Gemeente Amsterdam
Oost

Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14 020
www. amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 94801, 1090GV Amsterdam

Gemeente Amsterdam
t.a.v. de heer T. Luijnenburg
Postbus 1269
1000 BG Amsterdam

Datum	17 JUNI 2019
Ons kenmerk	4034825/HZ_WABO-2018-016238
Adres	H.J.E. Wenckebachweg 48 1096 AN Amsterdam
Behandeld door	Mw. C. de Jong
Doorkiesnummer	020-2534206
Email	chantal.de.jong@amsterdam.nl
Bijlage	Leges
Onderwerp	Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

Omgevingsvergunning

besluit:

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het afwijken van het gebruik ten behoeve van het bouwen van een schoolgebouw en sporthal met jongerencentrum op de locatie H.J.E. Wenckebachweg (kadastraal object ASD 27 AG 01990 G000) in Amsterdam.
- geen exploitatieplan vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

onder voorwaarde dat:

1. Bij de aanvraag is een situatietekening gevoegd. De situatietekening maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Ook zijn in de ruimtelijke onderbouwing voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" een aantal randvoorwaarden opgenomen die in de fase van de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" in acht dienen te worden genomen. Voor die omgevingsvergunning gelden in navolging daarvan de volgende voorwaarden:
    a. Op de situatietekening is het besluitgebied aangegeven en daarbinnen de perceelgrens.
    b. Het volledige perceel is aangemerkt als bouwvlak waarbinnen bebouwing is toe-

gestaan.

c. Het besluitgebied is groter dan de perceelgrens, omdat het mogelijk is om het gebouw tot maximaal 2 meter buiten de perceelgrens uit te kragen.
d. De maximale bouwhoogte bedraagt 21,5 meter. Deze maximale bouwhoogte is exclusief bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de bovenste bouwlaag.
e. Bouwwerken geen gebouwen zijnde op de bovenste bouwlaag mogen niet groter zijn dan 3,5 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
f. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag is minimaal 3,5 meter.
g. Op de situatietekening is aangegeven dat de middelbare school uitsluitend aan de noordzijde mag worden gesitueerd en de sporthal en het jongerencentrum aan de zuidzijde.
h. Het totaal aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) inclusief bijbehorende (fiets)parkeervoorzieningen mag niet groter zijn dan 12.000. Overeenkomstig artikel 5.2.1 onder d van de uitwerkingsregels wordt bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak verdiepte (kelder) en halfverdiepte (souterrain) gebouwde parkeervoorzieningen niet meegerekend.

2. Geluid - Wet geluidhinder:
   a. De westgevel van de middelbare school dient een dove gevel te zijn;
   b. Voor de overige gevels geldt dat het hogere waarde besluit voor deze locatie in acht moet worden genomen.
3. Externe veiligheid: Bij de uitwerking van het bouwplan moet rekening gehouden worden gehouden met het advies van de brandweer waarin is aangegeven dat het mogelijk is om de constructie van het schoolgebouw zodanig uit te voeren dat het gebouw voldoende bescherming biedt tegen hittestraling als gevolg van calamiteit met de hoge druk aardgasleiding en een giftige wolk als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Verder zal bij het ontwerp rekening moeten worden gehouden dat de vluchtroutes van de risicobronnen af worden gerealiseerd.
4. Water: Bij de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden met de gemeentelijke grondwaternorm. Ter voorkoming dat er een verslechtering ontstaat van de huidige grondwatersituatie worden ondergrondse parkeervoorzieningen grondwaterneutraal gebouwd. Dit houdt in dat naast en onder een eventueel te realiseren ondergrondse of (half) verdiepte parkeergarage een grondverbetering plaatsvindt met goed doorlatend zand zodat grondwater onder de parkeergarage door kan stromen en niet geblokkeerd wordt door de ondergrondse constructie.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:

A. het gebruik 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 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Voorschriften

1. Door het verlenen van deze vergunning is niet tevens toestemming verleend voor de werkzaamheden als daar nog andere toestemmingen en/of besluiten voor nodig zijn. Ook is de vergunning geen privaatrechtelijke toestemming door de gemeente als eigenaar van de grond. Hiervoor moet apart toestemming worden gevraagd en eventueel een overeenkomst worden gesloten en/of gewijzigd.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
teammanager Vergunningen van de afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van stadsdeel Oost,

Mina Jali

De volgende documenten maken onderdeel uit van dit besluit en zijn vanaf de dag van bekendmaking van dit besluit, als bedoeld in artikel 3.41, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende 7 kalenderdagen online beschikbaar. In een e-mail ontvangt u van ons een link om het besluit met de bijlage te downloaden. Na deze periode is het besluit met de daarbij horende documenten verkrijgbaar bij ons bouwarchief. Met het bouwarchief moet u een afspraak maken. Informatie over de wijze waarop u een afspraak kunt maken met het bouwarchief vindt u op de website van stadsdeel Oost. Voor meer informatie over het maken van een afspraak kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14020.

