Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.zuid.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam Zuid

archief exemplaar

Datum 26 MEI 2017
Olo nummer 2658793
Behandeld door

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

besluit;

- een omgevingsvergunning te verlenen aan ZZDP Architecten bv, namens deze ingediend door voor het oprichten van een bedrijfsverzamelgebouw met creatieve functies op het adres Valschermkade 37;
- af te wijken van de regels van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.";
- dat er voor de aangevraagde activiteit "Uitrit aanleggen of veranderen", zoals bedoeld in artikel 2.2, lid 1, onder e van de Wabo, geen omgevingsvergunning is vereist.

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,

DA

Mevrouw U. M. Jackel
Teammanager Vergunningen

26 MEI 2017

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

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).

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.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

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;
- de beslistermijn van de aanvraag opgeschorst;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:
- Op 23 december 2016 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 27 januari 2017 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 25 januari 2017 hebben wij een verzoek gedaan om voor 8 maart 2017 aanvullende gegevens aan te leveren. De laatste aanvullende gegevens zijn op 23 maart 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. De laatste aanvullende gegevens zijn ingediend nadat de uiterlijke indieningsdatum was verstreken. Desalniettemin is de beslistermijn slechts opgeschort tot de laatste dag van de uiterlijke indieningstermijn;
- Op 24 maart 2017 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 31 maart 2017 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 9 mei 2017 heeft de aanvrager schriftelijk ingestemd met het opschorten van de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning met een periode van 4 weken overeenkomstig artikel 4:15, lid 2, Algemene wet bestuursrecht (Awb);

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

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", artikel 3. Deze gronden zijn voor zover relevant bestemd voor:

26 MEI 2017

- bedrijven, die vallen in categorie 1, 2, 3.1 en 3.2 als bedoeld in 20.4 van deze regels, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijven van categorie 3.2 uitgesloten' bedrijven van categorie 3.2 niet zijn toegestaan;
- creatieve functies, als bedoeld in 20.5 van deze regels, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.2;
- parkeervoorzieningen ten behoeve van het in 3.1 onder a t/m j genoemde gebruik, met inachtneming van het bepaalde in 3.4.7, in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage' en op onbebouwde gronden.

Strijdigheid 1
Het project is in strijd met artikel 3.2.2.a, omdat de maximum bouwhoogte van 20 meter wordt overschreden:
a) met 1,905 meter door de lichtstraten,
b) met 1,28 meter door de liftuitloop,
c) met 1,155 meter door het hoofdgebouw.

Strijdigheid 2
Het project in strijd met artikel 3.1.k, omdat parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de onbebouwde gronden is toegestaan en ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'.

Onderhavige aanvraag wordt overeenkomstig artikel 2.10, lid 2, Wabo, mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo en wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, Wabo)
Het is volgens artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo mogelijk om van de regels van het bestemmingsplan af te wijken, zoals bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Strijdigheid 1b en 1c
Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1, van de Wabo, via artikel 22, onder a, lid 5, van het bestemmingsplan, ten behoeve van de overschrijding van de bouwhoogte van de liftschacht en het hoofdgebouw.

Strijdigheid 2
Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1, van de Wabo, via artikel 3.4.7 van het bestemmingsplan, ten behoeve van het parkeren in de eerste bouwlaag.

De afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheid 1a.

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, vierde 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 de regels van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van het realiseren van dit project en motiveren dit als volgt:



26 MEI 2017

Het initiatief ligt in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Schinkel – Aalsmeerplein e.o.', een plangebied welke strategisch is gelegen tussen het centrum-stedelijk milieu' van Amsterdam, de Zuidas, de Ringzone West en Luchthaven Schiphol. Daarnaast ligt het plangebied aan de kop van de groene scheg die naar het Amsterdamse Bos leidt. Op het bedrijven terrein zijn met name kleine tot middelgrote bedrijven te vinden. De bouwhoogte varieert van één laag tot zes bouwlagen. Op het bedrijventerrein zijn diverse soorten bedrijven gevestigd. Het terrein is ontwikkeld voor de meer milieuhinderlijke bedrijven, hierdoor hebben zich met name klassieke bedrijven (zoals loodgieters, installatiebedrijven en autogarages) op het terrein gevestigd. Recenter vestigen zich meer creatieve bedrijven (zoals mediabedrijven, reclame- en architectenbureaus) op het terrein. Zij gebruiken hun vloeroppervlak veelal als kantoor en zijn gevestigd in industriële panden of nieuw ontwikkelde bedrijfsverzamelgebouwen. Onderhavig initiatief heeft betrekking op nieuwbouw van een pand aan de Valschermkade.

