Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 14 januari 2022
Kenmerk Z2021-Z004845 / 6255775

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit
een omgevingsvergunning te verlenen aan Kroonenberg Groep B.V., vertegenwoordigd door Cees Dam Architectenbureau B.V. voor het vergroten, verduurzamen en veranderen, inclusief een gevelvernieuwing, van het gebouw Buitenveldertselaan 158 te Amsterdam van een winkelfunctie over meerdere bouwlagen tot een kantoorfunctie (verdiepingen), één winkel in de plint en bijbehorende nevenruimten in de kelder.

Activiteiten
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2,van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013'.

Voorschriften
- Het project moet worden uitgevoerd in overeenstemming met de relevante voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en bijgevoegde uitvoeringsvoorschriften;
- Bij het gebruik van het gebouw dient, waaronder de aangetoonde gelijkwaardige oplossing, ten alle tijden in stand gehouden te worden (ex artikel 1.3, lid 2 van het Bouwbesluit 2012).

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:
- Het aanvraagformulier, gemerkt B-001A;
- Bouwkundige tekeningen, boekje bestaand, gemerkt B_002T;
- Bouwkundige slooptekeningen, boekje gemerkt B_003T
- Bouwkundige tekeningen, boekje nieuw, gemerkt B_004T;
- Principe Details, boekje gemerkt B_005T;
- Onderbouwing Welstand en Stedenbouw, gemerkt B_006R;
- Onderbouwing Welstand en Stedenbouw aangepaste elementen, gemerkt B_007R;
- Onderbouwing Bestemmingsplantoets, gemerkt B_008R;
- Onderbouwing Parkeren, gemerkt B_009R;

- Onderbouwing Zonnestudie, gemerkt B_010R;
- Brandveiligheid- en Bouwfysische rapportage, gemerkt B_011R;
- Onderbouwing Gelijkwaardigheid _Vluchten via dakluik, gemerkt B_012R;
- Duurzaamheidsplan, gemerkt B_013R;
- Installatietekeningen Werktuigbouwkunde_concept, gemerkt B_014T;
- Installatietekeningen Elektra_concept, gemerkt B_015T;
- Constructieve uitgangspunten_concept, gemerkt B_016C;
- Checklist Veilig onderhouden, gemerkt B_017R;
- Bouwveiligheidsplan rapportage_concept, gemerkt B_018R;
- Natuurbescherming QuickScan rapportage, gemerkt B_019R;
- Brochure Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen, gemerkt B_020.

Later aan te leveren gegevens en bescheiden
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.

- 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, als aangegeven in de beoordeling constructieve veiligheid;
- 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;
- Geluidrapportage waaruit blijkt dat door de plaatsing van de ventilatievoorzieningen op het dak geen hinder in de omgeving zal optreden;
- Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)
  Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012;
- BLVC- plan.

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, van Stadsdeel Zuid,

Medewerker VTH Vergunningen, team Bouw

Rechtsbescherming

Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:
- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening
Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar 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:
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

Directe inwerkingtreding beschikking
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

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

Intrekking en overschrijving

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

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

Overschrijving
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:
- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure
Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 21 juli 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 9 augustus 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 10 augustus 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 14 september 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 1 november en 1 december 2021 is een verzoek gedaan het project aan te passen;
- op 15 december 2021 is het aangepaste project ontvangen;
- op 21 september 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met 6 weken weken;
- op 9 november en 14 december 2021 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, met in totaal 10 weken opgeschort;
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

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 een kantoorfunctie en een winkelfunctie met bijbehorende nevenruimten.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012, met:
- de toepassing van artikel 1.3 (Gelijkwaardigheid) van het Bouwbesluit 2012 en
- met inachtneming van de uitvoeringsvoorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Gelijkwaardigheid
Artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 bepaalt dat aan de voorschriften in hoofdstuk 2 tot en met 7 van het Bouwbesluit 2012 niet hoeft te worden voldaan indien het bouwwerk of het gebruik daarvan, anders dan door toepassing van de desbetreffende voorschriften, deze ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu bieden, als is beoogd met de in dat hoofdstuk gestelde voorschriften.

Er is een gelijkwaardige oplossing voorgesteld, ex artikel 1.3, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, welke in strijd is met artikel 2.102, lid 4 van het Bouwbesluit 2012.
In de aangepaste onderbouwing 'gelijkwaardigheid vluchten via dakluik' van Nelissen ingenieursbureau met referentie 4690.028.ur.mde van 15 december 2021 (bijlage B_012R) is aangetoond, dat de voorgestelde oplossing gelijkwaardig is aan de functionele eis als bedoeld in artikel 2.102, lid 4 van het Bouwbesluit 2012.