Bijlagen

Aanvraagformulier, gemerkt 01;
Ruimtelijke onderbouwing middelbare school en sporthal, gemerkt 02;
Situatietekening (7 december 2018), gemerkt 03;
Akoestisch onderzoek (7 februari 2019), gemerkt 04;
Rapport externe veiligheidsrisico's (22 januari 2019), gemerkt 05;
Advies TAVGA, gemerkt 06
Advies externe veiligheid brandweer, gemerkt 07
Verkennend asbest- en bodemonderzoek voormalig parkeergarage Bijlmerbajes Amsterdam (16 juli 2018), gemerkt 08;
Natuurtoets Weespertrekvaartgebied (december 2017), gemerkt 09
Trillingsonderzoek school Bajeskwartier (20 november 2018), gemerkt 10
Waterparagraaf middelbare school en sporthal Bajeskwartier (29 november 2018), gemerkt 11
Besluit hogere grenswaarden, gemerkt 12
Akoestisch onderzoek Overamstel, deelgebied Bijlmerbajes Industrielawaai LCM, ontwikkeling middelbare school (18 december 2018), gemerkt 13

Wat volgt hierna?
Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Intrekking en overschrijving
Verloop van de procedure
Beoordeling van het project
Uitvoeringsvoorschriften
Nadere aanwijzingen

Rechtsbescherming
Niet mee eens?
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen beroep instellen. Als datum van uw beroep geldt het poststempel op uw beroepschrift.

Stuur uw beroepschrift naar:
De Rechtbank Amsterdam
Sector Bestuursrecht Algemeen
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Vermeld in uw beroepschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u beroep instelt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waarom u beroep instelt.

Na ontvangst wordt u over de afhandeling van uw beroepschrift geïnformeerd.

Schorsende werking
Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u beroep instelt geldig blijft totdat op uw beroep is beslist.

Spoed? Voorlopige voorziening
Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

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

Dat kan ook via de website http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking
De beschikking 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.

Bij beroepstermijn
Het indienen van een beroepsschrift heeft geen opschortende werking

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

Intrekking en overschrijving

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

Overschrijving
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal vier weken voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld. Hierbij dienen de volgende gegevens te worden ingediend:
- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure
Op 21 december 2018 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.

Het besluit is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Het ontwerpbesluit heeft van vrijdag 12 april 2019 tot en met 24 mei 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er zijn **geen** zienswijzen ingediend.

Beoordeling van het project

Planologie
Het project ligt in het gebied waar de bestemmingsplannen **"Weespertrekvaart West"** en **"Weespertrekvaart West 1e herziening"** gelden. De bestemming is "Gemengd- uit te werken".

Het project is in strijd met het uit te werken bestemmingsplan "Weespertrekvaart West", omdat artikel 5.2.2.1 Gebruiksregels stelt dat minimaal 12.000m² bruto vloeroppervlak van het totale bruto vloeroppervlak voor deze functies gezamenlijk is gereserveerd voor onderwijs. Het project ziet op de ontwikkeling van een middelbare school, sporthal met jongerencentrum waarvan het totaal aantal bruto vloeroppervlak minder is dan de vereiste 12.000m² uit het uit te werken vigerend bestemmingsplan.

Op grond van de uitwerkingsregels is het niet mogelijk om binnen de functie onderwijs een zelfstandige sporthal en een jongerencentrum mogelijk te maken. De middelbare school heeft een brutovloeroppervlak van minder dan 12.000m² bvo, namelijk 8.000m² bvo. Er wordt derhalve niet voldaan aan de eis dat minimaal 12.000m² bvo is gereserveerd voor onderwijs. Het project voldoet daarom niet aan de uitwerkingsregels. Om binnen deze 12.000m² zowel een middelbar school als een sporthal en een jongerencentrum mogelijk te maken worden deze drie functies niet mogelijk gemaakt via een uitwerkingsplan, maar via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Strijdig planologisch gebruik (artikel 2.12 Wabo)

Wabo-projectafwijkingsbesluit
Het is mogelijk om van artikel 5.2.2 , lid 1 van de bepalingen 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 (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo).

VVGB gemeenteraad niet vereist
In dit geval is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet vereist (artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 1 september 2010 besloten voor gevallen als dit project, dat een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad niet is vereist. De ruimtelijke onderbouwing, op basis waarvan de afwijking van het bestemmingsplan als aanvaardbaar kan worden beoordeeld, is als bijlage bij deze beschikking gevoegd en maakt daar als zodanig onderdeel van uit.

Wij geven toestemming om af te wijken van artikel 5.2.2, lid 1 van de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat:

Afwijken van het bestemmingsplan

Het aantal m² bvo onderwijs wijkt af van de regels van het geldende bestemmingsplan. Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de vigerende bestemming. Voorliggende aanvraag ziet *alleen* toe op de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" (waaronder ook het voorlopig bouwverbod wordt verstaan) en niet op de activiteit "bouwen".