Bouwhoogten
Het plan overschrijdt op verschillende plekken de toegestane bouwhoogte. Voor wat betreft de liftuitloop en het hoofdgebouw is het mogelijk om toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1, van de Wabo, via artikel 22, onder a, lid 5, van het bestemmingsplan. Hierdoor is het dagelijks bestuur bevoegd om een omgevingsvergunning te verlenen wanneer de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 1,5 meter wordt overschreden. De overschrijding van de bouwhoogte wordt veroorzaakt door de minimale verdiepingshoogte die in het bestemmingsplan wordt vereist en de isolatielaag op het dak, beide overschrijdingen zijn dan ook niet overbemeten, er wordt dan ook geen bezwaar gezien tegen deze overschrijding.

Voor de overschrijding van de bouwhoogte door de lichtstraat is geen binnenplanse afwijking mogelijk. Hiervoor kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Bor. Er zijn geen expliciete beleidsregels opgesteld voor lichtstraten, daarom zal er maatwerk verricht moeten worden. De overschrijding ten opzichte van hetgeen binnenplans is toegestaan is gering en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte, daarbij zorgt het voor een beter leefklimaat in het pand. De belangen van derden worden door deze overschrijding niet geschaad, deze overschrijding wordt dan ook niet bezwaarlijk geacht.

Erfdienstbaarheid en ketttingbeding
Op de erfgrens met de buren Valschermkade 36 bevinden zich gevelopeningen welke direct zicht geven op het perceel van de buren. Deze raamopeningen op de erfgrens leveren geen evidente privacyschending.
Tussen de beide partijen is een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten welke de erfdienstbaarheid en een kettingbeding regelt. In deze privaatrechtelijke overeenkomst hebben de buren van Valschermkade 36 toestemming gegeven voor het bouwen van de gevelopeningen op de erfgrens met de voorwaarde dat zij in de toekomst deze openingen mogen blokkeren bij een eventuele toekomstige vergroting van het gebouw Valschermkade 36. Wij hebben kennis genomen van deze overeenkomst.

Parkeervoorzieningen
Tevens is het voornemen in strijd met artikel geldt artikel 3.1.k, omdat parkeervoorzieningen enkel zijn toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'parkeergarage'. Via een binnenplanse afwijking kan er toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 1, van de Wabo via artikel 3.4.7 van het bestemmingsplan. In dit artikel staat het volgende:
In geval van sloop-nieuwbouw of nieuwbouw gelden voor gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen de volgende regels:

26 MEI 2017

a) voor creatieve functies, voor zover gerealiseerd na het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, geldt een norm van 1 parkeerplaats per 125 m² brutovloeroppervlakte van de vestiging;
b) de benodigde parkeerplaatsen moeten op eigen terrein worden gerealiseerd;
c) parkeervoorzieningen in het hoofdgebouw zijn uitsluitend toegestaan, mits de parkeervoorziening niet naar de straatzijde is gekeerd en maximaal 20% van het brutovloeroppervlak van de eerste bouwlaag als parkeervoorziening wordt gebruikt, daaronder niet begrepen toegangen en in- en uitritten.

De parkeervoorziening voldoet aan de voorwaarden zoals deze worden gesteld in artikel 3.4.7, wel is het de intentie van de regel (onder c) om een uitnodigende straatwand te creëren. De blinde gevel links van de inrit voldoet wel aan de regels, maar lijkt niet aan de intentie van de regels te voldoen. De aanvrager wordt meegegeven om rekening te houden met de intentie van de regel en naar eigen inzicht een levendige invulling te geven aan deze hoek.

