

**Verleende omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor het project Overtoom 184-186-188 te Amsterdam.**

NL.IMRO.0363.E1409PBSTD-VGo1

De stadsdeelsecretaris van stadsdeel West maakt namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam bekend dat zij op 29 augustus 2014 een omgevingsvergunning heeft verleend voor het project; het hoogwaardig, voor eigen bewoning verbouwen van een bedrijfsruimte tot 3 ruime woningen op de begane grond met patio en achtertuin op het adres Overtoom 184-186-188 (OLO 1097851).

**Beroepsprocedure bij activiteit 'afwijken bestemmingsplan' volgens artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo.**

De belanghebbende bij dit besluit, die een zienswijze heeft ingediend, kan op grond van de Algemene wet bestuursrecht, binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

Indien onverwijlde spoed dit vereist kan hangende de beroepsprocedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Amsterdam, 3 september 2014

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders,  
namens hen

Stadsdeelsecretaris van stadsdeel West,  
dr. R.M. Thé

Bezoekadres  
Bos en Lommerplein 250  
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Fax 020 253 0727



**Gemeente Amsterdam**

**Stadsdeel West**

Directie Vergunningen en dienstverlening  
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Vastgoed Advies Amsterdam  
t.a.v. de heer F.W.G. Nederhof  
Overtoom 202 huis  
1054 HX Amsterdam

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Datum             | 29 augustus 2014                     |
| OLO dossiernummer | 1097851                              |
| Adres             | Overtoom 184-huis                    |
| Behandeld door    | J.M. ter Haar                        |
| Doorkiesnummer    | 020 – 25 31124                       |
| Email             | j.ter.haar@west.amsterdam.nl         |
| Bijlage           | Gewaarmerkte Bescheiden              |
| Onderwerp         | Besluit aanvraag Omgevingsvergunning |

### **OMGEVINGSVERGUNNING**

GEMEENTE AMSTERDAM  
Bestuurscommissie stadsdeel West

Gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 6 december 2013,  
voor het project bestaande uit de activiteit:

- Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

#### **Besluit:**

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het project "het hoogwaardig, voor eigen bewoning verbouwen van een bedrijfsruimte tot 3 ruime woningen op de begane grond met patio en achtertuin" op het adres Overtoom 184-186-188 in Amsterdam;

waarbij toepassing wordt gegeven aan:

- artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oud West', vastgesteld door de raad op 4 oktober 2005 en goedgekeurd op 10 augustus 2006.

#### **Voorwaarden bij dit besluit:**

- Indien bij 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;
- Gelet op artikel 5.10, lid 2, van de Wabo, kan het bestuursorgaan de omgevingsvergunning geheel of gedeeltelijk intrekken wanneer de Bibob niet akkoord is bevonden;

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

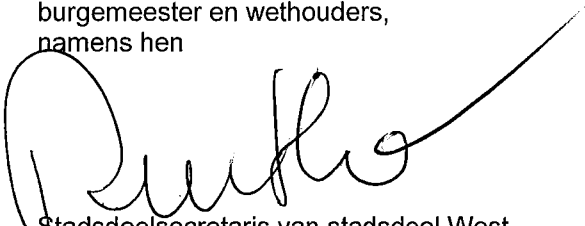
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat de volgende gegevens en bescheiden uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door het stadsdeel West zijn goedgekeurd;
  - constructieve tekeningen en berekeningen van de (aanvullende c.q. gewijzigde) constructie onderdelen, waaronder ook details m.b.t. dilataties en verankering van de geveldelen.