De aanvraag voor een omgevingsvergunning ziet toe op de realisatie van een combinatie van middelbare school, sporthal met jongerencentrum. De projectlocatie maakt onderdeel uit van het plangebied Weespertrekvaart West. Hiervoor geldt een globaal bestemmingsplan met een uitwerkingsplicht. Via een uit te werken bestemming wordt binnen dit plangebied de voormalige Penitentiaire Inrichting Over-Amstel (PIOA) ontwikkeld tot een nieuwe woonwijk 'het Bajes Kwartier'. Onderdeel van de ontwikkeling van het Bajes Kwartier is de bouw van een middelbare school en een sporthal met jongerencentrum. Dit uitwerkingsplan is nog niet in procedure gebracht. Vooruitlopend hierop wordt de school ontwikkelt. Naast dat er nog geen uitwerkingsplan is voor dit gebied, past de voorgenomen ontwikkeling niet volledig binnen de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan *omdat niet wordt voldaan aan de bepaling voor de minimale omvang van het gebruik van de gronden voor onderwijs*. De uitwerkingsregels bepalen dat hierbinnen minimaal 12.000 m² is gereserveerd voor onderwijs. Voorts ziet de aanvraag toe op het afwijken van de bepaling over het voorlopige bouwverbod.

Motivering

Ruimtelijk

Functioneel

Het projectgebied ligt in het transformatiegebied Weespertrekvaart waarin meerdere deelgebieden worden onderscheiden waaronder Weespertrekvaart West en Weespertrekvaart Midden. Het bestemmingsplan Weespertrekvaart West voorziet voor vrijwel het gehele plangebied Weespertrekvaart West in een Gemengde bestemming met uitwerkingsplicht. Na uitwerking mag het aantal m² bvo niet groter zijn dan 135.000 m² . De gebruiksmogelijkheden "onderwijs", "sporthal" en "jongerencentrum" zijn aan te merken als maatschappelijke dienstverlening dat als één van de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemmingsomschrijving van de uit te werken bestemming is toegestaan en waarvoor geldt dat het gezamenlijke aantal m² bvo niet meer mag zijn dan 135.000 m² . De uitwerkingsregels bepalen echter aanvullend dat hierbinnen minimaal 12.000 m² bvo is gereserveerd voor onderwijs.

Bij de planvorming van het bestemmingsplan Weespertrekvaart West ging de gemeente ervan uit dat voor de bouw van een middelbare school in het plangebied Weespertrekvaart West *minimaal* 12.000 m² bvo nodig zou zijn. Dit is dan ook geborgd in de uitwerkingsregels van het bestemmingsplan Weespertrekvaart West. Ten tijde van de planvorming was de gedachte dat de middelbare school voor de lessen bewegingsonderwijs gebruik kon maken van de gymzalen in de sportvoorziening die was gepland in het naastgelegen plangebied Weespertrekvaart Midden. In het Stedenbouwkundig plan voor Weespertrekvaart Midden is aanvankelijk ook een sporthal voorzien maar bij de nadere uitwerking van de (bouw)plannen blijkt echter dat de middelbare school en de sporthal op dezelfde kavel kunnen worden gerealiseerd en wel in het plangebied van Weespertrekvaart West. Het samen ontwerpen en bouwen van de verschillende functies op een kavel werkt

kostenverlagend en biedt meer mogelijkheden om de beschikbare ruimte efficiënter te gebruiken. Hierdoor kan de sporthal overdag worden gebruikt voor de leerlingen van de middelbare school en in het weekend en de avonden als zelfstandige sportaccommodatie. Dit voortschrijdend inzicht heeft ertoe geleid dat voor de ontwerpopgave van de school niet meer de minimaal gereserveerde 12.000 m² bvo benodigd is *maar minder*. Voor het ontwerp van de school kan worden volstaan met maximaal 8.000 m² bvo. De resterende 4.000 m² bvo van de 12.000 m² die voor onderwijs was gereserveerd kunnen dan ingevuld worden met een sporthal van 3.000 m² en een jongerencentrum van 350 m² bvo en (fiets)parkeervoorzieningen. Het totale programma dat op het perceel wordt ontwikkeld mag niet groter zijn dan het aantal van 12.000 m² bvo dat op grond van de uitwerkingsregels is gereserveerd voor onderwijs omdat dan de m² van de sporthal en jongerencentrum niet koste gaan van het programma dat door de ontwikkelende partij mag worden ontwikkeld (135.000 – 12.000 = 123.000 m² bvo). Om binnen deze 12.000 m² bvo zowel een middelbare school als een sporthal en een jongerencentrum mogelijk te maken worden deze drie functies op dit perceel niet mogelijk gemaakt via een uitwerkingsplan, maar via een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van artikel 5.2.1 onder a (het vaststellen van een uitwerkingsplan voor minimaal 12.000 m² bvo onderwijs) en artikel 5.3.1 (voorlopig bouwverbod).

Ruimtelijk
Voor de ontwikkeling van het Bajes kwartier is een masterplan opgesteld. Dit masterplan beschrijft het bajes kwartier als een nieuwe woonwijk in Amsterdam waar groen, gezond en duurzaam gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Er is een onderverdeling gemaakt in een viertal clusters waaronder een Kennis Cluster. Het voorliggende plan voor de combi onderwijs-sporthal-jongerencentrum ligt in het desbetreffende Kennis Cluster en past qua functie en gebruik in de planopzet voor het Kennis Cluster.