Welstand toets

Het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand, aangezien het bouwwerk is gelegen in een gebied waarop overeenkomstig de welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016" geen preventieve toets van toepassing is.

Toets Bouwbesluit 2012

Het project omvat het geheel oprichten van een bouwwerk en is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 behorende bij de gebruiksfuncties:
- Industriefunctie;
- Kantoorfunctie;
- Overige gebruiksfunctie;
- Overige gebruiksfunctie voor het personenvervoer.

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Toetsing constructieve delen van de aanvraag

De bij deze omgevingsvergunning gewaarmerkte constructietekeningen en/of berekeningen zijn getoetst aan het Bouwbesluit 2012.
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.

Toets Bouwverordening Amsterdam 2013

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

Beoordeling bodem

Toetsing bodem

Op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, hebben wij geen

26 MEI 2017

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Wabo is daarom niet aan de orde.

Beoordelen uitrit veranderen of aanleggen

Voor het maken, veranderen of het gebruik te veranderen van een uitweg is er geen vergunning nodig (artikel 2.2, eerste lid, onder e, Wabo). De garageverordening is vervallen en hiermee ook de vergunningsplicht.

Met betrekking tot het maken van de uitrit hebben wij advies ingewonnen bij de gebiedsbeheerder. Deze afdeling heeft geen bezwaar tegen het aanleggen/ veranderen van de inrit. Voor de technische uitvoering en vragen kunt u contact opnemen met de heer Harry Oppenhuis, 020-2521 224.

De omgevingsvergunning betreft niet de toestemming van stadsdeel Zuid Amsterdam als grondeigenaresse om een uitrit uit te voeren. Voor zover nodig moet over deze toestemming contact op worden genomen met de bovengenoemde persoon en/of zijn dienst.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Ontvangstdatum	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	23 december 2016	01.
- Een ruimtelijk onderbouwing,	4 mei 2017	02.
- Situatietekening 00-0100-S01,	7 maart 2017	03.
- Tekening Begane grond en 1ste verd. 00-0100-00,	4 mei 2017	04.
- Tekening 2de en 3de verd. 00-0100-02,	7 maart 2017	05.
- Tekening 4de en dakverd. 00-0100-04,	7 maart 2017	06.
- Tekening Oost en Noordgevel. 00-0200-01,	7 maart 2017	07.
- Tekening Zuid en Westgevel. 00-0200-02,	7 maart 2017	08.
- Tekening doorsnede AA en BB 00-0300-01,	7 maart 2017	09.
- 3D Art Impressie,	23 december 2016	10.
- Een detailboekje 0521-01,	7 maart 2017	11.
- Trapdetails 00-0524-00,	7 maart 2017	12.
- 3 Axonometries 00-0800-01, 02 en 03,	7 maart 2017	13.
- Kleur- en materiaalstaat,	27 december 2016	14.
- Ventilatieoverzicht,	23 december 2016	15.
- Een bouwbesluitboekje 00-0610-00,	4 mei 2017	16.
- Rapportage LBP sight Brandveiligheid,	23 maart 2017	17.
- Rapportage LBP sight EPC, MPG en thermisch,	7 maart 2017	18.
- U waardeverslag,	7 maart 2017	19.
- Daglicht toetreding,	7 maart 2017	20.
- Een verkennend bodemonderzoek,	23 december 2016	21.
- Een concept V&G plan,	7 maart 2017	22.
- Tekeningen W-installaties concept,	23 december 2016	23.
- Tekeningen E-installaties concept,	23 december 2016	24.
- Tekeningen S-installaties concept,	23 december 2016	25.
- Gewicht- en stabiliteitsberekening,	7 maart 2017	C1.
- 8 constructietekeningen,	7 maart 2017	C2 t/m C9

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

Uitgestelde indieningsvereisten omtrent het bouwen

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.2 Mor)
U of uw gemachtigde heeft namens u op basis van artikel **2.7, lid 1, onder a, Mor** een verzoek tot latere aanlevering van de constructie- en installatiegegevens ingediend. De volgende "op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden" dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te 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:

