



Datum 25 september 2024  
Kenmerk Z2023-W005217  
Olo 7859079

## Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor 'het bouwen van een extra bouwlaag op een voormalig schoolgebouw, bestemd voor drie zelfstandige woningen, wijziging van de brandcompartimentering, plaatsing van een lift en funderingsherstel' op de locatie Zaanstraat 1 in Amsterdam.

### Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)).
- Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

### Waarbij toepassing is gegeven aan:

artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012 om de voorgestelde voorziening voor 'extra beschermde vluchtroute' als gelijkwaardig aan te merken aan de functionele eis als gesteld in artikel 2.104, lid 2, van het Bouwbesluit 2012.

### Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning.

### **Brandveiligheidsinstallaties**

Op basis van hoofdstuk 6 van het BB 2012 dienen de volgende brandbeveiligingsinstallaties te worden aangebracht:

- Rookmelders conform NEN 2555;
- Brandslanghaspels (advies: aanbrengen volgens NEN-EN 671-1) (in de commerciële ruimten);
- Noodverlichting volgens NEN-EN 1838;
- Een brandmeldinstallatie volgens NEN 2535 zonder doormelding naar de Gemeenschappelijke Meldkamer (GMK). Uitgangspunt van de omvang is: - niet-automatische bewaking.
- Een ontruimingsalarminstallatie type B volgens NEN 2575;
- Vluchtrouteaanduiding volgens NEN-EN 1838 en NEN-EN-ISO 7010.

De brandbeveiligingsinstallaties dienen te voldoen aan de huidig geldende NEN-normen en voorschriften. Deze staan vermeld in bijlage I behorende bij artikel 1.2 van de "Regeling Bouwbesluit 2012".

Met betrekking tot de uitvoering van de installaties kan gebruik worden gemaakt van de publicatie van Brandweer Nederland, het boek "Brandbeveiligingsinstallaties", derde druk, juni 2012.

***Verrichten van handelingen met gevolgen voor beschermde soorten:***

- Vegetatie mag alleen worden verwijderd buiten het broedseizoen.
- Werkzaamheden die mogelijk verstrend zijn voor in het groen broedende vogels mag enkel buiten het broedseizoen uitgevoerd worden.
- In de omgeving van het projectgebied komen veel vleermuizen voor, deze mogen niet verstoord worden door kunstlicht.

***Bodemgesteldheid***

Bij het verrichten van graafwerkzaamheden in de bodem gelden bij graven in meer dan 25 m<sup>3</sup> bodemvolume de regels van het Besluit Activiteiten Leefomgeving (verder BAL) en bij graven in maximaal 25 m<sup>3</sup> bodemvolume de regels van het omgevingsplan van de gemeente.

***Meldingsplicht bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit***

Bij graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit geldt de meldingsplicht conform § 4.120 van het BAL.

Ten minste vier weken voor het begin van de activiteit moeten de werkzaamheden worden gemeld bij de Omgevingsdienst (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied; OD NZKG). Zie hiervoor het Omgevingsloket <<https://omgevingswet.overheid.nl/home>>: 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

***Informatieplicht voor kleinschalig graven (max. 25 m<sup>3</sup>)***

Als het bodemvolume waarin wordt gegraven ten hoogste 25 m<sup>3</sup> bedraagt en afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt een informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in § 22.3.7.2 van het omgevingsplan in combinatie met § 1.2.2 van het Voorbereidingsbesluit bodem. Dit geldt alleen als in de te ontgraven grond sterk verontreinigde grond aanwezig is. Dit is grond met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.

Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, moeten gegevens en bescheiden worden verstrekt. Zie hiervoor het omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home> : 'graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'.

***Vergunningcheck***

Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via [www.odnzk.nl](http://www.odnzk.nl), kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

**Bouwbord**

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West.
- Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
- Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen.

**Later in te dienen bescheiden**

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

- goedgekeurd
- gemerkt
- retour gezonden

en de vergunninghouder of zijn gemachtigde ze heeft ontvangen:

**Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)**

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft.

