


reales • de bouwkunstmakelaar / 

/vergoed / vrage / architectuur / design



BIEDBOEK | INSCHRIJVING

SCHOOLPAD N°4

1115 GT - DUIVENDRECHT



Scan de QR-code en bezoek ook de miniwebsite: www.oudeschoolduivendrechttekoop.nl

Redres de Bouwkunstmakelaar is lid van de Nationale Monumentenorganisatie



Redres de Bouwkunstmakelaar

T 035 - 647 08 79

E info@redres.nl

Amersfoort, april 2021, versie 1.0

De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Dit document ten behoeve van de verkoop door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving van de Oude School gelegen aan het Schoolpad 4 te Duivendrecht en is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend.

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	<i>Achtergrond</i>	6
1.2	<i>Historie</i>	6
1.3	<i>Ligging en functie</i>	7
1.3	<i>Object</i>	8
1.4	<i>Selectiecriteria en voorwaarden bij verkoop</i>	9
1.5	<i>Planning verkoopproces (ONDER VOORBEHOUD)</i>	10
1.6	<i>Kijkdagen</i>	10
1.7	<i>Bestemming</i>	11
1.8	<i>Technische staat</i>	14
1.9	<i>Kadaster</i>	14
1.10	<i>Monumentale status</i>	15
1.11	<i>Duurzaamheid</i>	16
1.12	<i>Verkooptekening</i>	17
1.13	<i>Indeling en vloeroppervlakten</i>	18
1.14	<i>Kenmerken</i>	19
1.15	<i>Bereikbaarheid en ligging</i>	19
1.16	<i>Zakelijke lasten</i>	20
1.17	<i>Milieu-onderzoeken</i>	20
1.18	<i>Energielabel</i>	20
1.19	<i>Tot slot</i>	20
1.20	<i>Kleine lettertjes</i>	20
2.1	<i>Algemene voorwaarden</i>	21
2.2	<i>Bijzondere voorwaarden</i>	23
3.	BIEDINGSFORMULIER	28
3.1	<i>Contactgegevens bieder</i>	28
3.2	<i>Bieding</i>	29
3.3	<i>Functieomschrijving (principeplan)</i>	29
3.4	<i>Onderbouwing Wijze van financiering</i>	30
3.5	<i>Indienen van bieding en indieningsvereisten</i>	30
3.6	<i>Overzicht informatie en bijlagen</i>	31
3.7	<i>Ondertekening</i>	32
4.	KADASTER EN OMGEVINGSKAART	33
5.	MEETSTAAT EN PLATTEGRONDEN	34
6.	BESTEMMINGSPLAN	35
7.	BOUWKUNDIG ONDERZOEK	36

8.	CONCEPT KOOPOVEREENKOMST	37
9.	REDENGEVENDE OMSCHRIJVING	38

1 INLEIDING

In opdracht van de gemeente Ouder-Amstel bemiddelt Redres de Erfgoedexpert BV in de verkoop van de voormalige "Oude School" gelegen aan het Schoolpad 1, 3, 4 en Rijksstraatweg 131, postcode 1115 GT en 1115 AP te Duivendrecht, inclusief onderliggende kavels van in totaal 1.133 m² (gedeeltelijk) door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving. U krijgt de gelegenheid een bod uit te brengen tussen:

28 APRIL 2021 EN DINSDAG 1 JULI 2021 TOT 16H00

Kijkdagen zijn gepland op woensdag 12 mei van 10h00 - 12h00 en vrijdag 21 mei van 10h00 - 12h00. Op andere momenten is het helaas niet mogelijk de locatie te bezichtigen. U dient zich voor de kijkdagen aan te melden via het e-mailadres: info@redres.nl

Indiening van een bod kan tot en met dinsdag 1 juli 2021, 16h00. Uiterlijk 27 augustus 2021 neemt verkoper een besluit tot mogelijke gunning.

N.B. de planning is onder voorbehoud. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie en kijk op de projectwebsite: www.oudeschoolduivendrechttekoop.nl



Afbeelding 1: vooraanzicht (scan de QR-code voor een link naar de projectwebsite)

1.1 Achtergrond

Aan het Schoolpad 1, 3, 4 en Rijksstraatweg 131 (hierna te noemen Schoolpad 4) in Duivendrecht staat dit monumentale schoolgebouw. Dit gebouw (1925) is een interessant voorbeeld van de beginnende Amsterdamse School. Het gebouw vormt bovendien een harmonieuze combinatie met het gebouw van de Protestantse Kerk en het oude schoolmeesterhuis.

1.1.1 Redres de Erfgoedexpert

Redres is als Bouwkunstmakelaar gespecialiseerd in de verkoopbemiddeling van bijzondere objecten in heel Nederland en heeft de opdracht gekregen dit bijzondere object te verkopen door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Veel gemeenten of instellingen hebben de afgelopen jaren te maken gekregen met het afstoten van overtollig vastgoed. Vaak zijn dit bijzondere gebouwen en niet zelden gaat het hier ook om monumentale objecten zoals bijvoorbeeld gymzalen, schoolgebouwen, sanatoria, raadhuisen of gemeentehuizen, politiebureau's of postkantoren. Meer informatie kunt u vinden via de website van redres.nl

1.2 Historie

De dorpskern Duivendrecht is ontstaan tijdens de middeleeuwse veenontginning. Duivendrecht heeft zich ontwikkeld langs de vroegere Duivendrechtse Laan, de huidige Rijksstraatweg. De lintbebouwing was agrarisch van karakter en werd gedomineerd door boerderijen. Vanaf het begin van de 20^e eeuw is het aanzicht van de Rijksstraatweg ingrijpend veranderd, omdat het lint Duivendrecht door de metropool Amsterdam opgenomen werd. Het ontstaan van een protestants-christelijke lagere school past geheel in deze ontwikkeling. Het schoolgebouw aan Schoolpad 1-2 kwam tot stand in de periode 1924 - 1925. De school is gesticht door de Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Christelijke Scholen in Duivendrecht. Deze vereniging sloot zich aan bij de Vereeniging voor Christelijk Volksonderwijs. In 1935 werd in een houten gebouw, achter de lagere school, een kleuterklas gehuisvest. Het aantal leerlingen schommelde rond de 100.



Afbeelding 2: De Oude School

Het ontwerp kwam van Maarse en Pool architecten. Het gebouw is in de geest van de architectuur van het Interbellum vormgegeven en laat invloeden van de architectuur van Frank Lloyd Wright zien. Tijdens een verbouwing in 1930 is de school uitgebreid met een leslokaal en een bergruimte.

Het pand is als school in gebruik geweest tot 14 augustus 1973. Daarna is het gebouw tijdelijk gebruikt als wijkgebouw en werd nog lang en intensief gebruikt voor diverse clubs, verenigingen en ouderenactiviteiten. De beroemde Duivendrechtse kunstenaar Ton Albers had er zijn atelier. Thans zijn de lokalen in gebruik als atelierruimte.

Omdat het gebouw van de vroegere Openbare Lagere School en de Sint Joannesschool aan de Rijksstraatweg in het verleden afgebroken zijn, is er nog maar één school uit het begin van de 20^e eeuw in Duivendrecht over. Het gebouw is in bezit van de gemeente Ouder-Amstel en is een gemeentelijk monument.

