Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
www.zuid.amsterdam.nl

Gemeente
Amsterdam

archief exemplaar

20 FEB. 2018

Datum
Olo nummer 3262531
Behandeld door

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen aan Valschermkade 25-26 BV, namens deze ingediend door voor het oprichten van een nieuw gebouw bestaande uit twee bouwlagen, op de na sloop -van het bestaande éénlaagse gebouw- vrijgekomen fundering op de binnenplaats van de gebouwen Valschermkade 25 en 26 met bestemming van de nieuwbouw tot kantoor.

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit.
In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

Hoogachtend,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid,
namens hen,

Mevrouw U. M. Jackel
Teammanager Vergunningen

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

20 FEB. 2018

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. Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid
Afdeling Juridische Zaken
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

Vermeld in uw 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:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website: http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website: www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo).



20 FEB. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Intrekking en overschrijving

De omgevingsvergunning kan door het bestuur bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo.

Indien de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de in de omgevingsvergunning genoemde vergunninghouder, dan dienen op basis van artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo, zowel de oorspronkelijke als de nieuwe vergunninghouder dit ten minste één maand voor de vergunningsoverdracht aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Bouw van stadsdeel Zuid te melden.

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:
- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:
- Op 19 oktober 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 8 november 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 2 november 2017 hebben wij een verzoek gedaan om voor 14 december 2017 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 6 december 2017 ingediend. De beslistermijn wordt overeenkomstig artikel 4:15, lid 1, Algemene wet bestuursrecht (Awb), opgeschort met ingang van de dag na die waarop het verzoek om aanvulling is verzonden tot de dag waarop de laatste aanvullende gegevens zijn ingediend;
- Op 16 januari 2018 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 16 januari 2018 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2. Wabo.

20 FEB. 2018

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel- Aalsmeerplein e.o.".
Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Bedrijf (B)".

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 3.1 aangewezen voor:
- bedrijven die vallen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 als bedoeld in artikel 20.4 van de regels, tenzij anders vermeldt op de verbeelding;
- creatieve functies als bedoeld in artikel 20.5 van de regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2.

Op en onder deze gronden mag, overeenkomstig artikel 3.2.1 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, met een overeenkomstig op de verbeelding aangegeven maximum bouwhoogte (3.2.2). De maximum toegestane bouwhoogte bedraagt 20 meter.

Voor de in artikel 3.1 toegestane functies geldt overeenkomstig artikel 3.4.1 dat ten behoeve van bijbehorende kantoorruimte, maximaal het percentage als aangegeven op de verbeelding (30%) van het maximum bruto vloeroppervlak van de vestiging, hiervoor mag worden gebruikt.

Op het terrein is in de nieuwe situatie 1074m² bruto vloeroppervlak aanwezig. Hiervan mag maximaal 30% worden gebruikt als kantoor. Dat is 322m². Na realisatie van de nieuwbouw is er 318m² bruto vloeroppervlak kantoor aanwezig (123m² bruto vloeroppervlak aan kantoorfunctie op de begane grond van het bestaande hoofdgebouw en 195m² bruto vloeroppervlak in de nieuwbouw). Het project voldoet daarmee aan de bestemmingsplanregels.

Het project is in overeenstemming met de regels van het vigerende bestemmingsplan.

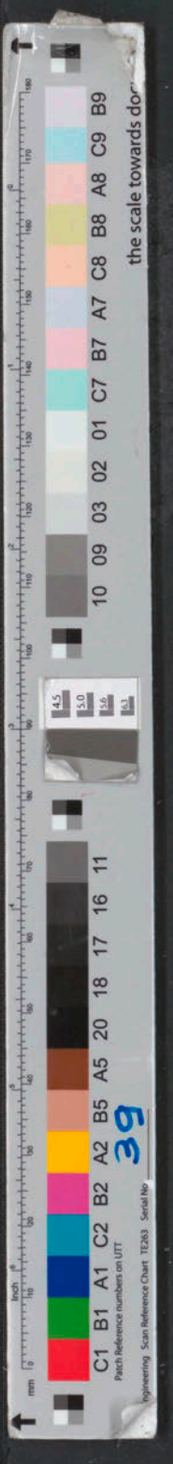
Welstand toets

Het project waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, aangezien het project is gelegen in een gebied waarop overeenkomstig de welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016" geen preventieve toets van toepassing is. Wel kan worden getoetst of er sprake is van een welstandsexces.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het oprichten van een nieuw gebouw bestaande uit twee bouwlagen, met bestemming daarvan tot kantoor en is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 behorende bij de gebruiksfuncties:
- Kantoorfunctie.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012, mits:
- Overeenkomstig het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied het kantoor wordt aangesloten op de nog te realiseren WKO (de bodemwisselaar);



20 FEB. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

- Het verdiepingshoge glas van het kantoor wordt uitgevoerd in gelaagd-/ gehard glas, zodat bij ruitbreuk geen snijwonden kunnen optreden door vallend glas, en op de verdieping het glas beschermd tegen doorvallen.
  Eén en ander conform uw bevestiging per email van 6 februari 2018.