Wij gaan akkoord met deze gelijkwaardige oplossing, overeenkomstig het hieronder genoemde vierde advies van de Brandweer Amsterdam Amstelland van 28 december 2021, met het voorschrift:
- dat bij het gebruik van het gebouw de aangetoonde gelijkwaardige oplossingen ten alle tijden (ex artikel 1.3, lid 2 van het Bouwbesluit 2012) in stand moet worden gehouden.

Toets brandveiligheid
Het project is om een brandveiligheidsadvies aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland (BAA) voorgelegd, waarbij dit project/aanvraag is getoetst en beoordeeld op basis van:
- De Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor), indieningvereisten bouwactiviteiten;
- Het Bouwbesluit 2012 (BB 2012), uitgaande van niveau nieuwbouw;
- Handboek Brandbeveiligingsinstallaties, versie 14 juni 2012 van Brandweer Nederland.

Eerste brandveiligheidsadvies van 24 september 2021
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld, dat de aanvraag niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving en verzocht om hieronder geconstateerde afwijkingen conform de aangegeven kaders voor mogelijke oplossingen in het project aan te passen.

Bouwbesluit 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.

Situatie
Er zijn twee trappenhuizen, die ervoor zorgen dat er vanaf de verdiepingen een tweede vluchtroute aanwezig is, zodat er gevlucht kan worden binnen de maximale vluchtlengte van 30 meter.
Echter op de vierde verdieping is de loopafstand op sommige plaatsen meer dan 30 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan het artikel 1.102 (Vluchtroute) van het Bouwbesluit 2012.

Als gelijkwaardige oplossing is (zie pagina 14 van de brandveiligheidsrapportage) de volgende oplossing toegepast: *'Het trappenhuis aan de westzijde kan vanaf de 4e verdieping bereikt worden via een dakluik met een vaste trap.'*

Wij gaan niet akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.

Er is onvoldoende onderbouwd dat, doordat er wordt gevlucht via een dakluik, aan de artikelen 2.107 (Inrichting vluchtroute), 7.12 (deuren in vluchtroutes) wordt voldaan, t.w.:
- De vereiste hoogte en/of de breedte van de vrije doorgang (artikel 2.107);
- Het dakluik dient aan het criterium 'onmiddellijk' te kunnen openen te kunnen voldoen (artikel 7.12).

<u>Aandachtspunten brandveiligheid</u>
In relatie met de aanvraag/project heeft de Brandweer Amsterdam Amstelland nog de volgende punten onder de aandacht gebracht:

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: niet-automatische bewaking;
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

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.

Zonnepanelen
In het ontwerp is aangegeven dat er zonnepanelen worden geplaatst. Deze kunnen een verhoogde kans op brand geven. Wij adviseren hiermee rekening te houden met de technische uitvoering hiervan en de brandklasse van de omliggende materialen.
Bij dit advies bijgevoegde brochure 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen' van Brandweer Nederland maakt onderdeel uit van het besluit als bijlage, gemerkt B_020.

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.

Tweede brandveiligheidsadvies van 28 oktober 2021
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld, dat de aanvraag niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving en (nogmaals) verzocht om hieronder geconstateerde afwijkingen conform aangegeven kaders voor mogelijke oplossingen in het project aan te passen.

<u>Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling</u>
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.

Situatie
Er zijn twee trappenhuizen, die ervoor zorgen dat er vanaf de verdiepingen een tweede vluchtroute aanwezig is, zodat er gevlucht kan worden binnen de maximale vluchtlengte van 30 meter.
Echter op de vierde verdieping is de loopafstand op sommige plaatsen meer dan 30 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan het artikel 1.102 (Vluchtroute) van het Bouwbesluit 2012.

Als gelijkwaardige oplossing is (zie pagina 14 van de brandveiligheidsrapportage) de volgende oplossing toegepast:

- *'Het trappenhuis aan de westzijde kan vanaf de vierde verdieping bereikt worden via een dakluik met een vaste trap'.*
- Nadere toelichting is gegeven in het document: 'Notitie: 4690 Buitenveldertselaan 158 – gelijkwaardigheid vluchten via dakluik, d.d. 12 oktober 2021, door Nelissen'.

Wij gaan niet akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.

De vluchtroute loopt via het dak, via een dakluik naar een vaste trap. In artikel 6.25 (Deuren in vluchtroute) wordt aangegeven dat het doel van dit artikel is te waarborgen dat deuren (in casu het dakluik) in vluchtroutes het vluchten bij brand zo min mogelijk hinderen.

Het dakluik is geen acceptabel alternatief voor een deur in een vluchtroute.
Het vluchten via het dakluik levert (uiterst) gevaarlijke situaties op, t.w.:
- Er moet worden gebukt om het dakluik te kunnen openen, omdat het luik 'op de vloer' ligt;
- Als het dakluik geopend is, moet men over een opstaande rand heen in 'een gat' stappen om de trap te kunnen betreden;
- De eerste traptreden moeten worden belopen zonder dat er een trapleuning aanwezig is.