1.3 Ligging en functie

De Oude School vormt samen met de Protestantse kerk en de voormalige Schoolmeesterswoning een stedenbouwkundig ensemble. Deze gebouwen, die gerelateerd zijn aan sociale functies, lagen langs de belangrijkste doorgangsroute van Duivendrecht, namelijk de Rijksstraatweg. Bovendien zijn de drie gebouwen de basis van de huidige stedenbouwkundige structuur, omdat de belendende bebouwing op de bestaande situatie aangesloten is. De Oude School is gesitueerd in een rustige wijk met woningen uit de jaren '70-'80 van de vorige eeuw.



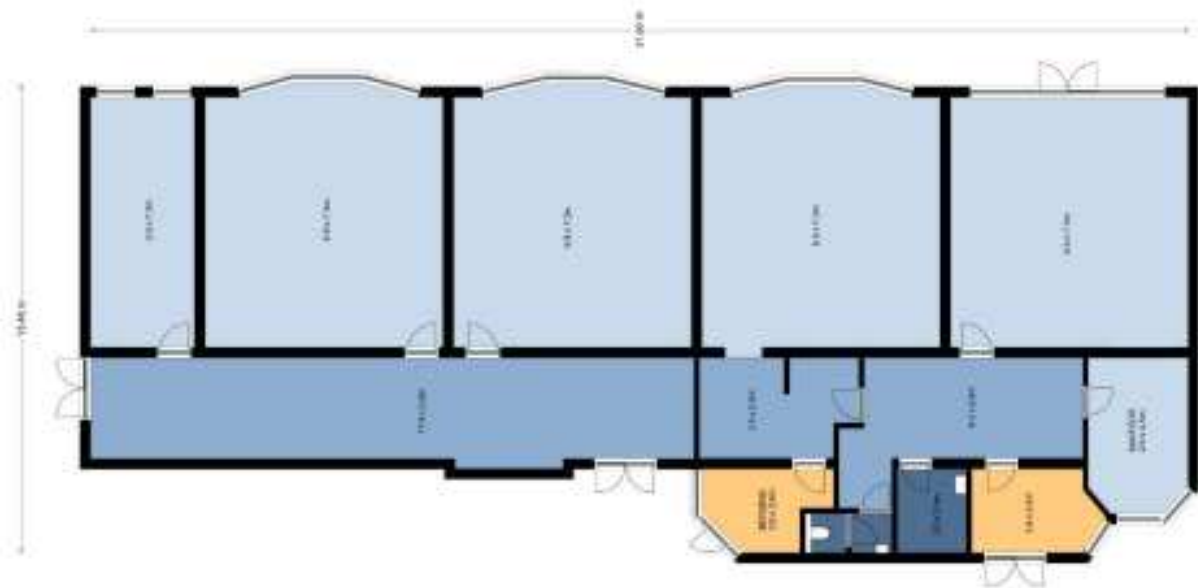
Afbeelding 3: locatie

De locatie vraagt om een hoogwaardige functie die bijdraagt aan de levendigheid van de wijk. In het belang van het behoud van het markante gebouw is gemeente Ouder-Amstel bereid mee te denken aan een wijziging van de bestemming. Dit kan een voortzetting zijn van de huidige (maatschappelijke) bestemming, maar er kan ook gedacht worden aan bedrijven /start-ups in bijvoorbeeld de gaming industry, architecten, filmstudio's en/of een combinatie daarvan. Maar ook kantoor of (meervoudige) bewoning is denkbaar.

1.3 Object

Gezien de betekenis en de waardering zoals uit de hiervoor genoemde onderzoeken naar voren komt moet herbesteding van het bestaande gebouw het uitgangspunt zijn. Daarbij is het de bedoeling dat het gebouw wordt gerestaureerd en gerenoveerd, zoveel mogelijk volgens de oorspronkelijke opzet. Uiteraard is het in het belang van het herbesteden van het schoolgebouw mogelijk om op een respectvolle manier het gebouw aan te passen.

Aanpassingen aan het monument moeten worden getoetst door de Erfgoedcommissie van gemeente Ouder-Amstel. Bijzondere eigenschappen van dit pand zijn de duidelijke belijning in het ontwerp die ontstaat door de vormgeving van kozijnen en dak. Maar ook de details in het metselwerk en de detaillering van bijvoorbeeld de deurkozijnen en de deuren zijn kenmerkend.



Afbeelding 4: plattegrond

1.4 Selectiecriteria en voorwaarden bij verkoop

De verkoop van het voormalige schoolgebouw wordt gerealiseerd door middel van een vrijwillige gesloten inschrijving. In [hoofdstuk 2](#) staan de voorwaarden beschreven. Voor wat betreft de verkoop zijn de volgende uitgangspunten en voorwaarden van toepassing:

1. Pand dient behouden te blijven en mag niet gesloopt;
2. Voorwaarde voor de verkoop is een minimale opbrengst. Dit bedrag is gebaseerd op een herbestemming wonen;
3. Boven het minimumbedrag zal de manier van invulling in de aanbieding wordt meegenomen in de overweging (bijvoorbeeld een deels maatschappelijke invulling, aantal woningen, toegevoegde waarde voor de Gemeente et cetera);
4. Verkoop en overdracht moet plaatsvinden in 2021;
5. Op dit moment heeft het gebouw een maatschappelijke bestemming;
6. Interne verbouwingen zijn toegestaan, maar hiervoor dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd (door en voor rekeningieder);
7. Gemeente is bereid om mee te werken aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan, zie voor aanvragen van een omgevingsvergunning [hier](#) de website van de gemeente.
8. Bij de verkoop kan middels een kruimelregeling (artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor) ook een deel van het openbare parkeerterrein kan worden betrokken. Dit betekent dat er een tuintje en eigen oprit gerealiseerd kan worden, maar vergroting van de bebouwde oppervlakte is binnen de kruimelregeling niet toegestaan. Het bouwen van een schuurtje of iets dergelijks kan dus niet. Zie [hier](#) voor meer informatie over de kruimelregeling en het gebruik hiervan.
9. Indien het voorgenomen gebruik niet overeenkomt met het bestemmingsplan dient de bieder voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen/ ontheffingen/ projectbesluit bij de verschillende instanties aan te vragen voor de gewenste bestemming;
10. Het uitvoeren van benodigde onderzoeken (bodem, parkeren, geluid stikstof) is voor rekening en risico van de bieder/ koper/ initiatiefnemer;
11. Uit het plan van de bieder moet blijken wat de toekomstige invulling gaat worden en of dit past in het bestemmingsplan;
12. Het functiegebruik wordt opgenomen in de koopovereenkomst en is een verplichting;
13. Het plan van de bieder is onlosmakelijk verbonden met de verkoop;
14. De uitvoering van het plan is daarmee een wezenlijk element voor de gemeente om het object aan een partij te verkopen;
15. Koper is verplicht om het Verkochte in te richten conform het ingediende plan en dit plan binnen uiterlijk 18 maanden na de datum van de juridische levering ten uitvoer te brengen;
16. Indien het voorgenomen gebruik niet overeenkomt met het ontwerpbestemmingsplan dient de bieder voor eigen rekening en risico de benodigde vergunningen/ ontheffingen/ projectbesluit bij de verschillende instanties aan te vragen voor de gewenste bestemming;
17. Een zogenaamde pitch (presentatie) kan deel uitmaken van de procedure

