



Datum 17 maart 2023
Kenmerk Z2022-No02096
Olo 7131237

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Beleggingsmaatschappij Amsterdam Noord B.V. een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een gebouw (hotel) op de locatie Klaprozenweg 59 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten¹:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- 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 1 en 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van de ter plaatse geldende bestemmingsplannen.

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Voorschriften t. b. v. bouwen van een bouwwerk

- Voorschriften m.b.t. het Bouwbesluit 2012:
 - met een blowerdoortest moet aannemelijk worden gemaakt dat de, met betrekking tot artikel 5.1 van het Bouwbesluit 2012 aangenomen q_{v10} -waarde van infiltratie ($0,3 \text{ dm}^3/\text{sm}^2$) wordt gehaald;
 - als het gebouw wordt aangesloten op het openbaar riool², moet, volgens afdeling 6.12 van het Bouwbesluit 2012, worden aangesloten volgens de 'Aansluitvoorschriften' die zijn te vinden onder het kopje 'Voorschriften water/waternet';
 - voor ingebruikname van het bouwwerk dient, volgens artikel 6.20, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 en bijlage B van NEN 2535:2009 (inclusief wijzigingsblad C1:2010), met betrekking tot de brandmeldinstallatie een rapport van inbedrijfstelling/oplevering te worden overgelegd;
 - voor ingebruikname van het bouwwerk dient, volgens artikel 6.23, lid 1 van het Bouwbesluit 2012 en bijlage B van NEN 2575-2:2012 (luid alarm type A), met betrekking tot de ontruimingsalarminstallatie een rapport van inbedrijfstelling/oplevering te worden overgelegd.

¹ De aanvraag van 22 juli 2022 had ook betrekking op de activiteit het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid. Die activiteit is op 26 juli 2022 uit deze aanvraag verwijderd en zal nadien separaat worden aangevraagd.

² Als wordt aangesloten op het openbare hemelwaterriool, kan bovendien een waterberging noodzakelijk zijn (Hemelwaterverordening Amsterdam, artikel 3). Zie ook blad 5 van de geohydrologische beschouwing Amsterdam gb Klaprozenweg 57 kavel 1 van ASC van 17 oktober 2022 waar wordt aangegeven dat met het retentiedak met vegetatiedek vermoedelijk voldoende buffercapaciteit wordt gerealiseerd.

- voor ingebruikname van het bouwwerk dient, gelet op artikel 6.29, leden 5 en 6 van het Bouwbesluit 2012 en NEN 1594:2006 (inclusief correctieblad C2:2015) een rapportage te worden overgelegd waaruit blijkt dat de droge blusleiding voldoet aan de eisen met betrekking tot drukvastheid.
- Voorschriften m.b.t. bouwverordening:
 - met de bouw mag pas worden begonnen als de bodem overeenkomstig het goedgekeurde saneringsplan, dan wel overeenkomstig de geaccepteerde BUS-melding is gesaneerd.

Gebieden van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Voorschriften m.b.t. gebruik van gronden:
 - gelet op artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder j en k van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.), moeten de noordwest- en zuidoostgevels worden verhoogd tot tenminste 9 m boven maaiveld als
 - de toekomstige bebouwing op het terrein ten zuidwesten van het bouwplan, op een afstand van meer dan 12 m vanaf de zuidwesthoek, respectievelijk zuidoosthoek van het hoofdvolume van dit bouwplan wordt gesitueerd en
 - de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Klapprozenweg, op de gevels van die toekomstige bebouwing hoger is dan de voorkeurgrenswaarden volgens de Wet geluidhinder; een ontwerp voor de eventueel benodigde gevelverhoging moet ter goedkeuring worden aangeboden aan de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Noord; starten met de werkzaamheden mag pas nadat het stadsdeel het ontwerp heeft goedgekeurd en de goedkeuring aan de vergunninghouder is retour gezonden.
 - gelet op artikel 5, lid 5.3, onder b van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders:
 - moet er onder de keldervloer, over een breedte van tenminste 23 m een grondverbetering worden toegepast van tenminste 0,3 m dikte en een doorstroomoppervlakte van 7,2 m²; het materiaal voor de grondverbetering (drainzand met een gemiddelde korrelgrootte van 0,25 mm) moet een doorlatendheid hebben van $k = 30$ m/dag;
 - mag de werkvloer (of andere bouwonderdelen) de stroming van het grondwater niet belemmeren en moet waterdoorlatend worden uitgevoerd;
 - mag (omdat deze vergunning daarop geen betrekking heeft) er na realisatie van de kelder, geen damwand achterblijven.

