



**Gemeente
Amsterdam
West**

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

Batavia b.v.
De heer B van der Vloodt
James Wattstraat 60
1097 DM Amsterdam

Datum	18-11-2014
Ons kenmerk	787007
Adres	Zocherstraat 23-25
Behandeld door	P. Franse
Doorkiesnummer	020 2531094
Email	p.franse@west.amsterdam.nl
Kopie aan	Gemachtigde Buro V-10
Bijlage	Gewaarmede bescheiden
Onderwerp	Besluit aanvraag omgevingsvergunning

OMGEVINGSVERGUNNING

GEMEENTE AMSTERDAM
Bestuurscommissie stadsdeel West

gezien de aanvraag om omgevingsvergunning, ingekomen 27 maart 2013, voor het project bestaande uit de activiteiten:

- 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 van een bouwwerk (als bedoeld in art. 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een gemeentelijk monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.2, eerste lid, onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

besluit:

- Een omgevingsvergunning te verlenen voor het project 'het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 20 appartementen op de locatie Zocherstraat 23-25 in Amsterdam onder de in dit besluit gestelde voorwaarden,

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 vigerende bestemmingsplan 'Oud-West'.

Onder de volgende voorwaarde(n):

- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat er een nadere uitwerking van de balkons ter goedkeuring wordt aangeleverd aan, en goedgekeurd door de Commissie voor welstand en monumenten, waarbij de onderzijde van de balkons aan de zuidgevel met een plafond worden afgewerkt;
- Uitvoering van de werkzaamheden aan de gevels en het dak van het hoofdgebouw en de aanbouw, mogen niet geschieden alvorens een aanvullend Flora en Fauna onderzoek is aangeleverd, waarbij ook de gevelspouwen en het dakpakket zijn onderzocht en uit dit onderzoek is gebleken dat zich geen beschermde diersoorten in de spouw bevinden;
- Uitvoering van de werkzaamheden mag niet geschieden voordat definitieve en aangepaste constructieve tekeningen en berekeningen (n.a.v. de wijzigingen, wijziging D van 20 juni 2014) van de gewijzigde constructie onderdelen, uiterlijk 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden via het omgevingsloket zijn aangeleverd en deze tekeningen en berekeningen door bestuurscommissie West zijn goedgekeurd;
- Naar aanleiding van het laatste gewijzigde plan (wijziging D, d.d. 20-06-2014) een aangepaste daglicht- en ventilatieberekening wordt aangeleverd, waarbij de berekeningen zijn afgestemd op de nieuwe indelingen. Voordat deze berekeningen zijn goedgekeurd door de afdeling Vergunningen van stadsdeel West, mag niet begonnen worden met de bouwwerkzaamheden;
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden waarvoor in de bodem moet worden gegraven, dient u een voorafgaand aan deze werkzaamheden met het bevoegd gezag Omgevingsdienst Noordzeekanaal (voorheen de Dienst Milieu- en Bouwtoezicht) te overleggen of er een verkennend bodemonderzoek moet worden uitgevoerd en of er een BUS-melding moet worden ingediend;
- Een voornemen tot slopen waarbij naar redelijke inschatting de hoeveelheid sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen of asbest wordt verwijderd, wordt ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden schriftelijk gemeld aan het bevoegd gezag.

Bij dit besluit horen de volgende gegevens:

Gemerkt:

- Aanvraagformulier;
- A-01 t/m A-04, archieftekeningen gebouw;
- T-01 t/m T-08, tekeningen bestaande toestand;
- T-11 t/m T-18, tekeningen nieuwe toestand;
- T-19, tekening ontsluiting brandweer;
- T-20, detailboekje, bevattende 29 pagina's;
- K-01 t/m K-05, kozijnoverzicht zuid- en oostgevel;
- CB-01 t/m CB-03, constructieberekeningen (o.b.v. oude ontwerp);
- CT-01 t/m CT-14, constructietekeningen (o.b.v. oude ontwerp);

- B-01 t/m B-03, bodemonderzoeksrapporten;
- W-01 en W-02, werk- en technische omschrijving;
- RO-01, Ruimtelijke onderbouwing;
- N-01 Nota beantwoording zienswijzen.

Hoogachtend,

het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West,
namens hen



mr. R.M. The
Stadsdeelsecretaris stadsdeel West

Procedurele aspecten

Intrekken omgevingsvergunning

De omgevingsvergunning kan door het bestuur 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.

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 beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Inwerkingtreding

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.