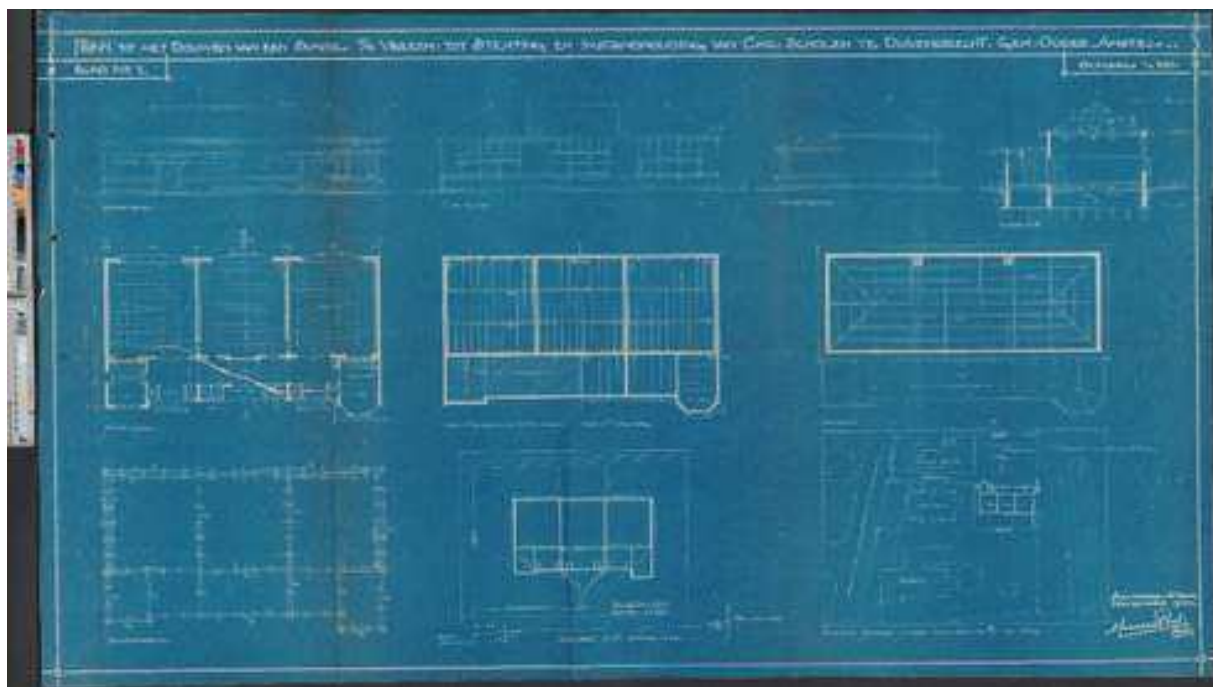
Belangstellenden dienen een bod uit te brengen door middel van het indienen van een biedingsformulier dat is opgenomen in [hoofdstuk 3](#). In dit hoofdstuk staat ook vermeld op welke wijze het bod dient te worden uitgebracht.

1.5 Planning verkoopproces (ONDER VOORBEHOUD)

28 april 2021	: Start inschrijving
Woensdag 12 mei 2021	: 1 ^e kijkochtend van 10h00-12h00
Vrijdag 21 mei 2021	: 2 ^e kijkochtend van 10h00-12h00
1 juli 2021: 16h00	: Einde inschrijvingsprocedure
1 juli - 14 augustus 2021	: Gunningsprocedure (commissie/ interviews/ voorstel)
27 augustus 2021	: Bekendmaking gunningsbesluit
10 september 2021	: Tekenen koopakte
Vierde kwartaal 2021	: Levering

N.B. de planning is onder voorbehoud.

Er kan van de planning afgeweken worden indien de gemeente dat nodig acht. Op de website van Redres staat de actuele planning. Raadpleeg de website www.redres.nl voor de meest actuele informatie.



Afbeelding 5: Oorspronkelijke blauwdruk van de plattegrond

1.6 Kijkdagen

Kijkdagen zijn gepland op woensdag 12 mei van 10h00 - 12h00 en vrijdag 21 mei van 10h00 - 12h00. Op andere momenten is het helaas niet mogelijk de locatie te bezichtigen. U dient zich voor de kijkdagen aan te melden via het e-mailadres: info@redres.nl

Indiening van een bod kan tot en met dinsdag 1 juli 2021, 16h00. Uiterlijk 27 augustus 2021 neemt verkoper een besluit tot mogelijke gunning.

1.7 Bestemming

De bestemming conform het bestemmingsplan Maatschappelijk.



Afbeelding 6: bestemming

Artikel 9 Maatschappelijk

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Nadere eisen](#)
- [9.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, met dien verstande dat levensbeschouwelijke voorzieningen niet zijn toegestaan;*
- in afwijking van het bepaalde in sub a ter plaatse van de aanduiding 'religie', tevens voor levenbeschouwelijke/religieuze voorzieningen;*
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van karakteristieke gebouwen;*

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven op de verbeelding. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd.
- c. De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- d. De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. recreatief nachtverblijf.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

9.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [9.5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

De bestemming is tevens opgenomen in [bijlage 6](#). Meer informatie kunt u vinden op www.ruimtelijkeplannen.nl

1.7.1 Toelichting Gemeente inzake parkeren

In een ontwikkeling moet rekening gehouden worden met het volgende:

“Het bevoegd gezag kan pas een omgevingsvergunning verlenen voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, met inachtneming van het volgende:

- 1. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;*
- 2. er sprake is van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen.”*

Dit betekent dat het deel van de parkeerplaats dat wordt meeverkocht met het gebouw moet worden geprivatiseerd (door de nieuwe eigenaar). Parkeerplaatsen in de openbare ruimte voor bewoners “reserveren” kan niet. Op de geprivatiseerde parkeerplek moet een x-aantal parkeerplaatsen beschikbaar zijn voor de bewoners (en bezoekers) van het pand. Hoeveel parkeerplaatsen hangt af van de nieuwe functie. Aan woningen hangt een ander getal dan bijvoorbeeld aan een sportschool;

Voor een fitnesscentrum is dit 3,9 tot 4,9 parkeerplaatsen per 100 m² fitnessschool.

Voor woningen is het 1,6 per woning (naar boven af te ronden), dus 2 per woning. Indien er bij meerdere woningen gekozen wordt voor het gezamenlijk parkeren in de vorm van een verzamelparkeerplein zijn er maximaal 1,6 x [aantal woningen] benodigd. Bij 4 woningen zijn dat er dus 4 x 1,6 = 6,4 afgerond naar boven is dat dus 7 stuks

Parkeerplaatsen moeten bereikbaar zijn waarbij ook rekening gehouden moet worden met de toegang naar de tuin van de schoolmeesterwoning. Een eventuele slagboom is bespreekbaar.

1.8 Technische staat

Er is in opdracht van de gemeente Ouder-Amstel een bouwkundig onderzoek verricht door de Monumentenwacht Noord Holland. Tevens is een raming van de onderhoudskosten voor de komende 2 jaar. Deze documenten zijn opgenomen in [bijlage 7](#) van dit document.

1.9 Kadaster

Deze vrijwillig gesloten inschrijvingsprocedure heeft betrekking op het volgende kadastrale perceel die in volle eigendom zijn van de Gemeente Ouder-Amstel. Deze gegevens zijn tevens opgenomen in [bijlage 4](#).