Later in te dienen bescheiden

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

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

- *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 constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel.
- *Veiligheidsplan (artikel 2.7, derde lid, van de Regeling omgevingsrecht)*
Gegevens en bescheiden als beschreven in artikel 8.7 van het Bouwbesluit 2012.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

Naam bijlage	Omschrijving	Datum ingediend	Bijlage nr. en opmerking
Publiceerbare aanvraag			1.
20220722 K1B Wijziging WABO beoordeling pdf	Mededeling dat de aanvraag geen betrekking (meer) heeft op het brandveilig gebruiken	2022-07-26	2.
773 - Installaties tekeningen en documenten pdf	Installaties: sanitair, elektra (zonnepanelen), verwarming, koeling, luchtbehandeling (ruimtetaat), hemelwater, riolering, koud- en warmwater, brandbeveiliging, elektra, videofoon, parkeersysteem Uitgangspuntendocument (vanaf blad 38)	2022-07-22	3. Bladen 30 (tekening E80), 45 en 46 (Ruimtetaat) vervallen
20211130 Parkeeradvies kavel 1b Buiksloterham Co 2 pdf	Rapport 51005987 versie Co.2 d.d. 30-11-2021 Mobiliteitsopgave en parkeeradvies	2022-07-22	4.
2022 07 11 Supervisieadvies DO K1B hotel	Advies supervisor op DO	2022-08-09	5.
210726 Supervisoradvies K1B VO	2021-07-26 Advies supervisor op VO	2022-09-13	6.
220425 Supervisoradvies K1B Hotel	2021-04-21 Advies supervisor op VO	2022-09-13	7.
220815 K1b Hotel Uitstel-Milieumelding WABO	Verzoek om uitstel van doen van melding	2022-09-13	8.
220905 K17 HotelC VGplan ontwerpfase A4	V&G-plan (ontwerpfase)	2022-09-13	9.
220913 K17 Hotel K1B omgeving	Foto's van de omgeving	2022-09-13	10.
220913 K17 HotelC Toegankelijkheid BG	Toegankelijkheidssectoren	2022-09-13	11.
220913 K17b Checklist Onderhoud ingevuld	Checklist Veilig Onderhoud	2022-09-13	12.
ConstructieveUitgangspunten B1-19047-20220720 A 20220902	Constructie: rapport B1-19047-20220720_rev.A: uitgangspunten	2022-09-13	13. Geschroefde Fundexpalen
VerkenndBodemonderzoek R20-B034 R20-B223 v2	Rapport R20-B034 / R20-B223 (versie 2): Verkennd bodemonderzoek + asbest in grond	2022-09-13	14.
19047-Hotel Kavel 1	Constructie: tekeningen	2022-11-07	15.
19047-Hotel Kavel 1 details	Constructie: details	2022-11-07	16.
773 - E80 - e	Blad E80: 150 zonnepanelen op het dak	2022-11-07	17.
773 - Hotel 1B - Ruimtetaat 05	Ruimtetaat	2022-11-07	18.
B2022020520R001v2	Rapport B.2022.0205.20.R001 d.d. 8-11-2022 betreffende bouwfysica en akoestiek: ●Windhinder, glasreflectie,	2022-11-07	19. Wijzigingen t.o.v. PvE niet relevant voor de vergunning