<u>Aandachtspunten brandveiligheid</u>
De aandachtpunten brandveiligheid inzake de Brandveiligheidsinstallaties, Zonnepanelen en Gebruiksmelding, zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het genoemde advies van 24 september 2021.

Derde brandveiligheidsadvies van 8 december 2021
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld, dat de aanvraag niet voldoet aan de hierboven genoemde regelgeving en verzocht om hieronder geconstateerde afwijkingen conform aangegeven kaders voor mogelijke oplossingen in het project aan te passen.

<u>Beoordeling aanpassingen op de bouwtekeningen</u>
De aanvrager heeft de volgende wijzigingen op de tekeningen van de begane grond en kelder aangegeven:
- op de begane grond en in de kelder is de positie van de schachten verschoven;
- in de kelder is de positie van de brandwerende wand op as H teruggeschoven naar een positie tussen as J en H;
- in de kelder is de positie van de brandwerende wand op as E verschoven naar as F en de enkele deur in deze wand is vervangen door een dubbele deur.

De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft de aangebrachte wijzigingen zonder opmerkingen akkoord bevonden.

<u>Bouwbesluit 2012, artikel 1.3 Gelijkwaardigheidsbepaling</u>
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 2.102 lid 4 van het Bouwbesluit 2012 voldaan en als gelijkwaardige oplossing is een vluchtluik toegepast.

Wij gaan niet akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.

Door de optopping (met terugliggende kroonlaag) van de vierde verdieping wordt niet voldaan aan de loopafstanden (gecorrigeerde loopafstand van 30 meter) vanuit het 'van rechtens verkregen niveau'.
Bij het huidige Bouwbesluit 2012 kan worden uitgegaan van één vluchtweg, waarbij wel een beperking van personen die aangewezen zijn op die ene vluchtweg. Omdat in dit geval de loopafstanden worden overschrijden is het noodzakelijk een tweede vluchtweg te realiseren die direct aansluit op de extra beschermde vluchtroute (EBV) op de onderliggende verdieping. Omdat hier via de vloer (buitenlucht terras) gevlucht moet worden heeft de aanvrager hier, in plaats van een toegang met deur, een vluchtluik gepland.

Het vluchtluik voldoet niet aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan (de toegang tot) een vluchtweg. Middels een beroep op Bouwbesluit 2012 artikel 1.3 wil de aanvrager hier een gelijkwaardige oplossing toepassen. Deze gelijkwaardige oplossing moet, anders dan door toepassing van het desbetreffende voorschrift, ten minste dezelfde mate van veiligheid, bescherming van de gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en bescherming van het milieu bieden als is beoogd met de in die hoofdstukken gestelde voorschriften.

De aanvrager heeft naar aanleiding van eerdere adviezen een onderbouwing betreffende het dakluik aangepast. Hierbij heeft hij aangegeven dat er een bepaald soort dakluik wordt geplaatst welke voorzien is van een armleuning (in het luik) en dat deze (met een motor) wordt gestuurd door de brandmeldinstallatie.

Hierover heeft deskundige medewerker van Brandweer Amsterdam-Amstelland contact gehad met de adviseur van de aanvrager (Nelissen) inzake de onderbouwing met betrekking tot de gelijkwaardige veiligheid, omdat deze onvoldoende is onderbouwd. Immers het is niet duidelijk hoe de bediening van het dakluik is, hoe de bewegwijzering naar het luik is, hoe wordt voorkomen dat men in het 'gat' valt etc. etc. De onderbouwing van gelijkwaardige veiligheid is hier onvoldoende aangetoond. De onderbouwing is eigenlijk het beantwoorden van de opmerkingen die door de brandweer gemaakt zijn. Met de adviseur is o.a. het volgende besproken, dat:

- voor het dakluik en de overige (aanvullende) brandveiligheidsvoorzieningen aangetoond moet worden, dat veilig gebruik gemaakt kan worden van het dakluik.
- het alleen aangeven dat er een bepaald soort dakluik komt onvoldoende is. Immers er moet een 'gelijkwaardige' veiligheid gerealiseerd worden.
- de functie van het vluchtluik (merk Gorter) wordt beschreven als vluchten vanaf onderliggende verdieping door het luik naar boven en niet van bovenaf naar beneden.

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

- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: niet-automatische bewaking;
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

Op de ingediende documenten zijn deze brandbeveiligingsinstallaties voldoende en op correcte wijze aangegeven met uitzondering van eerder aangegeven afwijkingen.

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.

De eerder genoemde aandachtpunten inzake de Zonnepanelen en Gebruiksmelding, zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van bovengenoemde adviezen.