De middelbare school komt aan de noordzijde van het perceel en de sporthal met het jongerencentrum komt aan de zuidzijde. Op de situatietekening die als bijlage 3 bij deze omgevingsvergunning is gevoegd, is de uiterste begrenzing van het gebied voor de middelbare school en het gebied voor de sporthal/jongerencentrum vastgelegd. Hierdoor kan de middelbare school alleen aan de noordkant van het perceel en de sporthal en het jongerencentrum alleen aan de zuidkant worden gesitueerd.

De school en de sporthal met het jongerencentrum zijn in elkaar versmolten en ogen als één groot gebouw, maar wel met gescheiden functies. Het gebouw krijgt een rechthoekige vorm in de lengte van de kavel. Om de sporthal voldoende ruimte te bieden voor het realiseren van drie sportvelden is het mogelijk dat de sporthal de volledige breedte van de kavel gebruikt als bebouwbaar oppervlak. Het gebouw bestaat, na uitbreiding, maximaal uit vijf bouwlagen en de begane grond is minimaal 3,5 meter hoog. De maximale bouwhoogte is 21,5 meter. Dit is exclusief daklandschap, sportvoorzieningen op het dak en technische installaties. Deze maximale bouwhoogte is opgenomen op de situatietekening, die is bijgevoegd als bijlage 3. Bouwwerken geen gebouwen zijnde op de bovenste bouwlaag mogen niet groter zijn dan 3,5 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Dit wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden. Dit geldt ook voor de minimale bouwhoogte van 3,5 meter van de eerste bouwlaag.

In de ruimtelijke onderbouwing van de aanvraag is aangegeven dat het zeer waarschijnlijk is dat het gebouw van de middelbare school hoger wordt dan de sporthal. Daarnaast is het mogelijk dat de(fiets)parkeervoorziening ondergronds of (half) verdiept wordt gerealiseerd.

Omdat het definitief ontwerp nog niet af is, is het in deze fase van de aanvraag nog niet duidelijk hoe het gebouw er precies uit komt te zien. Om de afmetingen van het gebouw en het ontwerp niet te beperken, betreft de aanvraag een verzoek om omgevingsvergunning voor het volledige perceel als bebouwbaar oppervlak waarbij de maxima voor de bouwhoogten voor het gehele besluitvlak gelden. Op grond van het bestemmingsplan heeft het volledige perceel een uit te werken Gemengde bestemming en is het volledige perceel aangewezen als bouwvlak. Verder is het mogelijk om het gebouw uit te kragen tot maximaal twee meter buiten de perceelgrens.

Om zowel een functioneel en een beeldbepalend gebouw te kunnen ontwerpen is het wenselijk om het volledige perceel als bebouwbaar vlak te kunnen gebruiken en daarbij de mogelijkheid te behouden om vanaf de eerste bouwlaag tot maximaal twee meter buiten het bouwvlak uit te kragen. Dit is in overeenstemming met de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid die is opgenomen in artikel 10, eerste lid onder 2 van de planregels bij het bestemmingsplan Weespertrekvaart West. Dit artikel voorziet in de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om een gebouw buiten de bestemmings- of bouwgrenzen met ten hoogste twee meter te overschrijden ten behoeve van uitkragingen. De aanvaardbaarheid ervan is reeds beoordeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Ook ruimtelijk is het mogelijk en inpasbaar om het gebouw uit te kragen. De ruimte rondom het gebouw wordt openbaar gebied. Nu de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag 3,5 meter is zal een uitkraging vanaf de eerste bouwlaag voldoende openheid en lichtinval bieden om de ruimte daaronder goed te kunnen inrichten. Ook blijft de ruimte onder de uitkraging goed bereikbaar, aangezien de eerste bouwlaag minimaal 3,5 meter bedraagt.
Aangezien de volledige breedte van het perceel als bebouwbaar oppervlak kan worden gebruikt heeft de sporthal voldoende mogelijkheden om een sporthal met drie sportvelden te realiseren.

Afweging - voorwaarden:
Bij de aanvraag is een situatietekening gevoegd. De situatietekening maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Ook zijn in de ruimtelijke onderbouwing voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening" een aantal randvoorwaarden opgenomen die in de fase van de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" in acht dienen te worden genomen. Voor die omgevingsvergunning gelden in navolging daarvan de volgende voorwaarden:

- Op de situatietekening is het besluitgebied aangegeven en daarbinnen de perceelgrens.
- Het volledige perceel is aangemerkt als bouwvlak waarbinnen bebouwing is toegestaan.
- Het besluitgebied is groter dan de perceelgrens, omdat het mogelijk is om het gebouw tot maximaal 2 meter buiten de perceelgrens uit te kragen.
- De maximale bouwhoogte bedraagt 21,5 meter. Deze maximale bouwhoogte is exclusief bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de bovenste bouwlaag.
- Bouwwerken geen gebouwen zijnde op de bovenste bouwlaag mogen niet groter zijn dan 3,5 meter, gemeten vanaf het hoogste punt van een gebouw met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

- De bouwhoogte van de eerste bouwlaag is minimaal 3,5 meter.
- Op de situatietekening is aangegeven dat de middelbare school uitsluitend aan de noordzijde mag worden gesitueerd en de sporthal en het jongerencentrum aan de zuidzijde.
- Het totaal aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) inclusief bijbehorende (fiets)parkeervoorzieningen mag niet groter zijn dan 12.000. Overeenkomstig artikel 5.2.1 onder d van de uitwerkingsregels wordt bij het bepalen van het bruto vloeroppervlak verdiepte (kelder) en halfverdiepte (souterrain) gebouwde parkeervoorzieningen niet meegerekend.