Dit betreft:

- Rapportage grondmechanisch advies dient nog aangeleverd te worden, conform NEN-EN 1997.
- Palenplan: Detaillering volgens de MOR dient nog ingediend te worden, conform NEN-EN 1997.
- Rapportage met adviezen over de toe te passen palen dient nog aangeleverd te worden door de paalleverancier, conform NEN-EN 1997.
- Rapportage met adviezen over de toe te passen damwanden dient nog aangeleverd te worden door de damwandleverancier, conform NEN-EN 1997 en CUR 166.
- Berekeningen en tekeningen betreffende noodafvoer/wateraccumulatie dak moeten met elkaar in overeenstemming zijn, conform NEN-EN 1991, betreft noodafvoer/wateraccumulatie dak, nog aanleveren.
- Uit bouwveiligheidsplan: Berekeningen en tekeningen moeten met elkaar in overeenstemming zijn. Betreft: bouwkransen en kraanpoer, conform NEN-EN 1992, en fundatie, conform NEN-EN 1997, nog aanleveren.
- Plannen met betrekking tot het monitoren van grondwater en belendingen dient nog aangeleverd worden.
- Stut- en stempelplan (in combinatie met de damwanden indien van toepassing) dienen nog aangeleverd te worden.

**Vervolg Constructiegegevens (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht)**

Aandachtspunten/risico's:

- Voor het aanbrengen van de palen, moet op aanwezigheid van nog niet bekende palen en/of resten worden gecontroleerd. Aangeven hoe en op welke wijze met de bevindingen van dat onderzoek rekening mee gehouden zal worden. Nog aanleveren.
- A2 Sloop van het bestaande dak Bij sloop van het bestaande dak dient in het werk gecontroleerd te worden of het plafondsysteem/onderliggende daksysteem in tact gehouden kan blijven in verband met eventuele onderlinge koppelingen van plafond/daksystemen. Nog aanleveren.

**Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- |                            |                             |
|----------------------------|-----------------------------|
| ▪ o_A-01                   | Aanvraagformulier           |
| ▪ o_B-01                   | Ruimtelijke onderbouwing    |
| ▪ o_B-02                   | Notitie participatie        |
| ▪ o_C-01                   | Constructieberekeningen     |
| ▪ o_R-01 tot en met o_R13  | Rapportages en berekeningen |
| ▪ o_T-01 tot en met o_T-06 | Tekeningen                  |
| ▪ Advies Brandweer         | d.d. 25 juni 2024           |

## Rechtsbescherming

### Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

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

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

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

### Voorlopige voorziening

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

### **Directe inwerkingtreding beschikking**

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

### **Intrekking en projectoverdracht**

#### **Intrekking**

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

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

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

#### **Projectoverdracht**

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

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

## Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 22 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 15 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 25 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 8 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 19 maart 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Met uw instemming is de beslistermijn van de aanvraag op grond van artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht als volgt opgeschort:
  - op 26 april 2024 met 6 weken;
  - op 4 juni 2024 met 4 weken;
  - op 5 juli 2024 met 4 weken;
  - op 14 augustus 2024 met 6 weken.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

## Beoordeling van het project

### Bouwen

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

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

### Bouwbesluit 2012

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

### Gebruiksfunctie

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

- woonfunctie

### *Bouwbesluit 2012, artikel 1.3. Gelijkwaardigheidsbepaling*

Omdat niet aan alle prestatie-eisen uit het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan is in de aanvraag gebruik gemaakt van de gelijkwaardigheidsbepaling zoals aangegeven in artikel 1.3 van het Bouwbesluit 2012.

Er wordt niet voldaan aan artikel 2.104 (extra beschermde vluchtroute), lid 2. van het Bouwbesluit 2012. Betreffend lid stelt dat een extra beschermde vluchtroute niet langs een beweegbaar constructieonderdeel van een andere woonfunctie dan de woonfunctie waarin de vluchtroute begint, gevlucht mag worden. In betreffende situatie dient langs een andere woningtoegangsdeur te worden gevlucht.