Gemeente	: Ouder Amstel
Sectie	: B
Nummer(s)	: 3495
Grootte	: 1.133 m ² (gedeeltelijk)
Locatie	: Schoolpad 1, 3, 4 en Rijksstraatweg 131
Publiekrechtelijke beperking	: Besluit monument, Gemeentewet

1.10 Monumentale status

Het object aan is een gemeentelijk monument, de monumentenverordening van gemeente Ouder-Amstel is daarom van toepassing. In de verordening is onder andere een instandhoudingsbepaling en vergunningplicht opgenomen.

Advies monumentencommissie

Het betreft een voormalige school, een gemeentelijk monument, dat een ensemble waarde bezit samen met een naastgelegen kerk en schoolmeesterswoning. De school is in bezit van de gemeente, is momenteel in gebruik als atelierruimte en zal binnenkort worden verkocht. De vraag die aan de commissie voor ligt, is om de mogelijkheden en randvoorwaarden voor eventuele toekomstige aanpassingen te formuleren, zodat duidelijkheid kan worden verschaft bij de verkoop.



Afbeelding 7: Interieur

De commissie geeft aan dat de overweging tot aankoop bij plannen het monument het uitgangspunt dient te zijn, niet de locatie of de bebouwingmogelijkheden die het bestemmingsplan bieden. Daarbij dienen monumentale waarden, het unieke karakter en kenmerken behouden te blijven. Hieronder behoren onder andere de horizontale belijning, het flauw aflopende, overstekende schilddak met kenmerkende schoorstenen, de pui-indeling aan de zuidzijde met opmerkelijke erkers en het gaaf behouden interieur. De commissie constateert dat het om die redenen een bijzonder monument betreft, dat bovendien in gave staat verkeert.

De commissie kan zich eventuele aanpassingen voorstellen, maar wijst erop dat dakkapellen, balkons op het platte dak, zonnepanelen (op het hoofdvolume) en een wijziging van de zuidgevel moeilijk voor te stellen zijn. Dakramen, beperkte ingrepen (voordeuren met zijlicht) in de noordgevel, dakramen in de uitbouwen met plat dak en ingrepen in het (iets) modernere deel (aan de zijde van de kerk) zijn voorstelbaar, mits zorgvuldig afgestemd op de architectuur. Ook de interne structuur van de school, bestaande uit vier lokalen en een gang en het gaaf behouden houtwerk in het interieur dient zoveel mogelijk gerespecteerd te worden. Een uitbreiding van het gebouw is moeilijk voorstelbaar.

Het meest logisch lijkt een nieuwe functie waarbij de oorspronkelijke indeling behouden kan blijven. Bijvoorbeeld dienstverlening. Bij een herbestemming tot woningen is een indeling met vier woningen met entresol denkbaar, maar bij bijvoorbeeld twee woningen, bestaan meer mogelijkheden om de structuur te behouden. De commissie houdt rekening met wensen voor eventuele energetische verbeteringen, maar deze dienen zorgvuldig te worden ingepast en afgestemd op de mogelijkheden en kwaliteiten van het monument. Het advies van de monumentencommissie is ook als bijlage 9 opgenomen.

Redengevende omschrijving

In de bijlage 9 is de redengevende omschrijving opgenomen.

Contact Erfgoedcommissie Gemeente Ouder-Amstel

In verband met de monumentale status van het pand kan contact opgenomen worden met Ellen van den Klinkenberg (Erfgoedcommissie) van de gemeente Ouder-Amstel, telefonisch bereikbaar via 0297-513234 (vrijdagen vrij), E-mail: Ellen.van.den.Klinkenberg@duoplus.nl

1.11 Duurzaamheid

Voor het thema duurzaamheid hanteert de gemeente de uitgangspunten energieneutraal, circulair, klimaatadaptief en natuur inclusief. Uiteraard is het niet altijd mogelijk om bij ontwikkelingen van bestaande bouw aan al deze uitgangspunten te voldoen. Hierbij wordt de koper daarom gevraagd in zijn plannen bovenstaande punten waar mogelijk zo veel mogelijk mee te nemen.

Routekaart Verduurzaming Monumenten

Op de site Duurzaam Erfgoed bundelen organisaties uit de monumentensector hun activiteiten onder de noemer Routekaart Verduurzaming Monumenten. De Routekaart bevat de gezamenlijke strategie om te komen tot verduurzaming van monumenten en daarmee tot de nodige CO2-reductie.

<https://www.duurzaamerfgoed.nl>

1.12 Verkooptekening

Op onderstaande tekening is weergegeven waarop de inschrijvingsprocedure van toepassing is. Dit betreft dus een gedeelte van Kadastraal perceel Ouder-Amstel, Sectie B, nummer 3495. Metrage wordt na splitsing vastgesteld door het kadaster. In [bijlage 4](#) is de kadastrale kaart opgenomen.



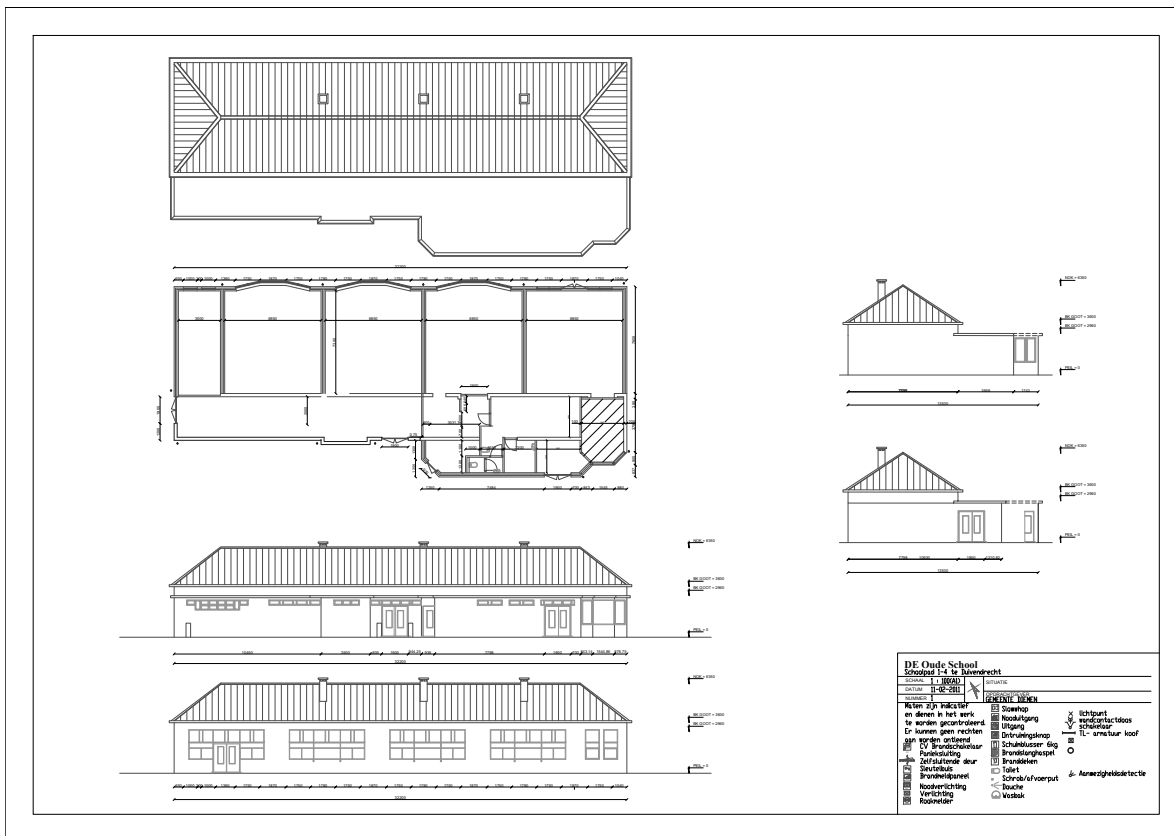
Afbeelding 8: Gedeelte kadastrale kaart

1.13 Indeling en vloeroppervlakten

De Oude School bestaat uit één bouwlaag en een kapverdieping. Aan de voorzijde is aan de rechterzijde later een uitbouw gepleegd. Het gebouw beschikt over twee entrees.