**Bij dit besluit horen de volgende gegevens:**

Gemerkt;

- Aanvraagformulier
- T-01 situatie tekening Blad BA-01;
- T-02 bestaande toestand blad BA-02;
- T-03 gewijzigde toestand blad BA-03;
- T-04 detail tekeningen blad BA-04;
- T-05 rioleringsoverzicht blad BA-05;
- T-06 details van de puien;
- R-01 evaluatie rapport bodemsanering (22 april 2002);
- R-02 bodemonderzoek projectnr. 13M1164 (d.d. 13 jan 2014);
- R-05 Ruimtelijke onderbouwing Overtoom 184 A-dam met bijlage;
- R-06 Veiligheid en Gezondheidsplan bouwwerkzaamheden;
- KV-01 kwaliteitsverklaring enkelvoudige Gyrox binnenwand (Gyproc Classic 33);
- KV-02 kwaliteitsverklaring dubbele Gyrox binnenwand (Gyproc Classic 166);
- KV-03 kwaliteitsverklaring Gyrox voorzet wand.

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders,  
namens hen



Stadsdeelsecretaris van stadsdeel West,  
mr. R.M. Thé

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West****Procedurele aspecten****Intrekken vergunning**

De omgevingsvergunning kan door het bevoegd gezag bij een met redenen omkleed besluit worden ingetrokken in de gevallen, genoemd in de artikelen 2.29, 2.33 en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). (Deze wet is te vinden onder: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0024779>)

**Beroepsclausule**

De belanghebbende bij dit besluit kan op grond van artikel 7:1, lid 1, onder d van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), binnen zes weken met ingang van de dag na die waarop het besluit ter inzage is gelegd, daartegen schriftelijk en gemotiveerd beroep instellen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam. Het indienen van beroep schort de werking van dit besluit niet op.

**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:

De Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam  
sector Bestuursrecht Algemeen  
Postbus 75850  
1070 AW AMSTERDAM

Dat kan ook via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor hebt u een DigiD nodig. Op deze site vindt u ook meer informatie.

**Vorbereidingsprocedure**

Op de voorbereiding van deze beschikking is de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

In § 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in samenhang met Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de diverse procedurevoorschriften uiteen gezet.

**Ontvangst aanvraag**

Wij hebben de aanvraag op 6 december 2013 ontvangen.

**Aanvullende gegevens**

Op 24 december 2013 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 21 januari 2014 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 28 dagen opgeschort. De aanvraag is hierna volledig verklaard.

**In werking treden**

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de 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.

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West****Een goede ruimtelijke onderbouwing**

Op 20 mei 2014 is de aanvraag voorzien van een aangepaste versie (versie 7 april 2014) van de ruimtelijke onderbouwing. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is de onderbouwing nogmaals aangepast. Het plan is derhalve voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. De ruimtelijke onderbouwing is onlosmakelijk verbonden met het besluit en dient hierbij als onderdeel van dit besluit te worden beschouwd.

**Verklaring van geen bedenkingen**

Voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan, dient de gemeenteraad te verklaren dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, gelet op artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

De gemeenteraad heeft bij besluit van 170/353 d.d. 8 september 2010 besloten de volgende gevallen aan te wijzen als categorieën gevallen zoals bedoeld in artikel 6.5 derde lid van het Besluit omgevingsrecht, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist:

- aanvragen die niet in strijd zijn met de in de Structuurvisie Amsterdam genoemde kernpunten van beleid (te weten: hoofdgroenstructuur, hoofdwaterstructuur, reserveringen hoofdinfrastructuur, hoogbouwplannen en grootschalige reclamemasten) en;
- aanvragen die niet in strijd zijn met de kantoorstrategie van Amsterdam dan wel het Locatiebeleid Amsterdam 2008 en;
- aanvragen die geen betrekking hebben op een activiteit die aangewezen is bij artikel 7.2 eerste lid, onder b, van de Wet milieubeheer voor zover beoordeeld is dat er geen milieu-effectrapportage dient te worden opgesteld.

Het onderhavige plan valt niet binnen de aangewezen categorieën gevallen zoals hierboven genoemd. Er is derhalve geen verklaring van geen bedenkingen vereist.

**Ter inzage legging ontwerpbesluit**

Ingevolge artikel 3:11 Awb legt het bestuursorgaan het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, zes weken ter inzage.

Na voorafgaande kennisgeving middels publicatie op de internetsite van het stadsdeel (<http://www.west.amsterdam.nl/actueel/bekendmakingen/>) en publicatie in de Staatscourant is het ontwerpbesluit met de relevante stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd van 16 juli t/m 27 augustus 2014.