Naam bijlage	Omschrijving	Datum ingediend	Bijlage nr. en opmerking
	gebruik als bron ● Geluidwering gevel (niet BB) ● Installatiegeluid (niet BB) ● Galm (niet BB) ● Geluidwering intern (niet BB) ● Vochtwerking, koudebruggen en luchtdoorlatendheid ● Spuien (niet BB) ● Daglicht ● Thermische isolatie ● BENG ● Wijzigingen t.o.v. PvE		
K1B HotelC Tekeningenset wijzigingB	Tekeningenset: ● Bestaande toestand: ○ Situatie: 001 ○ Plattegronden begane grond- t/m dakverdieping: 101 t/m 103 ○ Doorsnee en gevels: 201 ● Nieuwe toestand: ○ Situatie: OV-001 t/m OV-003 (met coördinaten) ○ Plattegronden kelder t/m dakverdieping: OV 101 t/m OV 106 ○ Gevels: OV-201 t/m OV-204 ○ Doorsneden: OV-301 t/m OV-304 ○ Oppervlaktestaat: BVO, GO, VG; berekening auto- en fietsparkeerbehoefte; bezetting ○ Gevelimpresies	2022-11-07	20. Plattegronden en oppervlaktestaat vervallen
Amsterdam gb Klapprozenweg 57 kavel 1 - 221017	Geohydrologisch rapport (opbarsten)	2022-11-07	21.
2022.139_HotelC_Klapprozenweg_Amsterdam	Rapport 2022.139 Stikstofdepositie met bijlagen: berekening aanlegfase, berekening bouwfase en tekeningen	2022-11-23	22.
221123_K1B_HotelC_Detailboek_wijzigingC	Geveldetails en kleur- en materiaalstaat	2022-11-23	23.
BVO Plattegronden Hotel	Tekeningen met opgave van BVO naar horeca-categorieën III, IV en V	2022-12-13	24.
Meterstaat	Oppervlaktestaat: BVO, GO, VG; berekening auto- en	2022-12-13	25.

Naam bijlage	Omschrijving	Datum ingediend	Bijlage nr. en opmerking
	fietsparkeerbehoefte; bezetting		
B2022020521R002v3	Rapport B.2022.0205.21.R002 d.d. 20-12-2022 betreffende brandveiligheid: <ul style="list-style-type: none"> ● Sterkte bij brand ● Brandcompartimentering, rookwering ● Vluchten (incl. opvang- en doorstroomcapaciteit) ● Materiaalgebruik ● Brandbeveiligingsinstallaties: <ul style="list-style-type: none"> ○ BMI met volledige bewaking, geen doormelding, wel inspectiecertificaat ○ OAI, type A, met inspectiecertificaat ○ Brandslanghaspels en blustoestellen ○ Noodverlichting ○ Vluchtrouteaanduiding ○ Deurvoorzieningen (kleefmagneten) ● Bereikbaarheid, hydranten, hoofd- en nevenbrandweeringang, droge blusleiding 	2022-12-21	26.
20221220 02 PvE BMI ORI	Programma van Eisen BMI en OAI	2023-01-13	27.
NT22587a2 Advies grondwaterneutraal bouwen kelder Klaprozenweg 57 Amsterdam	Rapportage NT22587a2 van CRUX van 7-2-2023 (barrièrewerking)	2023-02-07	28.

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

5.1,2,e

Senior Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Noord

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Inwerkingtreding beschikking

Directe inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Uitgestelde inwerkingtreding

Volgens artikel 6.2c van de Wabo treedt deze beschikking pas in werking nadat:

- is vastgesteld dat er geen geval van ernstige verontreiniging is volgens de Wet bodembescherming waarvoor spoedige sanering nodig is. En dit besluit in werking is getreden.
- met het saneringsplan is ingestemd volgens de Wet bodembescherming en het besluit over het saneringsplan in werking is getreden.
- een melding van een voornemen tot sanering volgens de Wet bodembescherming is gedaan en de gestelde reactietermijn is verstreken.

Wanneer er twee inwerkingtredingen zijn, moet u uitgaan van de langste termijn. Die geldt dan voor deze beschikking.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

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

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

Projectoverdracht

De omgevingsvergunning geldt voor eenieder die er gebruik van maakt, maar als dat iemand anders is dan de vergunninghouder, dan moet de vergunninghouder dit minimaal een maand van te voren melden aan het stadsdeel (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder

- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 22 juli 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 2 augustus 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 2 augustus, 30 september, 11 en 28 november 2022 zijn verzoeken gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 7 november, respectievelijk 4 oktober en 23 november 2022 en op 4 januari 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 13 maart 2023 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- De beschikking 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:

- geen omgevingsvergunning nodig voor zover dit bouwen betrekking heeft op het plaatsen van 150 zonnepanelen;
- wel een omgevingsvergunning nodig voor zover dit bouwen betrekking heeft op andere onderdelen.

Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

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

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfuncties:

- bijeenkomstfunctie
- industriefunctie
- kantoorfunctie
- logiesfunctie
- overige gebruiksfunctie
- bouwwerk geen gebouw zijnde

Bouwverordening 2013

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013, samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)

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

Bestemmingsplannen

Het project ligt in een gebied waar de volgende (herzieningen en wijzigingen van) bestemmingsplannen en aanpassingsplan van kracht zijn:

- Bestemmingsplan Buiksloterham
- 1^e partiële herziening Buiksloterham
- 3^e partiële herziening Buiksloterham
- Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij
- Wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham
- 4^e partiële herziening Buiksloterham
- Drijvende bouwwerken
- 5^e partiële herziening Buiksloterham
- Grondwaterneutrale kelders

Het bestemmingsplan Drijvende bouwwerken is met betrekking tot deze aanvraag niet van belang nu er geen sprake is van een drijvend bouwwerk.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen:

- 'Gemengd',
- 'Groen' en
- 'Verkeer-1'.

Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere):

- 'horeca III, IV en V', 'tuinen en erven', 'gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen' en 'wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen', respectievelijk
- 'groenvoorzieningen' (en dergelijke),
- 'wegen' (en dergelijke) en
- 'de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen'.

De gronden zijn nader aangeduid met:

- Bouwaanduidingen: 'aaneengebouwd' [aeg] en 'onderdoorgang'
- Figuur: 'gevellijn'
- Functieaanduidingen: 'Verkeer' en 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten -1'
- Gebiedsaanduidingen: 'geluidzone - industrie' en 'overige zone - 2'
- Matrixsymbool: 'maximale floor space index' (2,3)

Strijdigheden

Bouwhoogte

Het project is in strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder a en t van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat de maximale bouwhoogte van 30 m wordt overschreden met 4,1 m en er geen windhinder- en bezonningsonderzoek is aangeleverd.

Situering

Het project is in strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i en j van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat de noordwestgevel niet direct grenst aan de bestemmingsgrens.

Gebruik van gronden

Het project is in strijd met artikel 11, lid 11.1 (Algemene gebruiksverbod), in samenhang met artikel 5, lid 5.1 (Groen) en artikel 6, lid 6.1 (Verkeer - 1) van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat deze gronden slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig die bestemmingen, maar worden gebruikt voor het bouwen van een trap, respectievelijk een gedeelte van de de luifel en een balkon.

Kelder

Het project is in strijd met artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders omdat het bouwen van kelders is verboden, maar er wel een kelder wordt gebouwd.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De supervisor voor Buiksloterham behandelde het project op 11 juli 2022. ^{5.1.2.e} adviseerde als volgt:

Algemeen

Supervisor is zeer positief over de kwaliteit van het plan als geheel, ook in relatie met de overige kavels. Het plan en ook de deelplannen erbinnen zoals dit hotel wordt consistent onderdeel van deze brede kwaliteit.

Ontsluiting

De aanpassing van de ontsluiting zijn stedenbouwkundig zeer gewenst en daarmee akkoord.

Hoekaanpassing

De voorgestelde aanpassing van het minimaliseren van de technische ruimten en het meer openen van de plattegrond waren de meest belangrijke openstaande punten die effect hadden op de verschijningsvorm. Deze zijn nu goed opgelost. De zeggingskracht van de totaalcompositie en de hoek is hiermee sterk verbeterd.

Conclusie

Akkoord op het plan.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 31 augustus 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord, tenzij...