Haalbaarheid

De haalbaarheidsaspecten inzake behoefte (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, trilling, flora & fauna / ecologie, water, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren, zijn in de ruimtelijke onderbouwing afgewogen. Over deze onderwerpen wordt voor de aspecten behoefte (Ladder voor Duurzame Verstedelijking), bodem, luchtkwaliteit, trilling, flora & fauna / ecologie, archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, verkeer en parkeren geconcludeerd dat deze geen belemmering vormen voor de uitvoerbaarheid voor de activiteit "handelen in strijd met de regels ruimtelijke ordening". Voor de overige onderwerpen is de navolgende afweging gemaakt:

1. *Geluid - Wet geluidhinder:*
   Afweging: Uit de ruimtelijke onderbouwing is op te maken dat de voorkeursgrenswaarde op alle gevelzijden van de middelbare school wordt overschreden als gevolg van meerdere bronnen. De gevelbelasting op de westgevel is zelfs hoger dan de maximale toelaatbare waarde. Voorwaarde voor het bouwplan is dan dat de westgevel doof dient te worden uitgevoerd. Voor de overige gevels dienen hogere waarden te worden vastgesteld waar bij het uitwerken van het bouwplan rekening mee moet worden gehouden.

2. *Geluid – Activiteitenbesluit / Aanvaardbaar woon- en leefklimaat:*
   De locatie ligt nabij het Opstelterrein Amstel (opstelemplacement van de metro). De sporthal en het jongerencentrum zijn geen geluidgevoelige functies, zodat ter plaatse van deze gevels niet hoeft te worden voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Verder wordt de westgevel uitgevoerd als dove gevel, zodat ter plaatse van de westgevel ook niet hoeft te worden voldaan aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting gedurende de dag-, avond-, en nachtperiode berekend. De middelbare school is alleen gedurende de dagperiode in gebruik, zodat bij de beoordeling rekening is gehouden met de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit gedurende de dagperiode.

   De resultaten uit het akoestisch onderzoek laten zien dat ter plaatse van de west- en zuidgevel gedurende de dagperiode niet wordt voldaan aan de gestelde geluidgrenswaarden voor het langtijdgemiddeld en maximale geluidniveau uit het Activiteitenbesluit. Ter plaatse van de westgevel hoeft niet te worden getoetst aan het Activiteitenbesluit, omdat de westgevel "doof" wordt uitgevoerd.

De resultaten laten zien dat ter plaatse van de oostgevel wordt voldaan aan de geluidgrenswaarden gedurende de dagperiode. Ter plaatse van de noord- en zuidgevel kan gedurende de dagperiode wel worden voldaan aan de grenswaarden voor het langtijdgemiddeld geluidniveau, maar niet aan de grenswaarden voor het maximale geluidniveau. De berekende geluidbelasting bedraagt gedurende de dagperiode 81 dB(A) bij de noordgevel en 88dB(A) bij de zuidgevel; een overschrijding van respectievelijk 11 en 18 dB(A). De zuidgevel grenst aan de sporthal, maar vanwege het feit dat de middelbare school mogelijk hoger wordt dan de sporthal is de geluidbelasting op de zuidgevel ook beoordeeld.

Op het Opstelterrein Amstel wordt gebruik gemaakt van een tyfoon. Dit is een toeter die wordt gebruikt voor het afwenden van gevaar, maar daarnaast ook automatisch wordt gebruikt bij het opstarten van bepaalde metrostellen. Deze tyfoon heeft een bronvermogen van 123 dB(A) en zorgt voor een aanzienlijke overschrijding van de grenswaarden voor het maximale geluidniveau in de directe omgeving. Vanwege deze forse overschrijding is in overleg met de beheerder en de exploitant van het Opstelterrein Amstel gekeken of de tyfoon binnen afzienbare termijn kan worden vervangen. Er zijn afspraken gemaakt tussen de beheerder, de exploitant en het bevoegd gezag dat de tyfoon binnen een periode van maximaal 2 jaar en in ieder geval voor ingebruikname van de school niet meer mag worden gebruikt als onderdeel van de reguliere bedrijfssituatie. De tyfoon wordt dan uitsluitend nog gebruikt in incidentele situaties voor het afwenden van gevaar. Deze afspraken worden vastgelegd in een maatwerkvoorschrift.