Gedurende deze termijn kon door een ieder zienswijzen gericht tegen dit voornemen naar voren worden gebracht.

De aanvrager/gemachtigde is conform artikel 3.12, lid 1 van de Wabo in samenhang met artikel 3.13 Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging is één zienswijze ingediend. Met inachtneming van de becommentariëring van de argumenten van de opposant komen wij tot de conclusie dat de zienswijzen ons aanleiding geven om het besluit en de tekeningen gedeeltelijk aan te (laten) passen. De zienswijzen geven ons

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

echter geen aanleiding om van de voorgenomen afwijking en vergunningverlening af te zien.

**Wettelijk kader**

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013.

**Inhoudelijke beoordeling****Bouwen (artikel 2.10 Wabo) en Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo)****Bouwbesluit 2012**

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

**Bouwverordening (artikel 2.10 lid 1 onder b Wabo)**

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van het project de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

***Bodem***

Wij hebben op basis van het ingediende bodemonderzoeksrapport, de al bekende gegevens en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied geen vermoeden dat er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming. Uitgestelde inwerkingtreding als bedoeld in artikel 6.2c, eerste lid, van de Algemene bepalingen omgevingsrecht is daarom niet aan de orde.

***Parkeren***

Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2013 bepaalt dat indien een gebouw gelegen is in een ander deel van de gemeente dan wordt bedoeld in het eerste lid, en de omvang of de bestemming van het gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte moet zijn aangebracht in, op of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.

Lid 5 van hetzelfde artikel bepaalt dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning kan verlenen in afwijking van het bepaalde in het tweede en vierde lid:

- a. voorzover op andere wijze in de parkeer- of stallingsruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien;
- b. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit, tot welke bijzondere omstandigheden - wat betreft de toepassing van het tweede lid - in elk geval worden gerekend:
  - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal gehandicapte gebruikers of bezoekers van het gebouw;
  - een te verwachten meer dan gemiddeld aantal klanten of bezoekers, indien het gebouw bestemd is voor de vestiging van

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

- één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of vermakelijkheid;
- een bestemming van het gebouw als parkeergarage, dan wel garagebedrijf

In de Parkeernota Stadsdeel West 2012 – 2020 staat voor wat betreft functiewijzingen de vraag centraal: is er sprake van een substantiële extra parkeerclaim ten opzichte van de vorige situatie? Indien daar geen sprake van is dan blijft de parkeersituatie feitelijk onveranderd en kan de parkeervraag opgevangen worden zoals in de oude situatie. De parkeernormen zijn in dat geval dan ook niet van toepassing.

Het realiseren van drie woningen leidt niet tot een substantiële extra parkeerclaim. Wel verschuift de parkeerbehoefte van overdag (openingstijden bedrijf) naar 's avonds (als de bewoners overwegend thuis zijn). De reguliere (fiscale) parkeerregulering met parkeervergunningen is echter voldoende om ervoor zorg te dragen dat geen overlast in de buurt wordt veroorzaakt. Benadrukt dient te worden dat geen 'extra' parkeervergunningen worden uitgegeven.

**Planologie (artikel 2.10 lid 1 onder c Wabo)**

Het project betreft onder meer het planologisch strijdig gebruiken van een bouwwerk als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wabo. De aanvraag wordt voor deze activiteit als volgt beoordeeld.

*Geldende bestemmingsplan*

Het project is gelegen in een gebied, waar het bestemmingsplan 'Oud West' van toepassing is. Het project is gelegen op gronden die zijn aangewezen met 'Gemengde Doeleinden'.

