

POSTBUS 922 1000 AX AMSTERDAM

Dura Vermeer Vastgoed
t.a.v. de heer R.K. van den Bergh
Postbus 429
3990 GE Houten

Omgevingsdienst NZKG
locatie Amsterdam

Bezoekadres
Herikerbergweg 290
1101 CT Amsterdam

Postbus 922
1000 AX Amsterdam

020 254 3600

amsterdam@odnzk.nl
www.odnzk.nl

Betreft: Omgevingsvergunning

Uw contactpersoon
dhr. M. Danisman/
mw. M. El Azouzi

Geachte heer Van den Bergh,

Contactgegevens
020-2543954 / 020 2543952
m.danisman@dmb.amsterdam.nl
m.elazouzi@dmb.amsterdam.nl

Gezien de aanvraag, ingekomen d.d. 30 maart 2012 om vergunning tot:

- het bouwen van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het planologisch strijdig gebruiken (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

Verzenddatum

27 MAART 2013

Kenmerk
HZ_WABO-2012-30

Besluiten:

Uw kenmerk
381031

Een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een kantoorgebouw, op de locatie Beethovenstraat (Plot 3 deelgebied Beethoven Zuidas).

De overwegingen bij dit besluit zijn hierna opgenomen. Wij hebben aan deze omgevingsvergunning voorschriften verbonden, die eveneens hierna zijn opgenomen en onderdeel uitmaken van dit besluit. De Bijlagen maken eveneens onderdeel uit van dit besluit.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam, namens deze,
de directeur van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied,
voor deze,



mevrouw A.A. Diamandidis
teamhoofd van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied

Als onverwijlde spoed dat vereist kan gelijktijdig om een voorlopige voorziening worden verzocht bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

U kunt ook digitaal beroep instellen bij genoemde rechtbank via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor moet u wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Wij verwijzen u naar de publicatie Bezwaar en beroep tegen een beslissing van de overheid. Daar vindt u informatie over hoe u beroep kunt instellen als u het ook niet eens bent met het besluit. Zie: <http://www.rijksoverheid.nl/documenten-en-publicaties/publicaties-pb51/bezwaar-en-beroep-tegen-een-beslissing-van-de-overheid.html>

Inwerkingtreding beschikking

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de hierboven genoemde termijn voor het indienen van een beroepschrift. Wanneer gedurende deze termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist. In het laatstgenoemde geval kan de vergunninghouder de voorzieningenrechter van de rechtbank verzoeken de opschorting op te heffen.

De voorbereidingsprocedure

Wij hebben de aanvraag op 30 maart 2012 ontvangen.

Op 25 mei 2012 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 6 juli 2012 ontvangen.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in § 3.3. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De aanvraag is op 31 oktober 2012 gepubliceerd in de Staatscourant, de Echo, en op de website van Dienst Milieu en Bouwtoezicht en Ruimtelijkeplannen, en heeft daarna zes weken ter inzage gelegen, tot 13 december 2012.

Omtrent het ontwerp zijn zienswijzen ingediend, wij verwijzen in dit verband naar de Bijlage 'Nota van Beantwoording Zienswijzen' d.d. 21 maart 2013.

De zienswijzen hebben geen aanleiding gegeven tot wijziging van het ontwerp.

Krachtens wettelijk voorschrift is een advies uitgebracht door de Commissie Welstand en Monumenten.

De adviezen zijn verwerkt in de overwegingen bij dit besluit (zie hieronder De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wabo).

Ingevolge Bijlage II bij de Crisis- en Herstelwet is het project Zuidas aangewezen als een project als bedoeld in artikel 1.1 eerste en tweede lid van de Crisis-, en Herstelwet.

Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis-, en Herstelwet is derhalve van toepassing op de procedures.

De beoordeling van de aanvraag als bedoeld in § 2.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Het project kent verschillende beoordelingsaspecten. Voor elk aspect is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Aan deze omgevingsvergunning zijn voor zover nodig voorschriften verbonden.

Planologie

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan "*Zuider Amstelkanaal deel I*" geldt.

Het project is gelegen op gronden die zijn bestemd voor "*Bebouwing, die slechts opgericht mogen worden voor bewoning. (bebouwing C)*". Het is in strijd met artikel 1 van de bij het plan behorende voorschriften..