Wanneer geen rekening wordt gehouden met de tyfoon bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de noordgevel nog maar 76 dB(A) en bij de zuidgevel 69 dB(A). Dat betekent dat ter plaatse van de zuidgevel wordt voldaan en ter plaatse van de noordgevel nog een overschrijding is van 6 dB(A) ten opzichte van de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit. Daarnaast wordt onderzocht of op het opstelterrein Amstel gebruik kan worden gemaakt van een smeermiddel. Bij het toepassen van een smeermiddel kan de geluidbelasting in ieder geval met nog 2 dB worden gereduceerd. Dit betekent dat er ter plaatse van de noordgevel van de middelbare, zonder tyfoon en na het toepassen van een smeermiddel, de geluidgrenswaarden nog met 4 dB (of minder) worden overschreden.
Ten aanzien van deze overschrijding is met de beheerder en exploitant afgesproken om een maatwerkvoorschrift aan te vragen. In deze aanvraag voor maatwerk wordt rekening gehouden met de geluidsreductie waarbij de tyfoon uitsluitend nog wordt gebruikt in incidentele situatie en de reductie van 2 dB vanwege het gebruik van een smeermiddel. Voor zover de school incidenteel ook in de avondperiode in gebruik is voor ouderavonden, diplomauitreikingen of schooluitvoering wordt in het maatwerk ook rekening gehouden met de avondperiode. Het gebruik van een smeermiddel kan in theorie tot een hogere reductie leiden, maar in de praktijk blijkt dat het gebruik van een smeermiddel niet altijd tot de verwachte hogere reductie leidt. Te veel smeermiddel heeft bovendien het negatieve effect dat de metrostellen niet meer goed kunnen remmen, hetgeen vanuit veiligheidsoverwegingen niet wenselijk is. Een reductie van minimaal 2 dB is op basis van de bestaande inzichten en technieken haalbaar.

Afweging 1: Bij bestaande bedrijven kan, op basis van een bestuurlijke afweging, een verruiming van de grenswaarde voor het maximale geluidniveau tot 75 dB(A) gedurende de dagperiode worden verleend, indien redelijkerwijs geen voorzieningen mogelijk zijn om de oorspronkelijke grenswaarde te kunnen realiseren. In dit geval worden bronmaatregelen getroffen door de tyfoon na een periode van maximaal twee jaar uitsluitend nog voor incidentele situaties te gebruiken en een smeermiddel toe te passen. Hierdoor wordt de geluidbelasting zodanig gereduceerd dat gedurende de dagperiode ter plaatse van alle gevels van de middelbare school wordt voldaan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit, met uitzondering van de noordgevel (en de westgevel, maar die wordt als dove gevel uitgevoerd). Rekening houdend met een reductie van 2 dB als gevolg van het gebruik van een smeermiddel vindt nog een (beperkte) overschrijding van het maximale geluidniveau plaats met 4 dB gedurende de dagperiode. Deze overschrijding wordt in dit geval aanvaardbaar geacht. Bij deze afweging is betrokken dat alle noodzakelijke voorzieningen aan de bron zijn getroffen, het Opstelterrein Amstel een bestaand bedrijf is, de bestaande bedrijfsvoering vanwege nieuwe ontwikkelingen in de omgeving niet mag worden beperkt en de bedrijfsvoering noodzakelijk is voor het openbaar vervoersnetwerk en de bereikbaarheid van Amsterdam.

Via een maatwerkvoorschrift in de omgevingsvergunning milieu van het opstelterrein worden de geluidreducerende bronmaatregelen (afschaffen tyfoon en toepassen smeermiddel) en het toestaan van een hogere geluidbelasting gedurende de dagperiode aan de noordgevel met 4 dB vastgelegd.

Afweging 2: In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of ter plaatse van de middelbare school en sporthal met jongerencentrum sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanwege het gemengde karakter van het gebied en de aard van het gebruik (middelbare school,sporthal en jongerencentrum) wordt enige mate van geluid in de omgeving als gevolg van het Opstelterrein Amstel (opstelemplacement van de metro) niet als hinderlijk ervaren voor dit voorgenomen gebruik. Bovendien gaat het hier om beperkte overschrijding van het een piekgeluid, zodat deze beperkte overschrijding alleen gedurende piekmomenten hoorbaar is. Om die reden wordt de geluidbelasting ter plaatse van de middelbare school en sporthal aanvaardbaar geacht.
Conclusie: met het borgen van de bronmaatregelen bij het Opstelterrein Amstel (opstelemplacement van de metro) vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