De op de plankaart voor Gemengde Doeleinden (GD) aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 4, lid 1 bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond en in het souterrain, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend toegestaan is op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (s) en met inachtneming van sub f;
- b. publieksgerichte dienstverlening op de begane grond en in het souterrain, met inachtneming van sub f;
- c. administratieve dienstverlening op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand', met inachtneming van sub f;
- d. bedrijven op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet-woonfunctie in het gehele pand', voor zover zij voorkomen in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen (Bijlage 2), met inachtneming van sub f;
- e. een bedrijfsverzamelgebouw op de begane grond en in het souterrain, en op de overige bouwlagen ter plaatse van de aanduiding 'niet woonfunctie in het gehele pand', bedoeld voor bedrijven voor zover zij voorkomen in de milieucategorieën I en II van de Staat van Inrichtingen (Bijlage 2), maatschappelijke dienstverlening, publieksgerichte dienstverlening en administratieve dienstverlening en per functie geen grotere oppervlakte kennen dan 400 m<sup>2</sup>, met inachtneming van sub f;
- f. ter plaatse van de aanduiding (w) aan de Overtoom uitsluitend wonen is toegestaan op de begane grond;

**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

- g. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning door de bewoner ter plaatse waar de functie wonen is toegestaan;
- h. wonen op de overige bouwlagen;

Het veranderen van de bestemming naar drie woningen op de begane grond is in strijd met deze bestemmingsplanbepalingen.

*Strijdigheden*

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat woningen op de begane grond niet zijn toegestaan binnen de bestemming "Gemengde Doeleinden". Binnen het bestemmingsplan bestaat geen toereikende mogelijkheid om af te wijken van bovengenoemd gebruiksverboden. De kruimellijst vervat in artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt eveneens geen uitkomst, omdat het aantal zelfstandige woningen toeneemt hetgeen strijdig is met artikel 5, lid 1 van het Bor.

De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als de activiteit niet in strijd is met goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De aanvraag is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening en is tevens voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing die als bijlage, gewaarmerkt als R-05, onderdeel uitmaakt van dit besluit.

Er kan alleen medewerking aan het project worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid ingevolge artikel 2.12, lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht jo artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

*Motivering*

De aangepaste ruimtelijke onderbouwing van 29 augustus 2014, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheden.

Voor de motivering van deze herontwikkeling wordt dan ook primair verwezen naar deze ruimtelijke onderbouwing, die hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Per abuis is in het ontwerpbesluit een verkeerd economisch advies geformuleerd. Het juiste advies luidt als volgt:

*Economische zaken adviseert positief op de aanvraag naar toevoeging van de woonbestemming op deze locatie op basis van een ingevulde checklist door de aanvrager.*

*De notitie "Ruimte voor kleinschalige bedrijvigheid" gaat uit van selectief behoud van bedrijfsruimten. Alleen solitaire bedrijfsruimten, in een woonstraat, niet in de nabijheid van economische functies mogen worden omgezet naar wonen. Daarvan is hier geen sprake.*

*Het pand ligt in een winkelstraat, op een zichtlocatie, aan een doorgaande weg. De Overtoom is echter een langgerekte winkelstraat. In de detailhandelsvisie West wordt ingezet op winkelconcentratie. Dit pand ligt niet in het winkelconcentratiegebied van de Overtoom. Er is daarom geen wens vanuit het detailhandelsbeleid om op deze locatie de winkelfunctie te behouden. Op basis hiervan is besloten de eigenaar een checklist te laten invullen.*



**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

*De eigenaar voldoet aan de voorwaarden: het pand staat langer dan een jaar leeg en de eigenaar heeft aantoonbaar inspanningen verricht het pand te verhuren tegen een marktconforme huurprijs. Op basis hiervan volgt een positief advies op omzetting naar wonen.*

Daarnaast zal het project niet leiden tot een onevenredige beperking van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en gebouwen.

***Geluid***

Het verlenen van de omgevingsvergunning maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk, zijnde drie woningen op begane grond op het adres Overtoom 184-186-188. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, dient het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd gezag. De bevoegdheid is voor onderhavig project gedelegeerd aan de stadsdeelsecretaris van stadsdeel West. De stadsdeelsecretaris heeft op 29 augustus 2014, gelijktijdig met onderhavig besluit, besloten een hogere grenswaarde vast te stellen voor maximaal 63 dB (A).