In totaal zijn er drie woningen aangewezen op betreffende vluchtroute. Alle woningtoegangsdeuren zijn voorzien van een vrijloopdeurdranger aangestuurd op een NEN 2555 rookmelder. Ook in de gemeenschappelijke gangen hangen NEN 2555 rookmelders. Vanaf de begane grond kan er twee kanten op worden gevlucht direct naar open lucht.

Als gelijkwaardige oplossing is voorgesteld de brandscheidingen te verhogen tot een WBDBO van 60 minuten (in plaats van de vereiste 30 minuten WBDBO) en R200. Tevens wordt de brandmeldinstallatie uitgebreid met automatische brandmelders in de commerciële ruimten en signaalgevers tot in de woningen.

Wij gaan akkoord met de aangegeven gelijkwaardigheidsoplossing.

### **Bouwverordening 2013**

*Bodemgesteldheid (hoofdstuk 3 Bouwverordening Amsterdam 2013)*

Volgens het ingediende bodemonderzoeksrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is er een redelijk vermoeden van ernstige verontreiniging als bedoeld in de Wet bodembescherming.

Als de buitenruimte als (sier)tuin zou worden ingericht -een tuin waar niet intensief wordt getuinierd- is het geen probleem als er verharding wordt verwijderd en niet dieper wordt gegraven dan 0,5 m.

### **Bestemmingsplan**

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk – 1' (artikel 11) en 'Waarde – Archeologie – 3' (artikel 28), met de aanduiding 'Bouwvlak' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 11 m' en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie – Westpoort' (artikel 33) en 'luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.2 (hoogte)' (artikel 33).

### **Strijdigheden**

Het bouwen is in strijd met artikel 11, tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden. De maximum bouwhoogte is 11 meter, het bouwplan heeft een bouwhoogte van 13 meter.

Het gebruik ten behoeve van woningen is in strijd met artikel 11, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat wonen niet valt binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming.

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

### **Welstand**

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 20 september 2023 in het kader van de conceptaanvraag voor dit project (Z2023-W002402). De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*"Niet akkoord, tenzij.*

### *Aanleiding*

*Het voormalig schoolgebouw uit de bouwperiode van de Gordel '20-'40 wordt uitgebreid met een extra bouwlaag. De tuinafscheiding op het maaiveld wordt vernieuwd.*

*De centrale vraag is of de architectonische opzet zich voldoende voegt naar de opbouw en het beeld van het bestaande gebouw.*

### *Kader*

*Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*

*Ruimtelijk systeem: Gordel '20-'40, Oost en West (4A)*

*Gebied: Spaarndammerbuurt (0401)*

*Waardering: Orde 3*

*Welstandsniveau: Bijzonder*

### **Conclusie**

*Het ophogen van het gebouw is mogelijk. De architectonische uitwerking van de uitbreiding overtuigt nog niet; de optelling aan middelen is nu nog te groot.*

### *Onderbouwing*

*De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige analyse van het gebouw. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft er een renovatie plaatsgevonden, waarbij de karakteristieke dakrand is afgedekt met zinken gevelbekleding. Dat wordt ongedaan gemaakt, waardoor beeldherstel plaatsvindt. Dat is positief. In de ruimtelijke opzet neemt dit gebouw een bijzondere positie in. Ooit werd de kop van het bouwblok gemarkeerd door een kerkgebouw. Die markante kerk is in de jaren '60 gesloopt; nu is die plek ingericht als park. De kop van het bouwblok wordt nu bepaald door dit schoolgebouw enerzijds en de voormalige pastorie anderzijds. De opbouwlaag wordt gekenmerkt door een rationele ribbenstructuur die voortkomt uit de onderliggende verdeling in de bovenlichten van de kozijnen. De beoogde materialisering in microbeton is eenduidig doorgevoerd in de ribben, gesloten gevelvlakken en de dakranden. In de architectonische opzet wordt het gevelbeeld bepaald door een heldere ritmering afwisselend voorzien van open en gesloten vlakken. Aan de Zaanstraat wordt echter ook een pergolastructuur aangebracht. Die wringt als toegevoegd element in de opzet en het beeld. Het ontwerp is gebaat bij meer abstractie, met een consistente doorvoering van een eenduidige ribbenstructuur rondom. Het ritme hoeft daarbij niet per se te herleiden naar de onderliggende bouwlaag. Dat mag ook meer eigenstandig zijn. Ook wordt gepleit voor het verder opvoeren van de plastiekwerking. De vlakke geveldelen moeten van een hoogwaardig materiaal zijn. Als dat aansluit bij het materiaal van de dakranden en ribben (microbeton), dan is dat voorstelbaar. Bij de verdere doorwerking moet aandacht geschonken worden aan installaties, hemelwaterafvoeren en dergelijke. Dit mogen geen toegevoegde elementen vormen. In de vormgeving voor de nieuwe erfafscheiding is een relatie gezocht met de opbouwlaag. De commissie ziet daar geen aanleiding toe, aangezien die onderdelen functioneel en ontwerptechnisch los van elkaar staan.*