Op de begane grond bevinden zich een viertal klaslokalen van 7,3 x 6,85 meter. Voorlans loopt in de lengte een lange gang van circa 3 meter breed. Met een uitbreiding is het gebouw in 2 delen gesplitst en zijn er twee entrees. De kapverdieping is bereikbaar via een losse steektrap en verder beperkt bruikbaar. De ruimte is hier is stahoog, hier zijn de houten balken en het dakbeschot goed zichtbaar. De kap is niet geïsoleerd.

Bruto vloeroppervlak circa 349 m²,



Afbeelding 9: Plattegrond

De genoemde metrage is gebaseerd op NEN 2580 metingen die samen met de plattegronden in bijlage 5 zijn opgenomen.

1.14 Kenmerken

Adres	Schoolpad 1, 3, 4 en Rijksweg 131
Object	Voormalige basisschool
Architect	Maarse en Pool architecten
Status	Gemeentelijk monument
Huidige bestemming	Maatschappelijke doeleinden
Bouwjaar	1925
Kadaster	Gemeente : Ouder-Amstel Sectie : B Nummer(s) : 3495 Grootte : 1.133 m ² (gedeeltelijk) Adres : Schoolpad 1, 3, 4 en Rijksweg 131 Postcode en plaats : 1115 GT en 1115 AP te Duivendrecht
Gebruiksoppervlakte (totaal)	349 m ² (BVO)
Overige inpandige ruimte	16 m ²

- Verkoop middels een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure
- Bieding indienen conform de voorwaarden zoals omschreven in hoofdstuk 2 en 3 van dit document

1.15 Bereikbaarheid en ligging

De locatie in Duivendrecht ligt hemelsbreed op 1,5 kilometer van het NS-station Duivendrecht en de ring A10 is op enkele autominuten zeer dichtbij.

1.15.1 Parkeren

Vanwege de centrale ligging van de objecten is er beperkte parkeergelegenheid in de openbare ruimte en is de parkeerdruk in de wijk hoog. Parkeren moet op eigen terrein worden opgelost, zie ook paragraaf 1.7.1.

1.16 Zakelijke lasten

Gas, water en elektra:	€ Niet bekend
Waterschapslasten:	€ Niet bekend
WOZ-waarden (peildatum 1 jan 2020)	
Rijksstraatweg 131 te Duivendrecht Wijk-/buurtcentrum	€ 179.000
Schoolpad 1	Niet bekend
Schoolpad 3	€ 39.000,-
Schoolpad 4	€ 38.000,-

1.17 Milieu-onderzoeken

1.17.1 Verkennend bodemonderzoek

Er is bij het bodemloket geen informatie bekend over eventueel bodemonderzoek of sanering.

1.17.2 Asbestinventarisatie gebouwen

Er is geen asbestinventarisatie uitgevoerd. De aanwezigheid van asbest is verkoper niet bekend.

1.18 Energielabel

Het object betreft een gemeentelijk monument. Monumenten zijn vrijgesteld van het energielabel.

1.19 Tot slot

De oplevering na gunning plaatsvinden een en ander conform de voorwaarden, doch niet eerder dan het tijdstip waarop verkoper de koopsom heeft ontvangen en de akte is verleden.

1.20 Kleine lettertjes

Dit inschrijvingsdocument is met grote zorg samengesteld. Desondanks kunnen geen garanties gegeven worden met betrekking tot de volledigheid, juistheid of actualiteit van de verstrekte informatie in deze prospectus. De vermelde informatie is van algemene aard en is niet meer dan een uitnodiging om een onherroepelijk bod uit te brengen. Aan de inhoud van deze informatie kunnen géén rechten worden ontleend. Dit aanbod heeft Redres de Erfgoedexpert BV gedaan in opdracht van de verkoper. De informatieverschaffing, bemiddeling, verkoop en de verdere afwikkeling geschieden onder verantwoordelijkheid van de verkoper.

Tenzij anders vermeld, gelden de volgende algemene voorwaarden: de presentatie is samengesteld op basis van gegevens die van de eigenaren/ verkopers is verkregen. De makelaar aanvaardt hiervoor geen aansprakelijkheid. Bieders hebben hiervoor een eigen onderzoekplicht.

Om die reden stelt verkoper bidder in de gelegenheid het gekochte vóór de koop, eventueel met door bidder ingeschakelde deskundige(n), te bezichtigen. Vóór de levering biedt verkoper dezelfde gelegenheid. Deze onderzoekplicht van bidder geldt ook voor de regelgeving van de overheid met betrekking tot het gebruik en de mogelijkheden van het gekochte.

2. BIEDINGSVOORWAARDEN

2.1 Algemene voorwaarden

In deze verkoopvoorwaarden wordt verstaan onder:

Bieding: de verkoop geschiedt door middel van een vrijwillige gesloten inschrijvingsprocedure. Een bod kan worden uitgebracht door het tijdig indienen van een biedingsformulier (opgenomen in dit document) bij:

Redres de Erfgoedexpert BV
Daam Fockemalaan 22
3818 KG. AMERSFOORT
035-647 08 78

Of mailen naar info@redres.nl

Onder vermelding van: "Bieding Duivendrecht Schoolpad 4".

Deze post of aanbidding moet uiterlijk op 1 juli 2021 om 16h00 zijn ontvangen.

Aflevering: de feitelijke ter beschikkingstelling van de onroerende zaak.

Onroerende zaak /
Registergoed

Object
Gemeente : Ouder-Amstel
Sectie : B
Nummer(s) : 3495
Grootte : 1.133 m² (gedeeltelijk)
Adres : Schoolpad 1, 3 en 4 en
Rijksstraatweg 131
Postcode en plaats : 1115 GT en 1115 AP Duivendrecht

Verkoper: Gemeente Ouder Amstel
Dorpsstraat 14
1191 BJ Ouderkerk aan de Amstel

Bieder: Degene die biedt op de onroerende zaak.

Gunning: De schriftelijke verklaring, gericht aan de winnende Bieder dat deze het winnende bod heeft gedaan. Afgewezen bidders ontvangen schriftelijk een afwijzing. Er is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Koopovereenkomst: De overeenkomst tussen de verkoper en de bieder met betrekking tot het object gelegen aan de het Schoolpad 1, 3 en 4 en Rijksstraatweg 131 te Duivendrecht dat is aangehecht als bijlage 8.