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 voor het veranderen van het voormalige schoolgebouw met bestemming daarvan tot 20 appartementen op 27 maart 2013 ontvangen.

Aanvullende gegevens

Op 25 april 2013 is er om aanvullende gegevens verzocht. Deze hebben wij op 17 mei 2013 ontvangen. De termijn waarbinnen op de aanvraag moet zijn beslist is hierdoor met 22 dagen opgeschort. Aanvullend is verzocht om de Ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met het onderdeel parkeren. Deze aanvulling is verwerkt in de Ruimtelijke onderbouwing (versie februari 2014) welke op 5 februari 2014 is ingediend. 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.

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 milieueffectrapportage 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 vanaf 10 juli 2014.

Gedurende deze termijn kunnen 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 zijn 11 zienswijzen (4 voor en 7 tegen) ingediend. Voor de inhoud van de zienswijzen alsmede de behandeling daarvan, wordt primair verwezen naar de Nota behandeling zienswijzen, als gewaarmerkte bescheiden bij dit besluit gevoegd en welke als hier herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Wettelijk kader

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

Inhoudelijke beoordeling

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

Bouwen (artikel 2.10 Wabo), Afwijken van bestemmingsplan (artikel 2.12 Wabo) en Veranderen, slopen of in enig opzicht wijzigen van een gemeentelijk monument (artikel 2.18 Wabo)

Bouwbesluit (artikel 2.10 lid 1 onder a Wabo)

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 het project voldoet aan de Bouwverordening Amsterdam 2013. Artikel 2.5.30 lid 2 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 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 één of meer detailhandelsbedrijven, dan wel openbare dienstverlening of gemakelijkheid;
 - 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.

Op basis van de recente kencijfers van CROW dient voor een ROC uitgegaan te worden van min 3,3 tot max 5,3 parkeerplaats per 100 leerlingen. Uitgaande van 300 leerlingen betekent dit een parkeerbehoefte van 10 tot 15 auto's. Dit komt vrijwel overeen met de minimale parkeernorm voor koopwoningen zoals vastgesteld in de Parkeernota ($0,6 * 24$ woningen = 14 parkeerplaatsen). Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat geen sprake is van een substantiële extra parkeerclaim waardoor de parkeerbehoefte in principe ondervangen kan worden door de reguliere parkeerregulering op basis van de Parkeerverordening en het Uitwerkingsbesluit. In de laatste wijzigingen van het project, is het aantal woningen teruggebracht van 24 naar 20 woningen. Volgens de parkeernorm komt het aantal te realiseren parkeerplaatsen daarmee op 12. De bewoners van de 20 te realiseren woningen komen in dat geval in aanmerking voor een parkeervergunning. Benadrukt dient te worden dat hiermee het aantal parkeerplaatsen op straat niet toe of afneemt, evenmin neemt het aantal uit te geven parkeervergunningen toe. Het vergunningplafond is immers gebaseerd op de aanwezige parkeercapaciteit en niet op het aantal woningen.

Gezien de grote onrust onder de omwonenden heeft de aanvrager, om mogelijke parkeeroverlast in de toekomst te voorkomen, het pand Overtoom 505 / Zocherstraat 14-16 gekocht met de intentie om daar parkeerplaatsen te realiseren voor de toekomstige bewoners.

Planologie (artikel 2.10 lid 1 onder c en 2.12 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 Maatschappelijke doeleinden (M), nader aangeduid met "niet-woonfunctie in het gehele pand". De gronden aangewezen met Maatschap-

pelijke Doeleinden zijn overeenkomstig artikel 7, lid 1 van de voorschriften bestemd voor maatschappelijke dienstverlening op de begane grond en het souterrain en maatschappelijke dienstverlening op de overige bouwlagen t.p.v. de nadere aanduiding "niet-woonfunctie in het gehele pand".

De maximum bouwhoogte bedraagt '4k' voor wat betreft het hoofdgebouw en de aanbouw en ter plaatse van de voormalige gymzaal '1', wat inhoudt dat ingeval van nieuwbouw ter plaatse van het hoofdgebouw en de aanbouw tot 16 meter mag worden gebouwd en voor wat betreft de gymzaal tot maximaal 4 meter.

De verbouw blijft binnen de maximum toegestane bouwhoogten. Door de verbouw van de gymzaal wordt deze weliswaar hoger dan op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, echter is de huidige bebouwing van de gymzaal al 6 meter hoog. Het nieuwe ontwerp blijft binnen deze hoogte. De strijdigheid wordt door de verbouw niet groter dan wat momenteel qua bebouwing reeds aanwezig is.

