag niet dalen tot een onaanvaardbaar peil. Dat is als er droogstand van bestaande funderingen in de omgeving ontstaat. U moet dan maatregelen treffen, bijvoorbeeld door retourbemaling.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling moet u kunnen aantonen dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komen staan of schade ondervinden. De kans op schade is heel groot bij bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0.5 meter verlaagt tegenover de gemiddelde grondwaterstand.

Voorschriften water/waternet

Bij aansluiten van een pand op het riool van de gemeente geldt een aantal regels. Wij raden u aan om deze aansluitvoorschriften goed door te nemen en na te gaan of u hieraan voldoet. Als u niet kunt voldoen aan deze voorschriften, meldt u dit bij Waternet, team Aansluiting en Meterbeheer. Zo kunnen zij de bij uw situatie behorende 'Aansluitvoorschriften' alsnog verstrekken. Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater moet voldoen aan NEN 1006.

De watervoorziening en afvoer van huishoudelijk afvalwater en hemelwater moeten voldoen aan:

- de aansluitvoorschriften van Waternet
- de voorschriften van de afdelingen 6.3 en 6.4 van het Bouwbesluit 2012

In het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' staat aan welke eisen uw riolering moet voldoen voor aansluiting op het gemeentelijk riool. De voorwaarden zijn volgens de Verordening Huisaansluitingen Afvalwater Amsterdam 2012 opgesteld. Dit om een goede werking van het rioolstelsel te kunnen garanderen.

Het 'Aansluitvoorschrift rioolstelsel gemeente Amsterdam' is onderdeel van de omgevingsvergunning en geldt voor:

- ingrijpende renovaties van een woning of bedrijfsgebouw.
- verbouwing van een aantal recht boven elkaar gelegen woningen, eventueel gecombineerd met een kleine bedrijfsruimte.
- herstelwerkzaamheden aan de fundering.

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website www.waternet.nl/aansluitvoorschrift.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders 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 verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

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

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Informatie en het aanvraagformulier vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Erfpacht

Als u geen eigenaar van de grond bent hebt u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. U hebt wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

Voor werkzaamheden in de openbare ruimte hebt u ook een WIOR-vergunning nodig. De WIOR-vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. U kunt met 1 formulier verschillende vergunningen aanvragen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte nodig kunnen zijn. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. U kunt de WIOR-vergunning digitaal via Loket Amsterdam aanvragen. Ga daarvoor naar www.amsterdam.nl. Zoek via het zoekveld (vergrootglas rechtsboven) naar WIOR.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen de betrokken diensten en bedrijven vanwege de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U moet een graafmelding doen als u werkzaamheden met een graafmachine wilt uitvoeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven (grondroerder genoemd) 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. U meldt de werkzaamheden minstens 20 werkdagen voor het begin van de graafwerkzaamheden elektronisch bij het Kadaster.

Voor het sparen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.

Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw tenminste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.

Bodem

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via 088-567 0200.

Nadere aanwijzing vanwege straathoogten

U moet rekening houden met de straathoogte die stadsdeel Zuidoost verstrekt.

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit 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. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

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

- Waternet: www.waternet.nl
- Hollands Noorderkwartier: www.hhnk.nl
- Rijnland: www.rijnland.net

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

Schade

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.