- 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;
- 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.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden (artikel 2.2 Mor)
Wij vinden dat de aard van onderhavig project er aanleiding toe geeft om de hieronder genoemde gegevens en bescheiden, krachtens artikel **2.7, derde lid, Mor** als uitgestelde indieningsvereisten aan te merken. Deze "op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden" dienen minimaal drie weken voor aanvang van de uitvoering van desbetreffende onderdelen te 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:

- een bouwveiligheidsplan.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden met betrekking tot de uitvoering van brandweer
Voordat er met de uitvoering van brandveiligheidsinstallaties mag worden begonnen, zullen eerst de volgende onderdelen aan de Brandweer Amsterdam-Amstelland moeten worden voorgelegd, het gaat om de volgende onderdelen:

- programma van eisen brandmeldinstallatie en rapport van oplevering brandmeldinstallatie.
- Installatieattest van de ontruimingsalarminstallatie en het ontruimingsplan.

Op een later tijdstip aan te leveren gegevens en bescheiden met betrekking tot Bibob
Ten minste 5 weken voor de aanvang van de werkzaamheden dient er expliciet schriftelijk kenbaar te zijn gemaakt, wie de financiering van het bouwplan voor zijn rekening neemt en op welke wijze dat gebeurt. Dit moet duidelijk worden gemaakt aan de hand van stukken waaruit blijkt wat de omvang van de (hypothecaire) lening is en door welke partij die wordt verstrekt. Indien de geldverstrekker geen erkende bankinstelling betreft, dient inzichtelijk te worden gemaakt hoe het vermogen van de geldverstrekker is opgebouwd. Voorts dient inzicht te worden gegeven in de financiële situatie van de vergunninghouder. Dit dient gemotiveerd te worden en vergezeld te gaan van de relevante documenten die de motivering onderschrijven. De volgende documenten dienen (in de Nederlandse dan wel Engelse taal) overlegd te worden:

- een afschrift van de hypotheekakte dan wel een afschrift van de (onderhandse) akte van geldlening.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

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.

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 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 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.



Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

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

Procedure sloopwerkzaamheden (§ 1.7 BB 2012)

Aanwezigheid bescheiden *(artikel 1.32. Bouwbesluit 2012)*
Tijdens het slopen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

a. sloopmelding;
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;
d. overige voor het slopen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen, en;
e. indien op basis van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 een asbestinventarisatierapport als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005 dan wel een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling als bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van dat besluit.

Mededeling aanvang en beëindig sloopwerkzaamheden *(artikel 1.33. Bouwbesluit 2012)*

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de sloopwerkzaamheden, bedoeld in artikel 1.26, van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld door degene die de werkzaamheden heeft uitgevoerd.
3. Voor zover van toepassing verstrekt degene die de sloopwerkzaamheden heeft uitgevoerd het bevoegd gezag binnen twee weken na beëindiging van de werkzaamheden een afschrift van de resultaten van de eindbeoordeling, bedoeld in artikel 9, eerste en tweede lid, van het Asbestverwijderingsbesluit 2005.
4. Op verzoek van het bevoegd gezag overlegt degene die de sloopwerkzaamheden als bedoeld in artikel 1.26 heeft uitgevoerd, binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn na beëindiging van de werkzaamheden, een opgave van de aard en de hoeveelheid van de bij de werkzaamheden vrijgekomen afvalstoffen en van de afvoerbestemming van die stoffen.

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.

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.

Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

Veiligheid in de omgeving *(artikel 8.2. van het 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. 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.

26 MEI 2017

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 van het 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. indien 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, indien 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 indien aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
e. een rapport van een trillingenonderzoek, indien 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.



26 MEI 2017

Scheiding bouw- en sloopafval *(Hoofdstuk 4, artikel 4.1. Regeling Bouwbesluit 2012)*

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid van het bouwbesluit worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9. van het besluit 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. 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 sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Voorschriften water / waternet

Aansluitvoorwaarden waternet
De aansluitvoorwaarden welke door Waternet aan belanghebbende worden verstrekt moeten in acht worden genomen, c.q. worden uitgevoerd.
Een voorziening voor drinkwater en/of warmwater dient te voldoen aan NEN 1006
Een drinkwatervoorziening moet aangesloten zijn op het openbare distributienet voor drinkwater, indien:
a) de aansluitafstand niet groter is dan 40 meter, of
b) de aansluitafstand groter is dan 40 meter en de aansluitkosten niet hoger zijn dan bij een aansluitafstand van 40 meter.