Vierde brandveiligheidsadvies van 28 december 2021
De Brandweer Amsterdam-Amstelland heeft beoordeeld dat het project voldoet aan hierboven genoemde regelgeving met de volgende motivering:

Bouwbesluit 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 als aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.
Er wordt niet aan artikel 2.102 lid 4 van Bouwbesluit 2012 voldaan en als gelijkwaardige oplossing is een vluchtluik toegepast.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing, met inachtneming van de bouwkundige-, installatietechnische- en organisatorische voorzieningen zoals beschreven in de notitie van Nelissen ingenieursbureau met referentie 4690.028.ur.mde van 15 december 2021 (bijlage B_012R).

Brandbeveiligingsinstallaties
Op basis van hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties aanwezig te zijn/ te worden aangebracht:
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: niet-automatische bewaking;
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

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.

Zonnepanelen
In het ontwerp is aangegeven dat er zonnepanelen worden geplaatst. Deze kunnen een verhoogde kans op brand geven. Wij adviseren hiermee rekening te houden met de technische uitvoering hiervan en de brandklasse van de omliggende materialen.
Bij dit advies bijgevoegde brochure 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen' van Brandweer Nederland maakt onderdeel van het besluit als bijlage, gemerkt B_020.

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.

Toets constructieve veiligheid
Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 met het voorschrift dat, de nog aan te leveren constructiegegevens en -bescheiden, minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen, worden ingediend en het is niet de bedoeling dat met deze werkzaamheden begonnen wordt voordat deze bescheiden zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht. Te weten:
- De uitvoeringstekeningen en -berekeningen van de belastingen en belastingcombinaties, conform NEN-EN 1990 en NEN-EN 1991 (inclusief de funderingen);
- De tekeningen en –berekeningen van de windbelastingen, conform NEN-EN 1993, in overeenstemming met alle projectelementen;
- De tekeningen en –berekeningen van de luifel(s) en ev. andere overstekken, conform NEN-EN 1992, in overeenstemming met alle projectelementen;

- De tekeningen en –berekeningen van de vloeren, conform NEN-EN 1992, in overeenstemming met alle projectelementen.

Energieprestatie
Op basis van de beschikbare gegevens is voldoende aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de afdeling 5.3 artikel 5.6 en 6.55 van het Bouwbesluit 2012.

Verduurzaming gebouw
De thermische isolatie van het gebouw wordt verbeterd naar het nieuwbouwniveau. Beglazing voldoet ook aan de nieuwbouw-eis. Tot slot worden installaties verbeterd of ongewijzigd gelaten. Deze aanvraag is akkoord.

Bouwverordening
Het project is in overeenstemming met de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013' geldt en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd-2 (Rooswijck)'.
Voor deze gronden, welke onder andere zijn bestemd voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, gelden tevens de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen' en 'Wonen uitgesloten'.

Strijdigheid 1
Het project is in strijd met artikel 8.1 (Bestemmingsplanomschrijving) van de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen gebouwen op deze gronden geen kantoorfunctie is toegestaan.

Strijdigheid 2
Het project is in strijd met artikel 8.2.2 (Gebouwen) onder a van de regels van het bestemmingsplan, omdat de maximum toegestane bouwhoogte (16 meter) overschreden wordt met 2,14 meter door de vierde verdieping, 2,95 meter door de dakrand van de vierde verdieping en 4,05 meter door de installatiedakopbouw.

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo en wordt verwezen naar hierachter gemaakte afweging en genomen deelbesluit.

Welstand
Voor het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is advies ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

<u>Welstandsadvies gerelateerd aan Z2021-Z001087 9 (conceptaanvraag)</u>
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 25 augustus 2021 haar advies, gerelateerd aan de vooroverleg fase uitgebracht. Zij heeft daarbij aangegeven 'niet akkoord' te zijn met het project en motiveert dit als volgt:

> *'Aanleiding*
> *Het vrijstaande meerlaagse winkelpand wordt verduurzaamd en krijgt een extra verdieping. Het uiterlijk verandert daarbij ingrijpend. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.*
>
> *Kader*
> *Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*
> *Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP, Oorspronkelijke stroken, haken en hoven (6A)*

Gebied: Buitenveldert (0606)
Welstandsniveau: Bijzonder
Waardering: Orde3-WA 3

Conclusie
Het ontwerp wijkt te veel af van de oorspronkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving.