***Grondwaterstand***

Waternet heeft in 2012 en 2013 onderzoek gedaan naar het particuliere polderriool en de situatie vastgesteld zoals opposant heeft geformuleerd. In het blok treedt theoretisch gezien grondwateronderlast op wat leidt of kan leiden tot schade aan funderingen. Tegelijkertijd treedt in hetzelfde blok grondwateroverlast op waarbij water via de tuin in het souterrain loopt. Een complex probleem zonder een eenduidige oplossing. Waternet heeft de bewoners maatwerkadvies aangeboden, een advies per perceel om de grondwateroverlast te voorkomen. De zorg is dus begrijpelijk omdat er sprake is van een wankel evenwicht in de grondwatersituatie.

Echter, de aanvraag voor het realiseren van drie woningen is voornamelijk een aanvraag om wijziging van het gebruik. Het bouwen betreft een constructieve wijziging en het realiseren van een schutting. Er zal niet in de grond worden geroerd. De grondwaterstand en de problematiek rondom het riool zal dan ook niet wijzigen door onderhavig plan.

De uitbouw aan de achterzijde van de panden zal worden gesloopt en er wordt een tuin gerealiseerd. Daarnaast wordt een gedeelte van de bebouwing van de drie panden verwijderd en worden drie patio's gerealiseerd. Hierdoor wordt het verharde oppervlak verkleind, waardoor het water enigszins beter weg kan stromen

**Welstand (artikel 2.10 lid 1 onder d Wabo)**

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 6 juni 2014 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben.

Wij zijn van mening dat het advies zorgvuldig tot stand is gekomen en nemen het dan ook over. Voor het overige is er ook geen aanleiding om van het advies af te wijken. Dit advies is gebaseerd op de Welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam Digitaal".

## **Procedure bouwwerkzaamheden Bouwbesluit 2012**

### *Aanwezigheid bescheiden*

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. bouwveiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.3;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de wet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

### *Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden*

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

### *Ontvangst melding email*

De hierboven bedoelde mededelingen kunnen per email worden gedaan onder vermelding van het olonummer en adres aan [gebruikbouwenmilieu@west.amsterdam.nl](mailto:gebruikbouwenmilieu@west.amsterdam.nl)

### **Uitvoeringsvoorschriften Bouwbesluit 2012**

#### *Aansturingsartikel*

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*

Bij het uitvoeren van bouw- of 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.

#### *Veiligheidsplan*

De op grond van artikel 8.2 te treffen maatregelen worden op aanwijzing van het bevoegd gezag vastgelegd in een bouw- of sloopveiligheidsplan. De maatregelen hebben ten minste betrekking op:

- a. de afscheiding en afsluiting van het bouw- of sloofterrein;
- b. de bereikbaarheid en bruikbaarheid van bluswater- en andere openbare voorzieningen;
- c. het stallen, afsluiten of opbergen van machines, werktuigen, materialen en installaties op zodanige wijze dat onbevoegden daar geen toegang toe hebben;
- d. het waarborgen van de verkeersveiligheid;
- e. het voorkomen van vallende objecten, en
- f. de nadere voorwaarden als bedoeld in artikel 1.29.

#### *Geluidhinder*

1. Bouw- of sloopwerkzaamheden die een geluidniveau veroorzaken van ten minste 60 dB(A) op de gevel van een aangrenzende woonfunctie of van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel, worden op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur uitgevoerd. Bij het uitvoeren van die werkzaamheden worden de in tabel 8.4 aangegeven dagwaarden en de bij die dagwaarden aangegeven maximale blootstellingsduur in dagen dat de dagwaarde is bereikt niet overschreden.

| Tabel 8.4                      |           |           |            |            |                      |            |
|--------------------------------|-----------|-----------|------------|------------|----------------------|------------|
| dagwaarde                      | ≤ 60dB(A) | > 60dB(A) | > 65 dB(A) | > 70 dB(A) | > 75 –<br>≤ 80 dB(A) | > 80 dB(A) |
| maximale<br>blootstellingsduur | onbeperkt | 50 dagen  | 30 dagen   | 15 dagen   | 5 dagen              | 0 dagen    |

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste lid. Indien met een ontheffing van het bevoegd gezag bouw- of sloopwerkzaamheden worden uitgevoerd op werkdagen tussen 19:00 uur en 7:00 uur en op zaterdag, zondag of

## Gemeente Amsterdam Stadsdeel West

feestdagen wordt onverkort het gestelde in de ontheffing gebruik gemaakt van de akoestisch gezien best beschikbare stille technieken en meest gunstige werkwijze.