Omdat de bouwactiviteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan, merken wij de een aanvraag mede als een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Het is mogelijk van het bestemmingsplan af te wijken, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat krachtens artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

De gemeenteraad van Amsterdam heeft op 13 maart 2013 besloten over de onttrekking van de weg aan de openbaarheid op het betreffende perceel.

De aanvraag is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing,,die de basis vormt voor de buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan.

Wij zijn van oordeel dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

De stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2003 zijn niet van toepassing.

Welstand

De Commissie voor Welstand en Monumenten Amsterdam heeft op 7 november 2012 haar advies uitgebracht. Zij heeft geen bezwaar tegen de aanvraag, mits voor aanvang van de werkzaamheden de kleur van de gevelpanelen op een mock-up getoond zullen worden.

Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam". Wij nemen dit advies over.

Bouwtechniek, bouw- en sloopveiligheid gebruiksveiligheid

Toets van het bouwwerk c.a

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2003.

Advies Brandweer Amsterdam-Amstelland

Wij hebben de afdeling preventie van de Brandweer Amsterdam-Amstelland verzocht om een advies uit te brengen. Op 30 mei 2012 hebben wij dit advies ontvangen.

In dit advies is opgenomen dat de volgende voorzieningen dienen te worden aangebracht:

- De bewakingsomvang van de brandmeldinstallatie moet een gedeeltelijke bewaking zijn volgens NEN 2535;
- Ontruimingsalarminstallatie type A, NEN 2575;
- Brandslanghaspels, conform NEN-EN 671-1;
- Brandweerlift, conform NEN-EN 81-72;
- Droge busleiding, conform NEN 1594;
- Noodverlichting, conform NEN-EN 1838;
- Vluchtrouteaanduiding, conform NEN-EN 1838 en NEN 6088.

Bodem

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Dienst Milieu en Bouwtoezicht geen vermoeden dat 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

Werken in de openbare ruimte

Indien bij de werkzaamheden de openbare ruimte wordt gebruikt is tevens een WIOR (werken in de openbare ruimte) vergunning nodig. De WIOR vergunning is een integrale vergunning voor het gebruik van de openbare ruimte. Verschillende vergunningen die voor het uitvoeren van werk in de openbare ruimte noodzakelijk kunnen zijn, kunt u met één formulier aanvragen. U hoeft dan bijvoorbeeld geen aparte tijdelijke verkeersmaatregel of verkeersontheffing meer aan te vragen. De WIOR vergunning kan digitaal via Loket Amsterdam worden aangevraagd.

Geluidhinder

1. Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedragen het langtijd gemiddeld beoordelingsniveau, vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai tussen 7.00 en 19.00 uur, en de blootstellingsduur, ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties niet meer dan de in de tabel aangegeven grenswaarden.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1, bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau op zaterdagen, zondagen en feestdagen niet meer dan 40 dB(A).
3. Bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau vastgesteld en beoordeeld in overeenstemming met de Handleiding meten en rekenen industrielawaai ten gevolge van die werkzaamheden en de bij die werkzaamheden te gebruiken toestellen en installaties tussen 19.00 en 7.00 uur niet meer dan 40 dB(A).
4. Het bevoegd gezag kan voorafgaand aan de aanvang van de werkzaamheden ontheffing verlenen van het bepaalde onder 1 tot en met 3.

Tabel Langtijdgemiddeld beoordelingsniveau	65 dB(A)	70 dB(A)	75 dB(A)	80 dB(A)	meer dan 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur in dagen	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

Grondwaterstand

Het bemaalen van bouwputten, leidingsleuven en andere tijdelijke ontgravingen ten behoeve van bouwwerkzaamheden leidt niet tot zodanige een wijziging van de dat gevaar kan grondwaterstand ontstaan voor de veiligheid, gezondheid of bruikbaarheid van belendingen.

Trillingen

Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouwwerkzaamheden alsmede de bij deze werkzaamheden te gebruiken installaties en toestellen, bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en 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" van de Stichting Bouwresearch Rotterdam, voor de gebouwfunctie wonen.