Onderbouwing
De commissie heeft veel waardering voor de renovatie, het ambitieniveau en de hoge kwaliteit van de uitwerking. De adviesaanvraag betrof een concept, maar ondertussen is er een vergunningsaanvraag voor nagenoeg hetzelfde ontwerp ingediend. De commissie betreurt het dat een dergelijk ingrijpend plan niet tijdig als concept is voorgelegd.
Het bestaande gebouw heeft een orde 3-waardering met een kenmerkende horizontale architectuur, passend in de oorspronkelijke omgeving (AUP). Het nieuwe ontwerp past hier niet bij en sluit aan op de nieuwbouw op de hoek met de Van Nijenrodeweg (Q-residences). De nieuwe hoogbouw op hoek moet daarentegen de uitzondering zijn. De gevels van het ontwerp hebben een klassiek grid zonder hiërarchie waardoor het gebouw atypisch in de omgeving is. Meer (horizontale) hiërarchie in de gevels is nodig.
De nieuwe dakopbouw in combinatie met het hoofdvolume is goed mogelijk, maar de liftopbouw die daar boven uitsteekt verstoort de heldere volumeopbouw te veel.
De dubbelhoge entree doorbreekt de gevelarchitectuur te veel en vormt te weinig een onderdeel hiervan. Dit geldt ook voor de luifels die nog te weinig integraal ontworpen zijn. De aansluiting op het maaiveld is niet echt ontworpen en heeft daardoor onvoldoende kwaliteit.'

Naar aanleiding van dit advies heeft de aanvrager het project aangepast en op 14 september 2021 (gelijk met de aanvullende gegevens) ingediend.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 27 oktober 2021 haar advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven 'niet akkoord' te zijn met het project en motiveert dit als volgt:

'Naar aanleiding van het advies van 25 augustus jl. is het ontwerp aangepast. De kopgevel met de entree en de luifels is gewijzigd. Hiermee is op dit onderdeel tegemoetgekomen aan het advies.
Kleuren en materialen zijn nog niet aangepast. Voor meer horizontaliteit in de gevel is de plint iets verhoogd en is het horizontale detail van de rastergevel strakker gemaakt. Deze wijzigingen zijn echter onvoldoende. Het ontwerp blijft te veel afwijken van de gebouwen in de omgeving en de architectuur is a-typisch op deze plek. De aanpassing van de gevel is gezocht in details in plaats van in de structuur van de gevel. De relatie met de bestaande gebouwen ontbreekt. Zoals bijvoorbeeld met het tegenover gelegen gebouw aan Zwaansvliet met een sterke horizontaliteit en ritmiek. Het ontwerp is te veel een stapeling van afwijkingen als het gaat om verhoudingen, raamverdelingen, hiërarchie in neggen, kleur en reliëf.'

Naar aanleiding van dit advies heeft de aanvrager op 11 november 2021 een aangepaste onderbouwing ingediend.

<u>Tweede welstandsadvies</u>
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 17 november 2021 haar tweede advies) gerelateerd aan de aanvraag omgevingsvergunning) uitgebracht. Zij heeft aangegeven nog steeds 'niet akkoord' te zijn 'tenzij' het project nogmaals wordt aangepast. Het advies is als volgt gemotiveerd:

'Naar aanleiding van het advies van 27 oktober jl. is het ontwerp aangepast. Het horizontale vloerdetail steekt uit met een licht grijze natuurstenen bekleding zodat de gevel een duidelijke horizontale geleding krijgt. Op sommige hoeken en asymmetrisch in de gevels, zijn dichte vlakken toegepast. Met deze aanpassingen is de architectonische relatie met de omliggende gebouwen verbeterd. Hiermee is duidelijk gereageerd op de bezwaren in het vorige advies. De verticaliteit in de raampartijen de verdeling door middel van roedes refereren echter aan een andere tijd en architectuur en ogen in combinatie met

de hoofdrichting van het ontwerp nu vreemd. Ze zijn niet in verhouding met de raamverdeling van de entree en de dakopbouw die passender zijn bij deze architectuur. De commissie adviseert de roedeverdeling te laten aansluiten op die van de dakopbouw die minder sterk verticaal is. Hierdoor ontstaat er meer rust, eenduidigheid en evenwicht in de gevels. De detaillering is nog niet aangepast en moet de getoonde beelden ondersteunen.'

Naar aanleiding van dit advies heeft de aanvrager een aangepast project op 15 december 2021 ingediend.

Derde welstandsadvies
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft op 22 december 2021 haar derde advies uitgebracht. Zij heeft aangegeven 'akkoord' te zijn met het aangepaste project:

'Naar aanleiding van het advies van 17 november jl. is het ontwerp aangepast en uitgewerkt. De roedeverdeling sluit aan op die van de dakopbouw en de entree zodat het ontwerp meer rust en eenheid krijgt. Hiermee is tegemoetgekomen aan het bezwaar. De detaillering is uitgewerkt en ondersteunt de getoonde beelden.'