Strijdigheden

Het project is in strijd met het bestemmingsplan omdat woningen niet zijn toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijke doeleinden. De nieuwe appartementen worden geheel binnen de bestaande contouren van de gebouwen gerealiseerd

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-01, 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 ruimtelijke onderbouwing gewaarmerkt als bijlage R-01, voorziet in de motivering omtrent de hiervoor genoemde strijdigheid.

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.

De woningen worden gerealiseerd binnen het toegestane bouwvolume van het bestemmingsplan. De voormalige school ligt binnen een bouwblok, gelegen in een rustig hof, afgeschermd van de drukke stedelijke omgeving bij de Overtoom. Een woonfunctie is zeer goed passend in dit gebouw. De functiewijziging leidt tot een verbetering van een verrommelde situatie en levert een bijdrage aan een structurele oplossing voor leegstaande gebouwen in de stad.

Het omzetten van de functie van de Zocherstraat 23-25 naar wonen levert een bijdrage aan de grote vraag naar woningen in dit deel van het stadsdeel en kan daarnaast een positief effect hebben op de differentiatie van de woningvoorraad door de realisatie van grote woningen.

Conclusie

Gelet op de positieve adviezen is het verantwoord om af te wijken van de planvoorschriften. Het project is niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening. Weliswaar verandert de feitelijke situatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, woningen en gebouwen worden niet onevenredig beperkt. De afstand van de nieuw te realiseren woningen tot de bestaande woningen is ruim voldoende. Wij verwachten dan ook op voorhand geen privaatrechtelijke belemmeringen. Stedenbouwkundig is het plan aanvaardbaar. Er wordt niet op gronden gebouwd met de bestemming 'Tuinen en Erven'. De bestaande plancontouren van de maatschappelijke bestemming worden niet overschreden.

Welstand en monumenten (artikel 2.10 lid 1 onder d en artikel 2.18 Wabo)

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft in haar vergadering van 18 juni 2014 aangegeven geen bezwaar tegen het project te hebben, mits de onderzijde van de balkons aan de zuidgevel worden afgewerkt met een plafond. De uitwerking hiervan dient nog ter beoordeling te worden voorgelegd aan de Commissie.

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.

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.

Het uitzetten van de bebouwingsgrenzen

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

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

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden

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

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 – ≤ 80 dB(A)	> 80 dB(A)

maximale bloot- stellingsduur	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 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 degenen 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 sloofterrein te voorkomen.

Grondwaterstand

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

Afvalscheiding

Aansturingsartikel

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

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.

Nadere aanwijzing in verband met straathoogten

Rekening moet worden gehouden met de straathoogte welke door de Afdeling Leefomgeving van Stadsdeel West wordt verstrekt.

Erfpacht

De omgevingsvergunning is geen toestemming van de Gemeente Amsterdam om als grondeigenaar het bouwplan uit te voeren. Voor zover nodig kunt u hierover contact opnemen met Bureau Erfpacht van het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam (OGA). Voor informatie kunt u terecht op de website: www.erfpacht.amsterdam.nl of bellen met Amsterdam Antwoord op telefoonnummer 14020.

Gevolgen erfpachtcontract

Het (ver)bouwen of een wijziging in het gebruik kan gevolgen hebben voor uw bestaande erfpachtcontract. Hiervoor kunt u contact opnemen met Bureau Erfpacht: 020-2544 200 of erfpacht@oga.amsterdam.nl

Rechten van derden

Het verlenen van deze omgevingsvergunning laat rechten van derden onverlet.

Burgerlijk wetboek

Op basis van het Burgerlijk Wetboek is het, tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, niet toegestaan om binnen een afstand van twee meter van de grenslijn (loodrecht gemeten) van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken hebben, voor zover deze op het erf uitzicht geven.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning betreft niet, de eventueel op basis van artikel 33 van de Huisvestingswet benodigde splitsingsvergunning. Voor zover nodig kan deze worden aangevraagd bij de afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel West. Het aanvraagformulier en meer informatie over splitsen van woningen 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 Vergunningen Bouw van Stadsdeel West 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.

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.

Kabels en leidingen

De vergunninghouder moet tijds 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.

Rekening moet worden gehouden met de Wet op de Lijkbezorging gestelde regels betreffende het aantasten van graven. Voor zover nodig moet er contact worden opgenomen met Gedeputeerde Staten via de website www.noord-holland.nl.

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, etcetera 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.