Informatie hierover is te vinden op : www.waternet.nl/klantenservice/informatie-over/aansluiting-aanvragen

Voorschriften bodem

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen, anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport, moet de vergunninghouder dit direct melden via telefoonnummer 023 567 8731 of via het e-mailadres: bodem@odnzkg.nl

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

Start en einde van de bodemsanering meldt u via de website:
www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen/bodem-0/begin-eind/

26 MEI 2017

Voorschriften met betrekking tot het maken van een kelder met of zonder funderingsherstel of bij ontgravingen dieper dan 0,6 m min N.A.P.

Minimaal twee werkdagen voor het begin van de werkzaamheden, dient u zich met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Toezicht van het stadsdeel Zuid in verbinding te stellen, voor het maken van nadere afspraken met betrekking tot de uitvoering van het project.

Er dienen minimaal twee peilbuizen nabij de bouwput te worden aangebracht, voor de controle van de grondwaterstand in de directe omgeving.
De grondwaterstand, de zogenaamde nulmeting, t.o.v. N.A.P dient voor de bemaling te zijn opgemeten.

Bij het bemalen van de bouwput dient er minimaal 2 keer per week de grondwaterstand in bovengenoemde peilbuizen te worden gemeten t.o.v. N.A.P. Als de grondwaterstand daalt tot een onaanvaardbaar peil, dan zullen er maatregelen moeten worden getroffen, bijvoorbeeld retourbemaling, om droogstand en invloed op de omgeving te voorkomen.

Bij grondwaterstandverlaging buiten de bouwput door bemaling, dient aangetoond te worden dat de funderingen van de omliggende bebouwing niet droog komt te staan of schade ondervinden. Door bemaling waarbij de grondwaterstand buiten de bouwput meer dan 0,5 meter wordt verlaagd t.o.v. de gemiddelde grondwaterstand is de kans op schade groot.

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.

Gebruiksmelding
De omgevingsvergunning betreft niet de gebruiksmelding zoals bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U kunt terecht bij www.amsterdam.nl/veelgevraagd voor meer informatie. Gebruiksmeldingen kunnen worden gedaan minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik via: www.omgevingsloket.nl.

Milieumelding / milieuvergunning
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde milieumelding of milieuvergunning. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, locatie Amsterdam, op telefoonnummer 14020. Een



Gemeente Amsterdam
stadsdeel Zuid

26 MEI 2017

milieumelding of milieuvergunning kan worden aangevraagd via de website: www.aim.vrom.nl.

Basisregistratie adressen en gebouwen (B.A.G.)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten / woningen wijzigt krijgt u apart een besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

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.

Wet bodembescherming
Op diverse plekken in Amsterdam is de bodem verontreinigd. U bent als initiatiefnemer verplicht om u op de hoogte te stellen van de bodemkwaliteit voordat u werkzaamheden in de bodem verricht of laat verrichten. Dit dient in principe te gebeuren door het laten uitvoeren van een bodemonderzoek volgens de Amsterdamse Richtlijn Verkennend Onderzoek (ARVO). Bij het verrichten van werkzaamheden in sterk verontreinigde bodem gelden bepaalde verplichtingen ingevolge de Wet bodembescherming. Meer informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?query=bodemsanering.

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.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten
Rekening moet worden gehouden met de straathoogte zoals deze door de afdeling Openbare Ruimte van stadsdeel Zuid (www.zuid.amsterdam.nl) wordt verstrekt.

Huurovereenkomst
U wordt erop gewezen dat u naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van de grond/ het terrein voor bouwterrein privaatrechtelijk de toestemming nodig heeft van de eigenaar van het terrein. Hiervoor dient u dan ook een huurovereenkomst af te sluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kan het terrein niet in gebruik genomen worden. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