- Notariële akte: De ten overstaan van de Notaris te passeren akte, nodig voor de levering van de eigendom van de onroerende zaak aan de bieder.
- Eigendomsoverdracht: De juridische overgang van de eigendom van de onroerende zaak door de inschrijving van de notariële akte in de openbare registers.
- Wederpartij: De Bieder/ inschrijver
- Principeplan: Belangstellenden dienen:
- Een onherroepelijk en onvoorwaardelijk bod in te dienen
 - In een plan aan te geven wat precies de bedoeling is met een beknopte toelichting (maximaal twee A4) met een korte functieomschrijving en
 - De wijze van financiering aan te geven.
 - Het principeplan moet voldoen aan voorwaarden conform paragraaf 1.4.
- Gunning- en selectiecriteria: Eigenaar/ verkoper zal gunnen aan de bieder die minimaal voldoet aan de fictieve totaalprijs én de manier van invulling in de aanbidding beiden omschreven in dit biedboek. Eigenaar/ verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen.

Belangstellenden dienen naast een onherroepelijk bod, ook een principe-/visieplan in te dienen met een toelichting op de wijze van financiering. Advies is om als verkoper een gedegen onderbouwing te vragen die desgewenst getoetst zal worden. De indieners van de meest interessante plannen krijgen (desgewenst door verkoper) de gelegenheid het plan te presenteren. De verkoper vraagt een principe-/visieplan dat ten minste in moet gaan op:

- De gewenste functie
- De daarmee al dan niet samenhangende verbouwing/ transformatie
- De toegevoegde waarde van de invulling
- De wijze van financiering.

Onderstaand een overzicht van mogelijke selectiecriteria:

- Het door de inschrijver beoogde gebruik en bestemming van het object
- Behoud van het object
- Werkgelegenheid
- De totaalprijs (met een minimumbedrag)
- Financiering en financieringsvoorbehoud
- De eventueel door de inschrijver andere voorbehouden en te volgen procedures (bestemmingswijziging/ omgevingsvergunning)
- De financiële gegoedheid van de inschrijver

De inschrijving dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk twee weken voor de geplande leveringsdatum een waarborgsom van

10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper.

Indien sprake is van een bod onder voorbehoud dient dit voorbehoud concreet en objectief toetsbaar te worden beschreven, bijvoorbeeld onder voorbehoud van financiering, voorbehoud omgevingsvergunning of toestemming van de Raad van Toezicht.

Verkoper kan op basis hiervan uiteindelijk een besluit nemen aan welke partij het object of de objecten wordt gegund. Het is natuurlijk ook mogelijk dat verkoper niet gunt. Deze behoudt zich dan ook uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen.

2.2 Bijzondere voorwaarden

Aanbiedingsplicht:

Koper is verplicht om het Verkochte schriftelijk te koop aan te bieden aan de gemeente indien koper het ingediende Plan (zoals omschreven in de gunningsfase en waarop koper zich heeft vastgelegd) niet binnen 18 maanden na de datum van de juridische levering van het Verkochte heeft uitgevoerd. Indien de gemeente gebruik maakt van het recht tot terugkoop zoals bedoeld in het vorige lid, dan wijzen de gemeente en koper ieder een erkend taxateur (NVRT of RICS) aan die de op dat moment geldende marktconforme prijs bepalen waarvoor de gemeente dit object terugkoopt.

Aansprakelijkheid:

Redres de Erfgoedexpert BV alsmede diens opdrachtgever aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor mededelingen of inlichtingen die niet in deze aankondiging of in de hierbij gevoegde ontwerp koopovereenkomst zijn opgenomen.

Aansprakelijkheid bieder:

- a. Met het doen van zijn bod onderwerpt de bieder zich aan alle bepalingen van de verkoop.
- b. Hij is vanaf het moment waarop hij zijn inschrijfformulier inlevert, tot en met drie kalendermaanden na einde bieding, genoemd in artikel 2.1, onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden. Nadat en voor zover definitieve gunning heeft plaatsgehad, eindigt deze gebondenheid voor hem aan wie niet is gegund. Indien een voorlopige gunning heeft plaatsgevonden blijft de bieder gedurende de voormelde periode onvoorwaardelijk en onherroepelijk aan zijn bieding gebonden.
- c. Personen die gezamenlijk een bod hebben gedaan, zijn ieder hoofdelijk voor het geheel aansprakelijk.

Financiële aspecten

Bieding: Alle kosten die een relatie hebben met het voorbereiden en de deelname aan de bieding zijn voor rekening van de bidder.

Bankgarantie/Waarborgsom: Uiterlijk 2 weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad 10% van de koopsom door de notaris te zijn ontvangen.

Bestemmingsplanprocedure: Veranderingen van de bestemming, zijn voor rekening van de bidder, zie ook Kruimelregeling.

Kruimelregeling: Voor verandering van het gebruik van het object is een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig. Dit kan op grond van artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Bor. De aanvraag van een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de bidder.

Geldigheid: Het bod van de Bidder heeft een geldigheid van ten minste drie kalendermaanden gerekend vanaf de sluitingsdatum van deze biedingsprocedure.

Rechten verkoper: Verkoper behoudt zich zonder meer en zonder tot enigerlei schadevergoeding te zijn gehouden, in ieder geval het recht voor:

- de procedure tussentijds om haar moverende redenen op te schorten of af te breken;
- de tijdsplanning te wijzigen;
- het geheel niet te gunnen of slechts een deel van het complex te gunnen;
- Het staat verkoper vrij aan een ander dan de hoogste bidder te gunnen.

Gunning zal niet plaatsvinden indien er door geen enkele Bidder in voldoende mate wordt voldaan aan de eisen en wensen zoals omschreven in dit document, en/of indien de biedingen naar het oordeel van de opdrachtgever te laag zijn.

Eigenaar/ verkoper zal gunnen aan de bidder die minimaal voldoet aan de fictieve totaalprijs én de manier van invulling in de aanbidding beiden omschreven in dit biedboek. Eigenaar/ verkoper behoudt zich uitdrukkelijk het recht voor om niet te gunnen.

Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund.

Voorlopige gunning:	Verkoper zal, na de beoordeling van de Biedingen, de bidders schriftelijk informeren over het voornemen tot gunning. De Bieder aan wie gegund zal worden, krijgt een bericht van voorlopige gunning.
Geheimhouding:	Alle in het kader van deze Biedingsprocedure door verkoper verstrekte informatie zal vertrouwelijk behandeld worden, met inachtneming van verplichtingen voortvloeiend uit de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB). De gegevens worden enkel gebruikt voor het doel waarvoor ze zijn verstrekt. De Bieding die u indient wordt na ontvangst eigendom van de verkoper.
Boeteclausule:	Indien Bieder om welke reden dan ook het object niet afneemt, brengt de verkoper een boete van 10% van de koopsom met een minimum van € 50.000,- plus eventuele schadevergoedingen in rekening.
Leveringscondities:	<p>Levering vindt plaats in huidige staat De (kandidaat) koper heeft geen aanspraak op schadevergoeding in dergelijk geval. Evenmin heeft de (kandidaat) koper aanspraak op schadevergoeding.</p> <p>Mochten er na oplevering nog asbesthoudende materialen worden aangetroffen dan zijn de saneringskosten voor rekening van koper.</p> <p>Verkoper levert leeg en ontruimd op. De gemeente heeft de bruikleenovereenkomsten met gebruikers. Deze wordt in overleg met partijen beëindigd. De kandidaat-koper kan de akte ontbinden indien het verkochte op datum levering niet leeg en vrij van huur en gebruik geleverd kan worden.</p>
Koopovereenkomst:	In de koopovereenkomst worden de volgende clausules opgenomen. Deze is ook aangehecht als <u>bijlage 8</u> .
Overmaat en ondermaat	Verskil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen: Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat. De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Makelaar, noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten.