Aansluitvoorwaarden Waternet

De aansluitvoorschriften die aan de belanghebbende worden verstrekt door Waternet (Postbus 943701090 GJ Amsterdam, telefoon 09009394) moeten in acht worden genomen of worden uitgevoerd.

Sporen van gaten toevoerleidingen en het maken van meterputten

Voor het sporen van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet vooraf overleg worden gepleegd met het energiebedrijf, Waternet en het telecombedrijf.

Nadere aanwijzingen

Bouwen volgens het Bouwbesluit 2003

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2003 van toepassing.

Bodem

Indien bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen – anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport – moet de vergunninghouder dit direct melden bij de Dienst Milieu en Bouwtoezicht op telefoonnummer 020 254 3600.

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

Huisnummering

Naar aanleiding van dit besluit kennen wij huisnummers toe. Indien u meer dan één huisnummer wenst kunt u zich zes maanden voor de oplevering van het project schriftelijk wenden tot de heer C. Rademaker. U geeft daarbij op hoeveel huisnummers u voor het project toegekend wilt krijgen en voor welke delen van het project.

Overige vergunningaanvragen

Voor uitvoering van de werkzaamheden dan wel gebruik van het bouwwerk zijn (mogelijk) de volgende aanvullende vergunningen nodig, die u kunt aanvragen bij Dienst Milieu en Bouwtoezicht. (De aanvraagformulieren om vergunning en nadere informatie hieromtrent kunt u vinden op www.dmb.amsterdam.nl en www.omgevingsloket.nl):

Melding brandveilig gebruik

Gebruiksmelding: voor ingebruikname van het gebouw is een melding krachtens artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012 verplicht

Meer...

Wij maken u er op attent dat voor de totale uitvoering en ingebruikneming van uw project, naast deze omgevingsvergunning voor het bouwen, er mogelijk nog meer vergunningen en/of ontheffingen van andere overheden (Rijk, Provincie of Waterschap) nodig zijn. Zoals bijvoorbeeld een Waterwetvergunning voor het omschreven Wko-systeem.

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Erfpacht

De omgevingsvergunning voor het bouwen houdt niet in dat u toestemming heeft van de Gemeente Amsterdam als grondeigenaresse om het bouwplan uit te voeren. Indien het bouwplan een bestemmings- of bebouwingswijziging omvat én de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam om privaatrechtelijke toestemming te vragen.

U kunt daarvoor contact opnemen met het secretariaat van Bureau Erfpacht (Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam, telefoon 0205526234, website www.erfpacht.amsterdam.nl), of een email sturen naar: erfpachtcontrole@oga.amsterdam.nl. Indien u voor de start van de bouw contact met ons opneemt, kunnen wij u informeren over de eventuele canonconsequenties van uw erfpachtrecht.

Veiligheidsplan

De in verband met de veiligheid te treffen maatregelen worden vastgelegd in een veiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouwterrein,
- b. bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere brandveiligheidsvoorzieningen,
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden deze niet kunnen betreden, in werking stellen of gebruiken,
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid,
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. door of namens het bevoegd gezag aangegeven aanvullende maatregelen met het oog op de lokale veiligheidssituatie. Informatie over mogelijk aanvullende maatregelen is te verkrijgen bij contact.

Het veiligheidsplan dient volgens de Regeling Omgevingsrecht specifiek de volgende onderdelen te bevatten:

1. één of meerdere tekeningen waaruit de bouwplaatsinrichting blijkt:
 - a. de ligging van het te bebouwen perceel en de omliggende wegen, bouwwerken e.d.; o de situering van het bouwwerk;
 - b. de aan- en afvoerwegen;
 - c. de laad-, los- en hijszones;
 - d. de plaats van de bouwketen;
 - e. de grenzen van het terrein waarbinnen alle bouw- en of sloopactiviteiten, inclusief het laden en lossen, plaatsvinden;
 - f. de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
 - g. de plaats van ander hulpmaterieel en opslag van materialen.
2. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouwmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouwwerkzaamheden;
3. indien een bouwput moet worden gemaakt voor een ondergronds gelegen bouwdeel:
 - de hoofdpopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem
 - de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
4. de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
5. een tekening van de inrichting van het bij het bouwwerk behorende terrein met daarop aangegeven de voorzieningen voor de bereikbaarheid en de plaats van bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen van brandweervoertuigen.