### *Aanbeveling*

*De commissie adviseert om een aangepast ontwerp nogmaals in het kader van een conceptaanvraag voor te leggen. Voor de tuininrichting en hekwerk is het behulpzaam om advies in te winnen van een tuinarchitect. De commissie doet een pleidooi voor het behoud van zoveel mogelijk interieurelementen, aangezien die ook bijdragen aan de karakteristiek van dit markante schoolgebouw."*

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

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project opnieuw op 15 mei 2024 in het kader van de onderhavige aanvraag (Z2023-W005217). De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord.

### *Aanleiding*

*Het plan betreft de uitwerking van een eerdere conceptaanvraag voor het uitbreiden van het voormalig schoolgebouw uit de bouwperiode van de Gordel '20-'40 met een extra bouwlaag. De centrale vraag is of de architectonische opzet zich voldoende voegt naar de opbouw en het beeld van het bestaande gebouw.*

#### *Kader*

*Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*

*Ruimtelijk systeem: Gordel '20-'40, Oost en West (4A)*

*Gebied: Spaarndammerbuurt (0401)*

*Waardering: Orde 3*

*Welstandsniveau: Bijzonder*

#### *Conclusie*

*Met de uitwerking is ingegaan op de opmerkingen van het vorig advies.*

#### *Onderbouwing*

*De nadere uitwerking van de details is zorgvuldig. Installaties op het dak worden geplaatst in een verdiepte strook, waarmee ze zich binnen het gebouwvolume bevinden. Buiten het volume worden alleen PV-panelen en enkele pijpjes ten behoeve van uitblaasvoorzieningen aangebracht. In tegenstelling tot de conceptaanvraag blijven de bestaande tuinafscheidingen behouden."*

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

#### **Conclusie**

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

#### **Tunnelveiligheid**

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

#### **Conclusie**

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

#### **Planologisch strijdig gebruik** (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

#### ***Binnenplanse afwijkingmogelijkheid***

Het is mogelijk om op grond van artikel 34, sub c, van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) voor een overschrijding van de maximum bouwhoogte met 2 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

Aangezien deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheid met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet voor het gehele project.

#### ***Buitenplanse afwijkingmogelijkheid***

Het toestaan van het gebruik ten behoeve van wonen valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

### **Overwegingen**

#### *Uitvoeringsrichtlijn*

De 'Uitvoeringsrichtlijn kruiselgevallen 2020', vastgesteld op 30 maart 2021 (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen, geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor gebruikswijzigingen geldt volgens artikel 3.2.13 maatwerk. Hierna volgt de motivering die volgt uit onze maatwerkbeoordeling.

#### *Stedenbouwkundig*

Het huidige gebouw bevindt zich op de hoek van de Zaanstraat. Voorheen stond dit gebouw tussen de kerk en een woongebouw in, maar deze situatie is veranderd sinds de kerk gesloopt is. In plaats van een gebouw tussen 2 andere gebouwen, is het gebouw een kopgebouw geworden aan het groene Domela Nieuwenhuisplantsoen. De stedenbouwkundige context is hiermee veranderd. Daarnaast kan het gebouw nu ook gezien worden in de context van de koppen van bouwblokken die uitkomen op de Zaanstraat.