Aanleiding

De bedrijfshallen op een deel van de kavel worden gesloopt om plaats te maken voor een hotel in negen lagen, met houten kozijnen in gevels van gevouwen aluminium. Op het resterende deel van de kavel zal later een woonblok komen. Het plan is van dezelfde opdrachtgever en architect als het onder Z2022-Noo1596 besproken hotel voor kavel 17, en is direct als aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

De centrale vraag is of het ontwerp voor het hotel voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Kantoren en bedrijven, Bedrijventerrein (10A)

Transformatiegebied: Buiksloterham (1010)

Welstandskader: Investeringsbesluit Buiksloterham 2007

Welstandsniveau: Bijzonder (betreft transformatie)

Conclusie

Het hotel is hoogwaardig en zorgvuldig ontworpen en uitgewerkt. De uitwerking van de plint is daarin nog te kwetsbaar.

Onderbouwing

Het gevouwen aluminium geeft het gebouw een grotere levendigheid dan de vlakke panelen van kavel 17. Op plintniveau is dit echter erg kwetsbaar voor beschadiging door fietsen en dergelijke. De commissie adviseert hier een robuuster materiaal toe te passen, passend bij het gevouwen aluminium.

De commissie sluit zich op hoofdlijnen aan bij het advies van de supervisor Buiksloterham.

Op 8 november 2022 diende u een aangepast project in.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 1 december 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Het gewijzigde plan komt voldoende tegemoet aan het advies van de commissie.

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

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

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

Planologisch strijdig gebruik

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is:

- geen omgevingsvergunning nodig voor zover dit gebruik betrekking heeft op het gebruik van gronden, bestemd voor 'Groen' voor de bouw van een trappenhuis;
- een omgevingsvergunning nodig voor zover dit gebruik betrekking heeft op het overige gebruik van gronden in strijd met de bestemmingsplannen.

We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Het project ligt in een gebied waar de volgende (herzieningen en wijzigingen van) bestemmingsplannen en aanpassingsplan van kracht zijn:

- Bestemmingsplan Buiksloterham
- 1^e partiële herziening Buiksloterham
- 3^e partiële herziening Buiksloterham
- Aanpassen geluidzone Westpoort en Hoogtij
- Wijzigingsplan Waterkavel Buiksloterham
- 4^e partiële herziening Buiksloterham
- Drijvende bouwwerken
- 5^e partiële herziening Buiksloterham
- Grondwaterneutrale kelders

Het bestemmingsplan Drijvende bouwwerken is met betrekking tot deze aanvraag niet van belang nu er geen sprake is van een drijvend bouwwerk.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen:

- 'Gemengd',
- 'Groen' en
- 'Verkeer-1'.

Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere):

- 'horeca III, IV en V', 'tuinen en erven', 'gebouwde en ongebouwde parkeervoorzieningen' en 'wegen ten behoeve van de ontsluiting van gebouwen', respectievelijk
- 'groenvoorzieningen' (en dergelijke),
- 'wegen' (en dergelijke) en
- 'de bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen'.

De gronden zijn nader aangeduid met:

- Bouwaanduidingen: 'aaneengebouwd' [aeg] en 'onderdoorgang'
- Figuur: 'gevellijn'
- Functieaanduidingen: 'Verkeer' en 'specifieke vorm van gemengd uitgesloten -1'
- Gebiedsaanduidingen: 'geluidzone - industrie' en 'overige zone - 2'
- Matrixsymbool: 'maximale floor space index' (2,3)

Strijdigheden

Bouwhoogte

Het project is in strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder a en t van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat de maximale bouwhoogte van 30 m met 4,1 m wordt overschreden en geen windhinder- en bezonningsonderzoek is aangeleverd.

Situering

Het project is in strijd met artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i en j van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat de noordwestgevel niet direct grenst aan de bestemmingsgrens.

Gebruik van gronden

Het project is in strijd met artikel 11, lid 11.1 (Algemene gebruiksverbod), in samenhang met artikel 5, lid 5.1 (Groen) en artikel 6, lid 6.1 (Verkeer - 1) van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat deze gronden slechts mogen worden gebruikt overeenkomstig die bestemmingen, maar worden gebruikt voor het bouwen van een trap, respectievelijk een gedeelte van de luifel en een balkon.

Kelder

Het project is in strijd met artikel 5, lid 5.2, aanhef en onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders omdat het bouwen van kelders is verboden, maar er wel een kelder wordt gerealiseerd.