Wij nemen dit advies over.
Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling eventuele aanwezigheid beschermde flora- en faunasoorten
Op basis van de ingediende stukken hebben we beoordeeld, dat op locatie Buitenveldertselaan 158 heeft de aanvrager aannemelijk gemaakt dat er habitat van beschermde flora- en faunasoorten niet geschaad zal worden door het project (bijlage 019R).

Vanwege aanwezigheid van een aantal bomen (dicht tegen de gevel) worden volgende uitvoeringsvoorschriften verbonden:

- Wanneer men verstorende werkzaamheden uit wil voeren aan de gevel tijdens het broedseizoen dient alvorens men met deze werkzaamheden begint een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden om te kijken of er actieve nesten binnen de invloedsfeer van dit project aanwezig zijn;
- Wanneer deze nesten aanwezig zijn dienen er adequate maatregelen genomen te worden om deze nesten te ontzien van verstoring;
- Er mag geen vegetatie worden verwijderd of beschadigd met deze ingreep.

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

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013' geldt en is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd-2 (Rooswijck)'.
Voor deze gronden, welke onder andere zijn bestemd voor detailhandel en consumentverzorgende dienstverlening, gelden tevens de functieaanduidingen 'Specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen' en 'Wonen uitgesloten'.

Strijdigheid 1
Het project is in strijd met artikel 8.1 (Bestemmingsplanomschrijving) van de regels van het bestemmingsplan, omdat binnen gebouwen op deze gronden geen kantoorfunctie is toegestaan.

Strijdigheid 2
Het project is in strijd met artikel 8.2.2 (Gebouwen) onder a van de regels van het bestemmingsplan, omdat de maximum toegestane bouwhoogte (16 meter) overschreden wordt met 2,14 meter door de vierde verdieping, 2,95 meter door de dakrand van de vierde verdieping en 4,05 meter door de installatiedakopbouw.

De afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden voor onderhavig project.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, eerste en negende lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo).

Wij geven hierbij toestemming om van artikelen 8.1 en 8.2.2 onder a en van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, en motiveren dit als volgt:

De aanvraag voorziet in de realisatie van een kantoor in de tweede, derde en een nieuw te realiseren vierde verdieping van in totaal iets minder dan ca 3.100 m2. De begane grond (eerste bouwlaag) zal conform het vigerende bestemmingsplan worden aangewend. In de kelder worden o.a. technische ruimten ten behoeve van het kantoor gerealiseerd. De locatie is gelegen in het plangebied van het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013'. De aanvraag is in strijd met dit bestemmingsplan omdat dit bestemmingsplan het voorgenomen gebruik vanaf de eerste verdieping (tweede bouwlaag) en hoger ten behoeve van kantoor niet toe staat.
Daarnaast is de aanvraag in strijd met de maximale bouwhoogte van 16 meter die vanwege het bouwplan overschreden wordt.

Artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2 Wabo biedt in combinatie met artikel 4 lid 1 en lid 9 van bijlage II Bor een juridische basis om aan de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan medewerking te verlenen. Het verlenen van medewerking mag ingevolge artikel 2.12, lid 1 Wabo niet leiden tot strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ten aanzien hiervan wordt het volgende overwogen.

Ter onderbouwing van het voorgaande zijn door de aanvrager de volgende onderbouwende gegevens gevoegd. Deze gegevens zijn betrokken in de onderstaande ruimtelijke afweging.
1) Een ruimtelijke motivering van het transformatie plan van AIM Advocaten;
2) Een parkeerkundige onderbouw van Goudappel Coffeng;
3) Een zonnestudie;
4) Resultaten duurzaamheidsplan;

5) Quickscan Natuurbescherming;
6) Een onderbouwing Welstand en Stedenbouw van Dam en Partners.

Relatie afwijking ten opzichte van gemeentelijk beleid.
De locatie is gelegen in het buurt/wijk winkelcentrum Rooswijck. In dit gebied zijn vooral buurtgerichte winkels en enkele horecagelegenheden aanwezig. De voorgenomen gebruikswijziging is vanuit de initiatiefnemer ingezet vanwege veranderde behoefte aan ruimtegebruik die wordt ervaren in relatie tot de verhuurbaarheid. De vraag naar grootschalige detailhandel op de onderhavige locatie is afgenomen terwijl er op een locatie als de onderhavige wel een grote vraag naar hoogwaardige kantoorruimte aanwezig wordt geacht. De voorgenomen gebruikswijziging is afgezet tegen het geldende relevante beleid van de gemeente. Hierbij is gebleken dat de gebruikswijziging op deze locatie kan worden ondersteund.

Het detailhandelsbeleid geeft geen aanleiding om de winkelvierkante meters op de hogere bouwlagen van het onderhavige pand te beschermen en in een buurt/wijkcentrum als het onderhavige is er volgens het detailhandelsbeleid in principe geen plaats voor een dergelijke grootschalige winkel zoals hier aanwezig was. Vanuit de gemeentelijke kantorenstrategie kan de gebruikswijziging worden ondersteund.