Ouderdomsclausule

Er wordt een ouderdomsclausule in de overeenkomst opgenomen: "Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 100 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd en gerestaureerd moet worden en dat de onroerende zaak de laatste jaren niet feitelijk is gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplan-bepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen".

Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken. Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

Niet zelfbewoningsclausule

Er wordt een niet zelfbewoningsclausule opgenomen: "Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden".

Asbest clausule

Er wordt een asbest clausule in de koopovereenkomst opgenomen: "Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijk toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid, die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien".

Mochten er na oplevering nog asbesthoudende materialen worden aangetroffen dan zijn de saneringskosten voor rekening van koper.

Energie label

Aan deze koopovereenkomst is geen kopie van een energie label gehecht. Het betreft een gemeentelijk monument, beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of

gemeentelijke monumentenverordening zijn vrijgesteld. Indien er wel een energielabel aanwezig is wordt dit bij door de verkoper bij de eigendomsoverdracht beschikbaar gesteld door verkoper aan koper.

COVID-19 clausule

De verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst kunnen worden opgeschort indien en zover verkoper en/ of kopers als het gevolg van COVID-19 of de in dit kader door de overheid bepaalde beheersmaatregelen niet tijdig aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Met dien verstande dat de eigendomsoverdracht nimmer later plaatsvindt dan de huidige opleverdatum + vier (4) weken of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen plaatsvindt.

De partij die de opschorting van deze verplichtingen inroept dient zorg te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zo spoedig mogelijk door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen en dient hierbij bewijs aan te leveren waaruit blijkt dat als gevolg van COVID-19 niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Notariskeuze:

Voorbehouden aan koper: Kosten van juridische levering zijn voor rekening van koper.

3. BIEDINGSFORMULIER

Dit biedingsformulier (hoofdstuk 3) dient in het geheel te worden ingevuld en ondertekend en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Biedingsformulier voor de verkoop door middel van een vrijwillig gesloten inschrijving van voormalig schoolgebouw met ondergrond en bijbehorende opstallen gelegen aan de Rijkstraatweg 131 / Schoolpad 1, 3 en 4 te Duivendrecht.

Kadastraal bekend:

Gemeente : Ouder-Amstel
Sectie : B
Nummer(s) : 3495
Grootte : 1.133 m² (gedeeltelijk)
Adres : Rijkstraatweg 131/ Schoolpad 1, 3 en 4
Postcode en plaats : 1115 AP en 1115 GT Duivendrecht

3.1 Contactgegevens bieder

Ondergetekende(n),

Bedrijfsnaam :

Vestigingsadres :

KvK nummer :

Rechtsgeldige vertegenwoordiger :

Naam :

Voornamen :

Geboortedatum :

Geboorteplaats :

Telefoon :

E-mail :

3.4 Onderbouwing Wijze van financiering

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

3.5 Indienen van bieding en indieningsvereisten

3.5.1 Indienen biedingen

1. Het biedingsformulier (dit hoofdstuk) dient per post te worden gezonden of kan worden gemaïld naar:

Redres de Bouwkunstmakelaar
Daam Fockemalaan 22
3818 KG Amersfoort
Telefoon: 035 - 647 08 78
E-mail: info@redres.nl

Onder vermelding van: "Bieding Duivendrecht Schoolpad 4". Deze post of mail moet uiterlijk op **1 juli 2021 voor 16h00** zijn ontvangen door Redres. Er worden geen uitspraken over de biedingen dan wel de hoogte van de biedingen gedaan.

2. Verkoper maakt uiterlijk **27 augustus 2021** bekend of en zo ja aan wie hij voorlopig of definitief gunt. Verkoper zal de gunning aan de desbetreffende bidder zo spoedig mogelijk in kennis stellen. Indien de verkoper zich binnen de termijn van beraad niet heeft uitgesproken omtrent het al of niet gunnen, wordt hij geacht niet te hebben gegund. Uiterlijk 2 weken voor leveringsdatum dient de waarborgsom zijnde 10% van de overeengekomen koopsom te zijn aanbetaald op de daartoe door de notaris aangegeven bankrekening, dan wel dient de te stellen bankgarantie ad 10% door de notaris te zijn ontvangen, een en ander conform de concept koopovereenkomst.
3. De verkoop kan, zolang niet definitief is gegund, steeds en zonder opgave van redenen worden afgelast.
4. Elke bidder blijft tot 3 kalendermaanden na de uiterste inschrijfdatum aan zijn bod gebonden, ook al is dit niet het hoogste bod. Een bidder blijft binnen deze termijn ook aan zijn bod gehouden als reeds een voorlopige gunning aan een andere bidder heeft plaatsgevonden.
5. De Koopovereenkomst komt tot stand door ondertekening van de Koopovereenkomst door Verkoper en Koper.

6. Door het doen van een Inschrijving verklaart Bieder zich akkoord met de tekst en inhoud van de Koopovereenkomst. Het is niet toegestaan bij Inschrijving afwijkingen, voorbehouden of aanvullingen hierop op te nemen. In dergelijk geval behoudt de Verkoper zich het recht voor de Inschrijving ongeldig te verklaren. Bieders worden er uitdrukkelijk op gewezen dat de Koopovereenkomst onder meer ontbindingsrechten ten behoeve van de Koper bevat alsmede een ontbindingsbevoegdheid van de Verkoper op straffe van een gefixeerde boete/schadevergoeding.
7. Verkoper zal na het verstrijken van de inschrijvingstermijn de biedingen beoordelen en op basis van de hoogte van de biedingen en de voorwaarden mogelijk een beslissing nemen. Het is ook mogelijk dat er niet gegund wordt.

3.5.2 Deze bieding dient te zijn vergezeld van:

1. indien de bieder een natuurlijk persoon zal zijn: een kopie van een geldig legitimatiebewijs, (paspoort/ rijbewijs/ Europese identiteitskaart);
2. indien de bieder een rechtspersoon zal zijn: een zo recent mogelijk uittreksel Kamer van Koophandel, een kopie van de geldende statuten en een kopie van een geldig legitimatiebewijs (paspoort/rijbewijs/Europese identiteitskaart) van de persoon die namens de rechtspersoon ondertekent.
3. indien de bieder een onderneming drijft of een rechtspersoon is een kopie van de laatst vastgestelde jaarrekening vereist.

3.5.3 Bereidstellingsverklaring

De inschrijving dient vergezeld te gaan van een bereidstellingsverklaring van een financiële instelling dat deze uiterlijk 2 weken voor de geplande leveringsdatum **1 december 2021** een bankgarantie voor 10% van de koopsom zal stellen namens Bieder ten behoeve van de Verkoper.

3.6 Overzicht informatie en bijlagen

De ondergetekende(n) verklaart/verklaren voorts bekend te zijn en in te stemmen met de navolgende stukken:

Hoofdstuk 1 Inleiding

Hoofdstuk 2 Algemene voorwaarden en bijzondere voorwaarden

Hoofdstuk 3 Inschrijfformulier (dit document)

Inclusief de volgende bijlagen:

Bijlage 4	Kadaster en omgevingskaart
Bijlage 5	Meetstaat en plattegronden
Bijlage 6	Bestemmingsplan
Bijlage 7	Bouwkundig onderzoek en meerjarenonderhoudsplanung
Bijlage 8	Concept Koopovereenkomst
Bijlage 9	Redengevende omschrijvingen en advies monumentencommissie

Miniwebsite www.oudeschoolduivendrechttekoop.nl

3.7 Ondertekening

Voor goed gelezen en uitdrukkelijk akkoord bevonden.