3. Externe veiligheid:
De voorgenomen locatie voor de middelbare school en de sporthal en het jongerencentrum liggen binnen de 100% letaliteitscontour van de hoge druk aardgasleiding en binnen 100 meter van de spoorroute voor gevaarlijke stoffen.
De brandweer Amsterdam heeft op 29 maart 2018 een advies uitgebracht. In dit advies geeft de brandweer inzicht in de gevaren en risico's en de mogelijkheden voor de hulpverlening en zelfredzaamheid. Uit het advies van de brandweer volgt dat een kans op een ongeval met gevaarlijke stoffen of met de aardgasleiding zeer klein is, maar niet onmogelijk. Bij de gasleiding gaat het om een fakkelbrand. Dit kan ontstaan wanneer er als gevolg van graafwerkzaamheden een breuk ontstaat in de gasleiding. Om dit risico zo veel mogelijk te beperken mogen

werkzaamheden aan of in de omgeving van de gasleiding alleen worden uitgevoerd onder strikt toezicht. De beheerder van de gasleiding heeft dit geborgd in haar interne proces. Via een zogenoemde klic-melding is de beheerder altijd op de hoogte wanneer er werkzaamheden plaatsvinden in de directe nabijheid van de gasleiding. Verder is in de planregels bij het bestemmingsplan Weespertrekvaart West in artikel 6 een beschermingsregime voor de gasleiding opgenomen. Daarmee is geborgd dat binnen een afstand van 4 meter (de zogenoemde belemmeringenstrook) rondom de gasleiding zonder vergunning geen werkzaamheden mogen plaatsvinden. Het voorgenomen plan ligt buiten deze zone.
Verder is het niet mogelijk om een gebouw te beschermen tegen een fakkelbrand. *Het is wel mogelijk om de constructie van het schoolgebouw zodanig uit te voeren dat het gebouw voldoende bescherming biedt tegen hittestraling en een giftige wolk als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Verder zal bij het ontwerp rekening worden gehouden dat de vluchtroutes van de risicobronnen af worden gerealiseerd.*
Conclusie: Bij de uitwerking van het bouwplan moet rekening gehouden worden gehouden met het advies van de brandweer waarin aangegeven dat het mogelijk is om de constructie van het schoolgebouw zodanig uit te voeren dat het gebouw voldoende bescherming biedt tegen hittestraling als gevolg van calamiteit met de hoge druk aardgasleiding en een giftige wolk als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Verder zal bij het ontwerp rekening worden gehouden dat de vluchtroutes van de risicobronnen af worden gerealiseerd. Deze voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" moet worden geborgd als voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", zodat hiermee rekening wordt gehouden bij de uitwerking van het bouwplan.

4. Water:
Bij kruipruimteloos bouwen is de norm voor de ontwateringsdiepte 0,50 m ten opzichte van het maaiveld en bij bouwen met kruipruimte (maximaal 0,5 m inwendige hoogte) is dit 0,90 m. De ontwateringdiepte mag met een herhalingskans van 1 keer per 2 jaar gedurende maximaal 5 aaneengesloten dagen overschreden worden.
- Ondergrondse werken dienen waterdicht voor grondwater te worden uitgevoerd. Nieuwe polderconstructies zijn niet toegestaan.
- Als gevolg van realisatie van ondergrondse constructies, zoals ondoorlatende damwanden, kadeconstructies of parkeerkelders, of als gevolg van infiltratievoorzieningen mogen geen structurele nadelige grondwatereffecten ontstaan.

Met een freatisch grondwatermodel zijn de geohydrologische effecten van de planontwikkeling en de toekomstige maatgevende grondwaterstanden in het plangebied bepaald.

Afweging 1: Uit de berekeningen met het grondwatermodel valt af te leiden dat volledig verdiepte kelderbouw onder de gehele kavel in de maatgevende situatie leidt tot een opstuwing van de freatische grondwaterstand van circa 0,25 m. De berekende maatgevend hoge grondwaterstand wordt daarmee direct na realisatie van de kelder circa NAP -1,6 m en in doorkijkjaar 2050 inclusief het effect van klimaatverandering circa NAP -1,3 m. Wanneer er onder de volledige kavel een ondergrondse parkeergarage zou worden gerealiseerd ontstaat hierdoor een stijging van de freatische grondwaterstand direct ten oosten van de kavel.

Afweging 2: Waarschijnlijk wordt alleen het fietsparkeren (half) verdiept opgelost. Hierdoor zal er geen parkeergarage onder het volledige perceel worden gerealiseerd. In de bouwenvelop wordt als voorwaarden meegegeven dat bij de aanleg van ondergrondse parkeervoorzieningen sprake moet zijn van grondwaterneutraal bouwen conform de richtlijnen uit het standaard grondwateradvies in het Integraal Technische Beleidsrapport bij het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam. Grondwaterneutraal bouwen houdt in dat naast en onder een eventueel te realiseren ondergrondse of (half) verdiepte parkeergarage een grondverbetering plaatsvindt met goed doorlatend zand zodat grondwater onder de parkeergarage door kan stromen en niet geblokkeerd wordt door de ondergrondse constructie. Door op deze wijze grondwaterneutraal te bouwen wordt het effect van de ondergrondse constructie op de grondwaterstand in de omgeving geminimaliseerd. Zo wordt voorkomen dat er een verslechtering van de huidige grondwatersituatie voor de omgeving ontstaat.