Vergunningsvrij

Het gebruik van de gronden bestemd voor 'Groen' voor de bouw van een trappenhuis is toegelaten volgens artikel 10, aanhef en onder a.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om volgens artikel 5, lid 5.3, onder a, van artikel 5.2 af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat uit het geohydrologisch rapport NT22587a2 van CRUX van 7 februari 2023 blijkt geen sprake is van barrièrewerking als de in dat rapport voorgestelde maatregelen worden getroffen. Het treffen van deze maatregelen wordt volgens artikel 5, lid 5.3, onder b van dit bestemmingsplan als voorwaarde aan deze vergunning verbonden.

Van een opbarstrisico is, zo blijkt uit de geohydrologische beschouwing Amsterdam gb Klaprozenweg 57 kavel 1 van ASC van 17 oktober 2022, evenmin sprake.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, onderdelen 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van:

- artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder a en t,
- artikel 4, lid 4.2, aanhef en onder i en j
en
- artikel 11, lid 11.1 (Algemene gebruiksverbod), in samenhang met artikel 6, lid 6.1


van de bepalingen van het bestemmingsplan Buiksloterham (c.s.) omdat:

- de hoogte overschrijding het gevolg is van het stedenbouwkundig wenselijk idee om de luchtbehandelingsinstallaties op het dak en de zonnepanelen die zijn aangebracht aan draagconstructies die over deze installaties heenlopen, aan het zicht te onttrekken door de gevel te verhogen. De hoogteoverschrijding van 4,1 m is vergelijkbaar met de in artikel 12, aanhef en onder c genoemde ontheffingsmogelijkheid voor het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 5 m ten behoeve na lift- en trappenhuizen en centrale verwarmingsinstallaties en met ten hoogste 8 m ten behoeve van schoorstenen, ventilatie-inrichtingen, antennes, zonnecollectoren, windmolens en reclametoestellen; mede daarom is het niet aannemelijk dat als gevolg van deze hoogteoverschrijding windhinder- of bezonningseffecten zullen optreden.
- de noordoostgevel is gelegen aan de Klaprozenweg die als nieuwe stadsstraat ter plaatse sterk wordt ondersteund door de aanwezigheid van dit gebouw; samen met de voorgenomen bebouwing op het terrein aan noordwestzijde van de ontsluitingsweg vanuit de Buiksloterham op de Klaprozenweg, vormt het hotel een stedelijk herkenningspunt in deze stadsstraat. Door de situering op de hoek van de ontsluitingsweg vervult het gebouw ook een functie als kenmerk van de entree naar de Buiksloterham door de ruime - kolom-loze- 6 meter hoge overstek, waar zich ook de entree van het hotel bevindt. De massa van het gebouw heeft hier ook een (bescheiden) hoogteaccent. De verdere (eveneens bescheiden) afbouw van de massa naar het oosten is van belang voor de leesbaarheid van het ritme van de verkeersknooppunten van de Buiksloterham op de Klaprozenweg. In combinatie met de gelede, verspringende gevelvlakken wordt gereageerd op zowel de richting van de weg als op de sterk geparcelleerde woonbebouwing op de zelfbouwkavels aan de Klaprozenweg.
- de luifel bevindt zich op een hoogte van circa 5,4 m boven het aansluitende terrein, het balkon op circa 24,7 m; beide objecten vormen daarom geen enkel gevaar voor het verkeer.

Conclusie

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

8.6 Woo en 28 Lid 1 Bibob



Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- Een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of OLO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Bijzondere bepalingen (§ 1.4 Bouwbesluit 2012)

Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

1. Een bij of krachtens de wet aanwezige installatie als bedoeld in hoofdstuk 6 van het Bouwbesluit 2012:
 - a. functioneert overeenkomstig de op die installatie van toepassing zijnde voorschriften;
 - b. wordt adequaat beheerd, onderhouden en gecontroleerd, en
 - c. wordt zodanig gebruikt dat geen gevaar voor de gezondheid of de veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.
2. Na het aanbrengen of wijzigen van een kabel-, leiding- of andere doorvoer in of door een scheidingsconstructie waarvoor op basis van het Bouwbesluit 2012 een eis met betrekking tot de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang geldt, wordt de weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag of rookdoorgang op adequate wijze gecontroleerd.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

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

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen (artikel 1.24 Bouwbesluit 2012)

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor vergunning is verleend wordt, onverminderd de voorwaarden bij de vergunning, niet begonnen voordat voor zover nodig door of namens het bevoegd gezag:

- a. de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet, en;
- b. het straatpeil is uitgezet.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

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

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

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

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

Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

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

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

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

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

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

Grondwaterstand (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

Veiligheidsplan (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

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

- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
 - 1° de hoofdopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
 - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
 - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingsonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

Afvalscheiding (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

1. Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - a. als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - c. teerhoudend asfalt;
 - d. bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.