3. Indien het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het tweede lid geen ontheffing vereist indien het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden door degene die de werkzaamheden gaat uitvoeren.

4. De in tabel 8.4 aangegeven waarden gelden op gevels als bedoeld in artikel 1 juncto artikel 1b, vijfde lid, van de Wet geluidhinder van woningen en gebouwen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als andere geluidsgevoelige gebouwen en op de grens van terreinen die op grond van artikel 1 van de Wet geluidhinder worden aangemerkt als geluidsgevoelige terreinen.

### *Trillingshinder*

1. Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e, van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingsterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B «Hinder voor personen in gebouwen» 2006.

2. Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingsterkte, bedoeld in het eerste lid.

### *Stofhinder*

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

## **Afvalscheiding**

### *Aansturingsartikel*

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en slooppafval 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.

## **Nadere aanwijzingen**

### *Bouwen volgens het Bouwbesluit 2012*

Op elk bouwen is het Bouwbesluit 2012 van toepassing. Indien er gebouwd wordt in strijd met artikelen van het Bouwbesluit 2012, zullen wij u met een aanschrijving op grond van artikel 4 van de Woningwet opdragen de noodzakelijke voorzieningen te treffen.

Bezoekadres  
Bos en Lommerplein 250  
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239  
1040 BC Amsterdam  
Telefoon 14 020  
Fax 020 253 0727



**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel West**

Directie Vergunningen en dienstverlening  
Afdeling Vergunningen Bouw

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Vastgoed Advies Amsterdam  
t.a.v. de heer F.W.G. Nederhof  
Overtoom 202 huis  
1054 HX Amsterdam

|                           |                              |
|---------------------------|------------------------------|
| Datum                     | 29 augustus 2014             |
| Behandeld door            | J.M. ter Haar                |
| Telefoonnummer            | 020 – 25 31124               |
| Email                     | j.ter.haar@west.amsterdam.nl |
| Adres \ Locatieaanduiding | Overtoom 184-huis            |
| Onderwerp                 | Hogere grenswaarde besluit   |

GEMEENTE AMSTERDAM  
Bestuurscommissie stadsdeel West

**Hogere grenswaarde besluit**

Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning met OLO nummer 1097851, ingekomen op 6 december 2013;

**Besluiten wij:**

- een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting vast te stellen voor wegverkeerslawaaï vanwege de Overtoom van 63 dB(A) voor drie woningen ter plaatse van de Overtoom 184-186-188 in Amsterdam.

**Bij dit besluit horen de volgende gegevens:**

Gemerkt;

- Ruimtelijke Onderbouwing behorende bij de aanvraag om een omgevingsvergunning (maakt deel uit van dit besluit).

Dit besluit maakt deel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het hoogwaardig, voor eigen bewoning verbouwen van een bedrijfsruimte tot 3 ruime woningen op de begane grond met patio en achtertuin (Wabo aanvraagnummer: 1097851)

Hoogachtend,  
burgemeester en wethouders,  
namens hen



Stadsdeelsecretaris van stadsdeel West,  
mr. R.M. Thé

**Inhoudelijke beoordeling****Bestuurlijke achtergrond:**

Het verlenen van de omgevingsvergunning maakt geluidsgevoelige objecten mogelijk, zijnde drie woningen op begane grond op het adres Overtoom 184-186-188. Omdat de voorkeursgrenswaarde voor **wegverkeerslawaaï** wordt overschreden en geluidsbeperkende maatregelen niet of onvoldoende mogelijk zijn, dient het college van burgemeester en wethouders op grond van de Wet geluidhinder een hogere waarde dan de voorkeurswaarde vast te stellen. Het college van burgemeester en wethouders is op grond van artikel 110a van de Wet geluidhinder bevoegd gezag. De bevoegdheid is voor onderhavig project gedelegeerd aan de stadsdeelsecretaris van stadsdeel West. De geluidniveaus blijven onder de maximale ontheffingswaarde voor de nieuw te bouwen woningen. De maximale geluidsbelasting op de gevel is 63 dB (A).