Vanuit het kantorenbeleid wordt ingezet op kantoren op goed bereikbare plekken en in gemengde gebieden. Deze locatie heeft een redelijke ov-bereikbaarheid gezien de nabijheid van het station Zuidas en de tramhalte. De locatie is daarnaast een aantrekkelijke levendige kantooromgeving vanwege de nabijheid van voorzieningen en in een gemengde woonwerkwijk en leent zich goed voor een klein tot middelgroot kantoor. Behoud van een publiekgerichte voorzieningen in de plint is in overeenstemming met de omgevingsvisie en in die zin is het dus wenselijk dat niet het volledige pand tot kantoor zal worden getransformeerd. De voorgenomen transformatie betekent bovendien dat er werk wordt gemaakt van de verduurzaming van het onderhavige pand. Het voorgaande levert een bijdrage aan de duurzaamheidsambities zoals beschreven in de omgevingsvisie.

Stedenbouwkundige overwegingen
In aanvulling op de gebruikswijziging wordt er een extra bouwlaag gerealiseerd. Hiervoor is door de aanvrager een stedenbouwkundige onderbouwing aangeleverd waarmee kan worden ingestemd. Door het optoppen van het gebouw met 1 bouwlaag sluit de bouwhoogte aan bij de hoogte van het naastgelegen gebouw.

De vernieuwing van de gevels dragen bij aan een verbeterde uitstraling van het gebouw. De huidige gevels zijn verouderd en versleten en het gebouw heeft een enigszins gesloten uitstraling. Door de plint te openen en een nieuwe, transparante vormgeving van de gevels krijgt het gebouw een frissere en transparantere uitstraling. Deze aanpassingen passen in de trend tot vernieuwing die in dit gebied gaande is en dragen hieraan bij. Bovenop de extra bouwlaag wordt er een kleine opbouw voor een technische ruimte gerealiseerd. Deze opbouw wordt half in de daklaag verdiept en steekt niet hoog uit boven de verhoogde dakrand. De opbouw zou daarom niet zeer in het zicht vallen vanuit de openbare ruimte en vormt daarom geen probleem. Een bezonningstudie toont verder voldoende aan dat er geen onevenredige bezonningseffecten te verwachten zijn.

Dakterras:
Aansluitend op de opbouw wordt er een dakterras ten behoeve van het kantoor gerealiseerd. Het dakterras past binnen de bouwhoogte maar gelet op de gebruikswijziging die hier aan de orde is wordt het dakterras toch in de afweging betrokken.

Dakterrassen worden in het gebied van stadsdeel Zuid normaliter beoordeeld op basis van het geldende afwijkingen beleid, waarin hiervoor een beleidsregel is opgenomen. In deze beleidsregel zijn voor verschillende situaties voorwaarden opgenomen voor het aanhouden van afstand van een dakterras tot de dakrand om de zichtbaarheid van hekwerken te beperken. Deze voorwaarden hebben als doel om te

voorkomen dat hekwerken ten behoeve van dakterrassen zichtbaar worden vanuit de openbare ruimte en hierdoor de architectuur of de ruimtelijke structuur kunnen aantasten.

Een dergelijke situatie is hier niet aan de orde en een dergelijk doel is hier niet in het geding. Het betreft hier namelijk niet een enkele toevoeging van een dakterras maar een totaal renovatieplan waarin ook de gevels van het gebouw worden gewijzigd. De combinatie van een balustrade en een beperkt hekwerk zorgt ervoor dat het dakterras is opgenomen in de architectuur en geen afbreuk doet aan de ruimtelijke structuur van de omgeving. Het bouwplan is positief beoordeeld door de CRK. De afwezigheid van woningen in de omgeving zorgt ervoor dat het dakterras geen enkele nadelig invloed op het woon- en leefklimaat van derden kan hebben. Deze combinatie van factoren maakt dat het ruimtelijk aanvaardbaar is om af te zien van het stellen van voorwaarden voor het aanhouden van afstand tot de dakrand.

Overige ruimtelijke aspecten:
Met de QuickScan flora en fauna is voldoende aangetoond dat er geen natuurbelangen in het geding zijn. De aanvraag is verder op basis van de aangeleverde onderbouwingen getoetst aan het geldende parkeerbeleid en beoordeeld op het ontstaan van al dan niet onevenredige ruimtelijk nadelige effecten. Hierbij is overwogen dat zich In het bestaande pand geen parkeergarage voor auto's en geen fietsenstalling bevindt. Ook in de nieuwe situatie komen er geen auto- of fietsparkeerplekken. De aanvrager betoogt dat zowel de autoparkeerbehoefte als de fietsparkeerbehoefte kleiner wordt omdat de winkelfunctie afneemt en de kantoorfunctie toeneemt, en de kencijfers voor de winkelfunctie hoger zijn dan die voor een kantoorfunctie.