5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Uitvoeringsvoorschriften archeologie

Er geldt tijdens de graafwerkzaamheden een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze archeologische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen via 020 5.1.2.e Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.

Voorschriften bodemverontreiniging

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

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

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

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

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

Voorschriften grondwateronttrekking

Deze voorschriften gaan over:

- het maken van een kelder
- het uitvoeren van funderingsherstel
- ontgravingen dieper dan 0.6 meter min N.A.P.

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

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

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

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

Voorschriften water/waternet

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

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

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

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

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

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

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

Nadere aanwijzingen

Erfpacht

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

Gebruik grond

U hebt naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van een terrein als bouwterrein privaatrechtelijk de toestemming nodig van de eigenaar van het terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Handelsreclame

Deze omgevingsvergunning gaat niet over het aanbrengen van handelsreclame.

Houdt u er rekening mee dat handelsreclame ook moet voldoen aan andere wet- en regelgeving. Maakt u bijvoorbeeld handelsreclame voor tabaksproducten, alcoholhoudende dranken of geneesmiddelen? Dan moet u voldoen aan de Tabaks- en rookwarenwet, de Alcoholwet of de Geneesmiddelenwet. Informatie over deze en andere wetgeving vindt u via de website: www.wetten.nl.

Alcoholwet

De omgevingsvergunning gaat niet over de eventueel vereiste Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning. Als u die nodig hebt, kunt u hiervoor contact opnemen met:

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Noord, horeca.sdn@amsterdam.nl.

Het aanvraagformulier en meer informatie over de Alcoholwetvergunning of exploitatievergunning staat op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Omgevingsvergunning brandveilig gebruik/Gebruiksmelding (Wabo, artikel 2.1, lid 1, aanhef en onder d, dan wel § 1.5 Bouwbesluit 2012, dan wel het toekomstige Besluit bouwwerken leefomgeving)

Deze omgevingsvergunning is geen omgevingsvergunning voor het vanuit het oogpunt van brandveiligheid gebruiken van een bouwwerk en ook geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik).

U moet over zo een omgevingsvergunning beschikken voor ingebruikname van het bouwwerk.

In voorkomende gevallen kunt u volstaan met het doen van een gebruiksmelding minimaal 4 weken voor ingebruikname.

De vergunning kunt u aanvragen en de melding kunt u doen via www.omgevingsloket.nl.

Werken in de openbare ruimte (WIOR)

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

Kabels en leidingen

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

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

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

Bodem

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

Grondwateronttrekkingen en infiltraties

Als u grondwater wilt onttrekken of water wilt infiltreren hebt u misschien een watervergunning nodig vanuit de Waterwet. De provincie Noord-Holland verleent vergunningen voor de volgende grondwateronttrekkingen en infiltraties:

- voor bodemenergiesystemen (met een pompcapaciteit van meer dan 10 m³ per uur)
- voor industriële onttrekkingen groter dan 150.000 m³ per jaar
- voor de openbare drinkwatervoorziening

Voor overige onttrekkingen van grondwater of infiltraties verleent het waterschap de watervergunning. Ook kan het zo zijn dat bepaalde onttrekkingen en infiltraties onder algemene regels van het waterschap vallen. Dan hebt u geen watervergunning nodig en is een melding voldoende.

Informatie over de watervergunning en melding vindt u via de website van www.waternet.nl.

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

Schade

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

Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA)

De omgevingsvergunning betreft niet de eventueel vereiste goedkeuring van de Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit. Zo nodig kunt u contact opnemen met de NVWA via www.nvwa.nl.