| Geluidsbron          | Voorkeursgrenswaarde | Max. ontheffingswaarde |
|----------------------|----------------------|------------------------|
| Wegverkeer stedelijk | 48 dB(A)             | 63 dB(A)               |

Tabel 1: maximale ontheffingswaarde Wet geluidhinder

**Reden van het besluit:**

Het project betreft het omzetten van de begane grond van een garage naar woonbestemming. Het realiseren van drie woningen levert een bijdrage aan de gewenste differentiatie van de woningvoorraad in dit deel van stadsdeel West.

Mogelijkheden om de geluidbelasting verder te reduceren zijn het verminderen van de verkeersintensiteit, het aanbrengen van (stil) asfalt, het vergroten van de afstand tot de weg of realiseren van afscherming. De aanvrager heeft geen invloed op de verkeersintensiteit. Het aanbrengen van (stil) asfalt is geen financieel haalbare optie voor een enkel project zoals dit. Verschuiven van de weg is eveneens geen optie. Ook een scherm langs de weg is geen realistische optie aan de Overtoom.

De vorenstaande argumenten zijn zwaarwegend genoeg om 'hogere grenswaarden' vast te stellen zodat het project doorgang kan vinden. Op grond van de Wet geluidhinder is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de geluidsbronnen ter plaatse van het onderhavige gebouw (wegverkeerslawaaï).

TAVGA heeft met betrekking tot onderhavig project op 27 mei 2014 onderstaand advies uitgebracht:

- Het akoestisch onderzoek van 14 januari 2014 en de herberekening/aanpassing van het akoestisch rapport daarvan toesturen naar het secretariaat van Tavga;



**Gemeente Amsterdam  
Stadsdeel West**

- Bij toepassing van een dove gevel kan geen voordeur aanwezig zijn in de gevel. Er moet dan sprake zijn van een bij uitzondering te openen delen;
- Met toepassing van bouwbrief 15 en 92 kan een dove gevel onderbroken worden door een loggia of toepassing van een vliesgevel;
- Als uit de herberekening volgt dat het geluidniveau alsnog onder de 63 dB(A) ligt, dan is TAVGA akkoord. Herberekening uitvoeren in overleg met dhr. Hillebregt.
- Tavga adviseert te onderzoeken of de geluidbelasting van de Overtoom herberekend kan worden, waaruit mogelijk zou kunnen blijken dat de belasting minder is, of gelijk aan 63 dB. Dan kan een hogere waardenprocedure gevoerd worden en kan dan wel een "normale" gevel, met woningontsluitingen, toegepast worden.

De herberekening is positief uitgevallen de geluidsbelasting is precies 63 dB(A). Hierdoor is het vaststellen van een hogere grenswaarde mogelijk. De stadsdeelsecretaris neemt het advies over.

**Uitkomsten inspraak:**

Op deze aanvraag is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure conform artikel 3.10 van de Wabo, juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Voorafgaand aan de terinzagelegging is digitaal kennis gegeven van het voornemen van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen op de website van het stadsdeel en via publicatie in de Staatscourant.

Het onderhavige besluit hogere grenswaarden heeft samen met het besluit omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage gelegen. Na aanleiding hiervan zijn wel zienswijzen ontvangen. De zienswijze richt zich echter niet tegen het hogere grenswaarde besluit.

*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.

Verskillende 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.

*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, en de grond in erfpacht is uitgegeven, dient u bij Bureau Erfpacht: 020-2544 200 (of [erfpacht@oga.amsterdam.nl](mailto:erfpacht@oga.amsterdam.nl))