Het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen. De verdiepingshoogtes zijn vanwege de voormalige schoolfunctie hoger dan bij een gemiddeld woongebouw. De aangrenzende woningen bestaan uit vier bouwlagen met een kap. De buitenruimte valt binnen de rooilijn van de gevel en vormt op deze manier een goede overgang tussen de bestaande gevel en de terugliggende nieuwe bouwlaag.

Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de aangevraagde bouwhoogte.

#### *Planologische overweging*

De woningbouwopgave voor Amsterdam is groot. Amsterdam heeft de ambitie om de komende 30 jaar 150.000 woningen te realiseren (Omgevingsvisie 2050). Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan dit doel. De bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden) worden niet belemmerd omdat de woningen in een nieuwe bouwlaag worden gerealiseerd.

#### *Woon- en leefklimaat*

In de ruimtelijke toelichting op het plan door middel van een bezonningsonderzoek wordt aangetoond dat er geen onevenredige schaduwwerking voor omliggende woningen wordt veroorzaakt ('Bezonningsstudie', VURB architects, 18 december 2023).

Vanuit de nieuwe gevelopeningen of buitenruimten ontstaat geen rechtstreeks zicht op de naburige percelen zoals bedoeld in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Er is geen sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.

### *Parkeren en verkeersbewegingen*

Het plan leidt niet tot hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Auto' of de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve parkeerbehoefte voor auto's is 1,8 parkeerplaatsen (3 x 0,6 parkeerplaatsen). Deze normatieve parkeerbehoefte blijft onder de drempel van 4 parkeerplaatsen zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Auto', waardoor het realiseren van parkeercapaciteit niet verplicht is. De woningen worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen.

Het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve fietsparkeerbehoefte op basis van Bouwbrief 2015-130 is 6 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 137 m<sup>2</sup>, 5 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 106 m<sup>2</sup> en 4 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 88 m<sup>2</sup>, in totaal 15 fietsparkeerplaatsen nodig. In het plan zijn (meer dan) 15 fietsparkeervoorzieningen in een gezamenlijke overdekte stalling op eigen terrein opgenomen, wat (ruim) voldoende is.

### *Natuur, flora en fauna*

In de ruimtelijke toelichting op het plan is door middel van een ecologisch onderzoek aangetoond dat er geen significante effecten op natuur, flora en fauna plaatsvinden ('Quick scan ecologie', Els & Linde B.V., 5 maart 2024). Aan de omgevingsvergunning worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- Vegetatie mag alleen verwijderd worden buiten het broedseizoen;
- Werkzaamheden die mogelijk verstorend zijn voor in het groen broedende vogels mag enkel buiten het broedseizoen uitgevoerd worden; en
- In de omgeving van het projectgebied komen veel vleermuizen voor, deze mogen niet verstoord worden door kunstlicht.

### *Geluid*

Op grond van artikel 33, eerste lid, onder 1, van het bestemmingsplan zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk indien de geluidsbelasting vanwege het Industrieterrain 'Westpoort' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Uit de ruimtelijke toelichting op het plan is door middel van een geluidsonderzoek aangetoond dat de voorkeursgrenswaarden voor spoorweg- en industrielawaai worden overschreden, maar dat de ontheffingsgrenswaarden niet worden overschreden. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning zal een besluit 'Hogere waarden' worden genomen.

### *Ruimtelijke toelichting*

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke toelichting, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en deel uitmaakt van het besluit ('Ruimtelijke onderbouw Woningen Zaanstraat 1', Van Riezen & Partners, 8 maart 2024).

### **Conclusie**

Wij besluiten om af te wijken van artikel 11, eerste lid en tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

**Integriteit** (artikel 2.20 Wabo in samenhang met artikel 3 Wet Bibob)

Op deze aanvraag is de Wet bevordering integriteitbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) niet van toepassing verklaard.