Deze redenering kan worden gevolgd en er is geen bezwaar tegen het omzetten van winkel naar kantoor. Echter, hoewel de parkeervraag afneemt verandert deze van een vraag naar grotendeels kortparkeren (door bezoek) naar langparkeren door werknemers. De parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn blauwe zone plekken waar alleen kortparkeren is toegestaan. De parkeerdruk net buiten de blauwe zone is in de middag hoog (90%-95% in de directe omgeving). Om die reden wordt het pand bij transformatie uitgesloten van parkeervergunningverlening.

De onderbouwing van de aanvrager geeft geen blijk van gevoerd van overleg in de buurt. Hoewel het voorgaande normaliter voor een transformatie als de onderhavige wel zou mogen worden verwacht, wordt daarin, gelet op de voor stedelijke begrippen grote afstanden waarop de dichtstbijzijnde woningen zijn gelegen, geen aanleiding gevonden om af te zien van het verlenen van medewerking aan de onderhavige aanvraag. In de vervolgfase zal ten aanzien van de noodzakelijke bouwactiviteiten wel afstemming en communicatie in de omgeving dienen plaats te vinden. De afwezigheid van woningen in de directe omgeving zorgt er verder voor dat er vanwege de voorgenomen afwijkingen bestemmingsplan geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat hoeven te worden verwacht. Over de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan wordt positief geadviseerd.

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

Overige voorschriften

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

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/913065/08_informatiebord_2.odt

Beschermde flora- en faunasoorten

Vanwege aanwezigheid van een aantal bomen (dicht tegen de gevel) worden volgende uitvoeringsvoorschriften verbonden:

- Wanneer men verstorende werkzaamheden uit wil voeren aan de gevel tijdens het broedseizoen dient alvorens men met deze werkzaamheden begint een broedvogelcontrole uitgevoerd te worden om te kijken of er actieve nesten binnen de invloedsfeer van dit project aanwezig zijn;
- Wanneer deze nesten aanwezig zijn dienen er adequate maatregelen genomen te worden om deze nesten te ontzien van verstoring;
- Er mag geen vegetatie worden verwijderd of beschadigd met deze ingreep.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

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.

Zonnepanelen

In het ontwerp is aangegeven dat er zonnepanelen worden geplaatst. Deze kunnen een verhoogde kans op brand geven. Wij adviseren hiermee rekening te houden met de technische uitvoering hiervan en de brandklasse van de omliggende materialen.
Bij dit advies bijgevoegde brochure 'Handreiking risicobeheersing advies veilige PV-systemen' van Brandweer Nederland maakt onderdeel van het besluit als bijlage, gemerkt B_020.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden *(artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)*
Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden *(artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)*

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

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

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

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

Aansturingsartikel *(artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)*

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

Veiligheid in de omgeving *(artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)*
Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

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

Geluidshinder *(artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)*
De op basis van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd.

2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden.

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder *(artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)*

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

Stofhinder *(artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)*

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

Veiligheidsplan *(artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)*

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

a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
   1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
   2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
   3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
   4° de aan- en afvoerwegen;
   5° de laad-, los- en hijszones;
   6° de plaats van bouwketen;
   7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
   8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
   9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
c. 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;
d. 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 sloopterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

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

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

Aansluitleidingen
Aansluitleidingen voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater op het riool hebben een diameter van minimaal 125 en maximaal 160 millimeter.
Aansluitleidingen die de perceelgrens kruisen, moeten met de binnen-onderkant-buis op 500 millimeter onder het straatpeil worden aangelegd en een lengte hebben van 500 millimeter, gemeten vanaf de perceelgrens.

De afstanden tussen de aansluitleidingen ter plaatse van de perceelgrens zijn:
- 500 mm voor de afvoer van regenwater, huishoudelijk- en bedrijfsafvalwater;
- 200 mm voor de afvoer van water van dezelfde soort;
- 800 mm tussen terreinriolen en aansluitleidingen.

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

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

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

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

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen
In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van 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.

Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)
De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl .

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

Asbest
Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden worden gestaakt. Er moet een asbestinventarisatie uitgevoerd worden door een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf, om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.
Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.omgevingsloket.nl .

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 eventuele 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/ .

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

Schade
Bestaande gebreken aan gemeentelijke eigendommen moet u voorafgaand aan de werkzaamheden schriftelijk melden bij de beheerder openbare ruimte van de gemeente Amsterdam.

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

Handelsreclame
Deze omgevingsvergunning heeft geen betrekking op het aanbrengen van handelsreclame.