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

De bij deze omgevingsvergunning gewaarmerkte constructietekeningen en/of berekeningen zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012. Wij geven hierbij aan dat er voldoende aannemelijk is gemaakt dat deze bescheiden voldoen aan de eisen, mits de houten kolommen, zoals wel op de bouwkundige tekeningen is aangegeven maar niet in de constructiebescheiden, op opstorten worden gezet tegen het wegrotten. Daarnaast moet binnen een termijn van 3 weken voor de uitvoering van de desbetreffende onderdelen, de onderstaande gegevens nog ter goedkeuring aangeleverd worden:

Nr	Aspect	Bevinding/opmerking	Benodigde aanvulling(en)
1.4	Algemeen	Hoofddraagconstructie conform aangeleverde stukken is haalbaar.	Alle werktekeningen en berekeningen dienen ter toetsing ingediend te worden.
2.1	Grondmechanisch advies	Conform NEN-EN 1997.	Een funderingsadvies ter toetsing indienen.
2.2	Paalberekening en tekening palenplan	Conform NEN-EN 1997. Archiefgegevens bestaande palenplan ontbreken, overzicht nieuwe palen ontbreekt	Archiefgegevens bestaande palenplan ter toetsing indienen. Nieuwe palenplan inclusief nieuwe en bestaande palen ter toetsing indienen.
3.3	Bestaande Fundering	Conform NEN-EN 1992. Archiefgegevens fundering ontbreken, in berekening van Ing. A.T. Brands wordt verwezen naar een tekening van de fundering, deze tekening ontbreekt.	Een tekening van de bestaande fundering plus aanpassingen inclusief details ter toetsing indienen.
4.3	opstorten	Vorm + wapening opstorten inclusief bevestiging aan bestaande fundering ontbreekt.	Werktekeningen t.b.v. de opstorten ter toetsing indienen.
4.4	koppeling kolom/opstort	Werktekening inclusief details van de kolom/opstort aansluiting ontbreekt.	Werktekening inclusief details van de kolom/opstort aansluiting ter toetsing indienen.
6.2	b.g.g. vloer	Conform NEN-EN 1992. Tekening b.g.g. vloer ontbreekt.	Berekeningen tekening b.g.g. vloer inclusief details ter toetsing indienen.

Toets brandveiligheid

Het project is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 op brandveiligheid. De brandveiligheid is voldoende verzekerd.

20 FEB. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Toets Bouwverordening Amsterdam 2013

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Beoordeling Integriteit

Ten behoeve van de toetsing van uw integriteit als aanvrager en houder van de omgevingsvergunning is er getoetst aan de wet Bibob. Er is positief op de aanvraag geadviseerd. De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Ontvangstdatum	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	19-10-2017	A01
- A3-tekeningenboekje, bevattende 36 pagina's	15-2-2018	T01
- Bestaande toestand vierkante meters BVO,	19-10-2017	T02
- Nieuwe toestand vierkante meters BVO,	19-10-2017	T03
- Situatietekening positie fietsenstalling,	12-12-2017	T04
- Rapportage brandoverslag,	14-02-2018	B01
- Brandoverslagberekening,	21-11-2017	B02
- PvE brandmeld- en ontruimingsinstallatie,	21-11-2017	B03
- Constructieberekening fundering,	21-11-2017	C01a
- Constructieberekening gebouw,	21-11-2017	C01b
- Gewichtsberekeningen,	21-11-2017	C01c
- Constructieve tekeningen gebouw,	21-11-2017	C02-C06
- EPG-berekening Groenholland	24-01-2018	R01
- Gebouwsimulatie, koellast en warmteverlies	21-11-2017	R02-R04
- Ruimtenummering tbv EPG en gebouwsimulatie	6-12-2017	R05
- Veiligheidsplan en bijbehorende tekeningen	19-10-2017	V01-V02

20 FEB. 2018

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

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

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 bevoegde 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 ontgravingwerkzaamheden, 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 indien niet voldaan is aan het bepaalde in het tweede lid.

De hierboven bedoelde meldingen kunnen worden gedaan, onder vermelding van het OLO nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden, per email naar administratie.hhv.sdz@amsterdam.nl.

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

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

20 FEB. 2018

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. Indien 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 indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder *(artikel 8.4. Bouwbesluit 2012)*

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

Stofhinder *(artikel 8.5. Bouwbesluit 2012)*
Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Grondwaterstand *(artikel 8.6. Bouwbesluit 2012)*
Het bemalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden mogen niet leiden tot een zodanige wijziging van de grondwaterstand dat gevaar kan ontstaan voor de veiligheid van belendingen.

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.



Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

20 FEB. 2018

Overige voorschriften

Burgerlijk wetboek
Krachtens het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Erfpacht
Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft 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 de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen 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, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Kabels en leidingen
De vergunninghouder moet op tijd contact opnemen met de betrokken diensten en bedrijven in verband met de aanwezigheid van leidingen en kabels in of nabij het bouwterrein. U bent verplicht een graafmelding te doen als u het voornemen heeft werkzaamheden met een graafmachine uit te voeren in de ondergrond waarin kabels en leidingen liggen. Als een uitvoerder die gaat graven een ondergronds net aantreft dat niet op de kaarten staat, of dat niet op de aangegeven locatie ligt, moet hij dat melden aan het kadaster. Informatie vindt u via de website: www.kadaster.nl/web/Zakelijk/Kabels-leidingen.htm.
Deze melding moet ten minste 20 werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden worden gedaan via de website: www.klicmelding.nl.

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

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

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De omgevingsvergunning betreft niet een 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.