## Overige voorschriften

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

### Uitvoeringsvoorschriften bouwen

#### Zorgplicht installaties (artikel 1.16 Bouwbesluit 2012)

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

#### Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

#### Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

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

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

#### Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

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

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: **5.1, 2, e** @amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

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

### Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

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

### Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

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

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

### Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

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

**Tabel 8.3**

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

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

### Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

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

**Stofhinder** (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

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

**Grondwaterstand** (artikel 8.6 Bouwbesluit 2012)

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

**Veiligheidsplan** (artikel 8.7 Bouwbesluit 2012)

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

- a. ten minste een tekening waaruit de bouw- of sloopplaatsinrichting blijkt met:
  - 1° de toegang tot de bouw- of sloopplaats inclusief begrenzing, afscheiding en afsluiting van de bouw- of sloopplaats;
  - 2° de ligging van het perceel waarop gebouwd of gesloopt wordt en de omliggende wegen en bouwwerken;
  - 3° de situering van het te bouwen of te slopen bouwwerk;
  - 4° de aan- en afvoerwegen;
  - 5° de laad-, los- en hijszones;
  - 6° de plaats van bouwketen;
  - 7° de in of op de bodem van het perceel aanwezige leidingen;
  - 8° de plaats van machines, werktuigen en ander hulpmaterieel en opslag van materialen;
  - 9° de bereikbaarheid van bluswater- en andere veiligheidsvoorzieningen;
- b. gegevens en bescheiden over de toe te passen bouw- of sloopmethodiek en de toe te passen materialen, materieel, hulp- en beveiligingsmiddelen bij de bouw- of sloopwerkzaamheden;
- c. als een bouwput wordt gemaakt:
  - 1° de hoofdpopzet van de verticale bouwputafscheiding en de bouwputbodem;
  - 2° de uitgangspunten voor een bemalingsplan;
  - 3° de uitgangspunten voor een monitoringsplan ter voorkoming van schade aan naburige bouwwerken;
- d. een rapport van een akoestisch onderzoek, als aannemelijk is dat de dagwaarde vanwege het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden meer bedraagt of de maximale blootstellingsduur in dagen langer duurt dan de waarden, bedoeld in artikel 8.3, tweede en derde lid, of als aannemelijk is dat niet wordt voldaan aan de beleidsregels als bedoeld in artikel 8.3, vierde lid;
- e. een rapport van een trillingenonderzoek, als aannemelijk is dat het uitvoeren van de bouw- of sloopwerkzaamheden een grotere trillingssterkte veroorzaakt dan de trillingssterkte bedoeld in artikel 8.4, eerste lid.

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

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

**Scheiden bouw- en sloopafval** (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

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

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

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

**Voorschriften bodemverontreiniging**

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

Denkt u hierbij aan:

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

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

Informatie en meldingsformulieren vindt u op:

- [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd)
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bodem saneren en/of werken met vervuilde grond'.

### **Voorschriften grondwateronttrekking**

Deze voorschriften gaan over:

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

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

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

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

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

### **Voorschriften water/waternet**

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

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

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

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

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

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

De aansluitregels staan op internet. U kunt ze vinden op de website [www.waternet.nl/aansluitvoorschrift](http://www.waternet.nl/aansluitvoorschrift).

## Nadere aanwijzingen

### Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders 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.

### Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal verblijfsobjecten wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets te doen.

### Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit 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.

U vraagt een splitsingsvergunning aan bij  
afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel West  
Postbusnummer 57239  
Postcode 1040 BC Amsterdam

Informatie en het aanvraagformulier vindt u via [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd).

### Erfpacht

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

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar [5.1, 2, e @amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e @amsterdam.nl). Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

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

### Gebruiksmelding (§ 1.5 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen gebruiksmelding (melding brandveilig gebruik) vanuit paragraaf 1.5 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van het gebruik een gebruiksmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

**Sloopmelding** (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

**Asbest** (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

**Werken in de openbare ruimte (WIOR)**

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe vroeger u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u een VICTOR-account aanvragen via [5.1.2.e@amsterdam.nl](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl).

**Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**

Als u bij uw werkzaamheden even ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/)

**Bodem**

Het kan gebeuren dat bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt aangetroffen, anders dan in het bodemonderzoeksrapport staat. Dat moet u dan direct melden via [5.1, 2, e](mailto:5.1.2.e@amsterdam.nl)

**Schade**

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