Afweging 3: Uitgaande van de huidige maaiveldniveaus voldoet de kavel en de directe omgeving niet aan de grondwaternorm en niet aan de gewenste ontwateringsdiepte voor bomen langs de openbare weg. Er dienen maatregelen genomen te worden om aan het gemeentelijk beleid en de gemeentelijke ambities te voldoen. Hiervoor zal het noodzakelijk zijn om het perceel op te hogen. Hoeveel het perceel moet worden opgehoogd is afhankelijk van de gewenste grondwaterstand en ontwateringsdiepte. De gewenste ontwateringsdiepte is (mede) afhankelijk van de vraag of in het direct aangrenzende gebied bomen komen en/of behouden blijven. Het definitieve bouwplan en de inrichting van de openbare ruimte in het gebied zijn op dit moment nog niet uitgewerkt.

Conclusie - Voorwaarde: Bij de uitwerking van het bouwplan en de inrichting van het gebied moet rekening gehouden worden gehouden met de gemeentelijke grondwaternorm. Deze voorwaarde voor de omgevingsvergunning voor de activiteit "bouwen" moet worden geborgd als voorwaarde in de omgevingsvergunning voor de activiteit "handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", zodat hiermee rekening wordt gehouden bij de uitwerking van het bouwplan.

Maatschappelijk overleg

Bij besluit van 29 november 2017 heeft de raad het bestemmingsplan Weespertrekvaart West vastgesteld. Dit is een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Voor vrijwel het gehele plangebied geldt de bestemming "Gemengd- uit te werken". Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders een uitwerkingsplan moeten vaststellen om een concrete ontwikkeling mogelijk te maken. De functies onderwijs, sporthal en jongerencentrum zijn functies met dat bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt en deze onderdelen hebben dan ook eerder in dat kader een procedure doorlopen. Voorliggende omgevingsvergunning is enkel nodig omdat afgeweken wordt van de verplichting om minimaal 12.000 m² bvo onderwijs te realiseren omdat uit de nadere planvorming is gebleken dat de onderwijs voorziening kleiner in omvang kan zijn. Deze afwijking is van relatief geringe invloed op de omgeving van het projectgebied waardoor de afweging is gemaakt om niet eerst inspraak te organiseren, maar om het ontwerp van de omgevingsvergunning direct voor zienswijzen ter inzage te leggen.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

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

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

1. om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Deze vergunning vraagt u aan bij de afdeling Vergunningen van stadsdeel Oost. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;

d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Heeft u een vergunning nodig voor het **onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten** van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Vergunningen van stadsdeel Oost. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet wordt meegewerkt aan het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Huurovereenkomst terrein
De omgevingsvergunning is geen privaatrechtelijke toestemming voor het feitelijk gebruik van het terrein. U moet hiervoor een huurovereenkomst afsluiten met de afdeling afdeling grondzaken van Stadsdeel Oost. Zonder huurovereenkomst mag u het terrein niet in gebruik nemen.
Alle risico's bij het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening. Informatie vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

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

Gebruik grond
U wordt erop gewezen dat u naast deze vergunning voor het feitelijk gebruik van de grond/het terrein als evenement / 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.

Melding brandveilig gebruik *(§ 1.5 van het Bouwbesluit 2012)*
De omgevingsvergunning betreft niet de melding brandveilig gebruik als bedoeld in paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. Een melding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl. Meer informatie over dit onderwerp is te vinden op de website www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Sloopwerkzaamheden *(§ 1.7 van het Bouwbesluit 2012)*
De omgevingsvergunning betreft niet de benodigde sloopmelding als bedoeld in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de afdeling Team WABO van Stadsdeel Oost op telefoonnummer 14020. Een sloopmelding moet minimaal vier weken voor de voorgenomen aanvang van het uitvoeren van de werkzaamheden worden ingediend via de website 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 op telefoonnummer 14020. Een milieumelding of een aanvraag omgevingsvergunning milieu kan worden ingediend via de website www.omgevingsloket.nl

Werken in de openbare ruimte
Voor werkzaamheden in de openbare ruimte 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 (https://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/werken-openbare/).

Kabels en leidingen
De vergunninghouder moet bijtijds contact opnemen 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 (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 doet de melding elektronisch bij het Kadaster ten minste twintig werkdagen voor de aanvang van de graafwerkzaamheden.

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.

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 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied.

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

Spoorwegnet
De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel benodigde ontheffing van de Spoorwegwet. Deze ontheffing kan worden aangevraagd bij Minister van Verkeer en Waterstaat via de website www.verkeerenwaterstaat.nl.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)
De vergunning houdt niet in een eventuele vereiste goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig, moet hierover contact worden opgenomen met de Inspectie SZW. Formulieren hiervoor zijn te vinden op: http://www.inspectieszw.nl/.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten
Rekening moet worden gehouden met de straathoogte welke door de Sector Openbare Ruimte van Stadsdeel Oost wordt verstrekt.

Schade
De kosten verbonden aan het herstellen van eventuele schade, door, of als gevolg van de uitvoering van werkzaamheden aan gemeentelijke eigendommen, waaronder begrepen kabels en/of leidingen, bomen, masten, (licht)bestrating, etc. moeten door de aanvrager worden vergoed. Indien de aanliggende gemeentelijke eigendommen voor de start van de bouwwerkzaamheden reeds gebreken vertonen, moet vergunninghouder dit schriftelijk melden bij het stadsdeel.