Getekend te:
(plaats)

op
(datum)

Handtekening:
.....

Handtekening:

Naam:

Naam:

Eventuele opmerkingen

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Dit inschrijfformulier (Hoofdstuk 3) dient in het geheel te worden ingevuld en ondertekend en ingediend volgens de procedure zoals beschreven in paragraaf 3.5.

Denkt u aan het meezenden van de bijlagen? Nadrukkelijk geldt dat niet tijdige ontvangst van het inschrijfbiljet geheel voor risico van de bieder komt!

NB: het is niet mogelijk het object separaat te bezichtigen buiten de genoemde open dagen.

4. KADASTER EN OMGEVINGSKAART

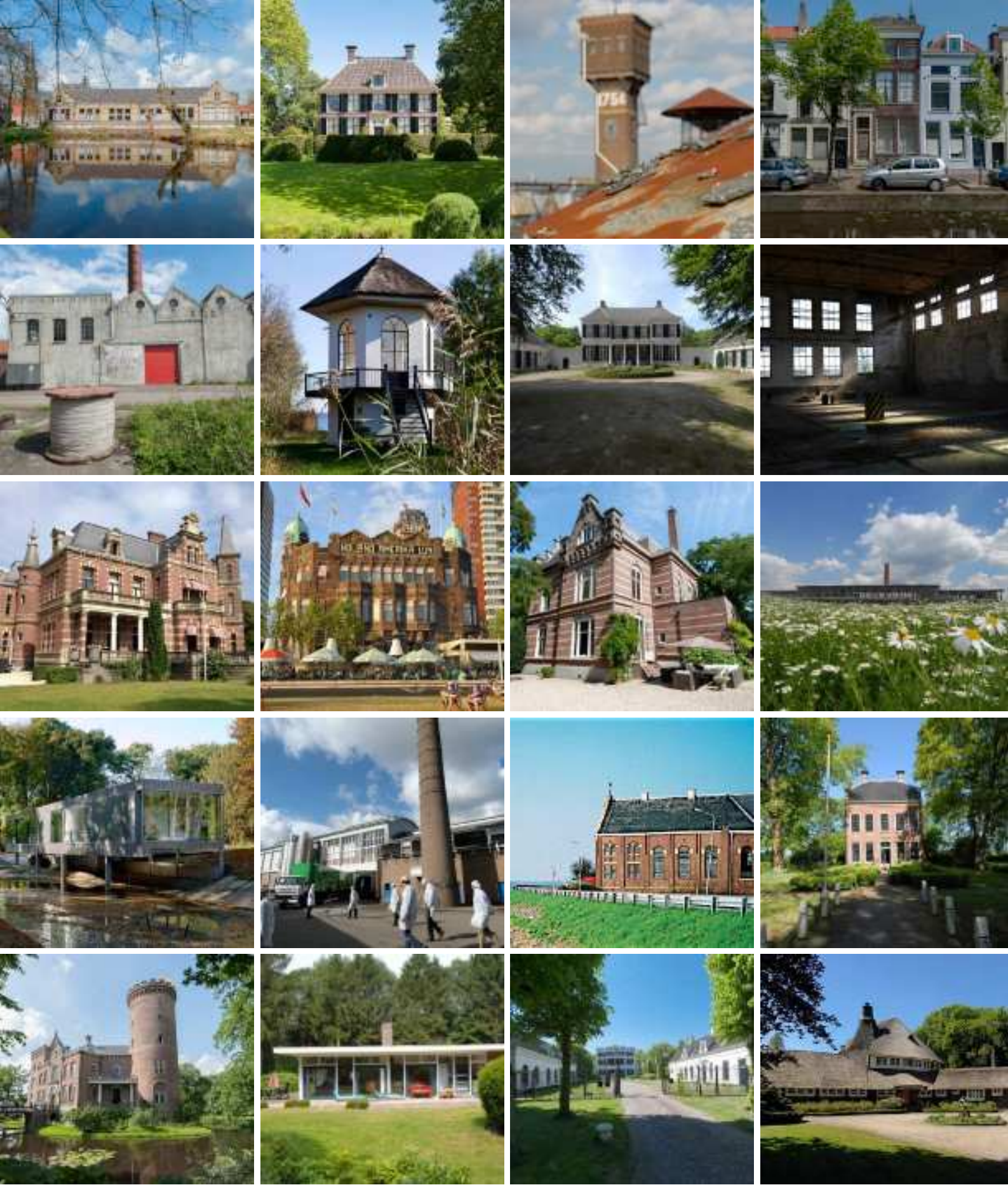
5. MEETSTAAT EN PLATTEGRONDEN

6. BESTEMMINGSPLAN

7. BOUWKUNDIG ONDERZOEK

8. CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

9. REDENGEVENDE OMSCHRIJVING



4. KADASTER EN OMGEVINGSKAART

Eigendomsinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Ouder-Amstel B 3495](#)

Kadastrale objectidentificatie : 011860349570000

Locaties [Rijksstraatweg 131](#)
[1115 AP Duivendrecht](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000005306](#)

[Schoolpad 3](#)
[1115 GT Duivendrecht](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000002934](#)

[Schoolpad 4](#)
[1115 GT Duivendrecht](#)

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000005515](#)

[SCHOOLPAD 1](#)
[1115 GT DUIVENDRECHT](#)

Kadastrale grootte 1.133 m²

Grens en grootte Vastgesteld

Coördinaten 124593 - 482619

Omschrijving Wonen

Erf - tuin

Ontstaan uit [Ouder-Amstel B 2040](#)

AANTEKENINGEN

Publiekrechtelijke beperking Besluit monument, Gemeentewet

Basisregistratie Kadaster

Betrokken (rechts)persoon [Gemeente Ouder-Amstel](#)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 78752/00032](#)

Ingeschreven op 10-08-2020 om 11:13

Beperking op basis van een overheidsbesluit
(vestiging)

RECHTEN

1 Eigendom (recht van)

Afkomstig uit stuk [Hyp4 4961/37 Amsterdam](#)



BETREFT

Ouder-Amstel B 3495

UW REFERENTIE

Duivendrecht

GELEVERD OP

26-01-2021 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11088049089

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-01-2021 - 12:21

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-01-2021 - 12:21

BLAD

2 van 2

Naam gerechtigde [Gemeente Ouder-Amstel](#)

Adres Vondelstraat 1
1191 BD OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Postadres Postbus 35
1190 AA OUDERKERK AAN DE AMSTEL

Statutaire zetel OUDERKERK AAN DE AMSTEL

KvK-nummer [34359313](#) (Bron: Handelsregister)

Voor de meest actuele naam, zetel en adres, raadpleeg het Handelsregister



BETREFT

Ouder-Amstel B 3495

UW REFERENTIE

Duivendrecht

GELEVERD OP

26-01-2021 - 16:25

PRODUCTIEORDERNUMMER

S11088049091

BESLAGEN

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-01-2021 - 14:59

HYPOTHEKEN

VOLLEDIG GESIGNALEERD T/M

26-01-2021 - 13:44

HYPOTHEKEN

VOLLEDIG BIJGEWERKT T/M

26-01-2021 - 13:44

BLAD

1 van 1

Hypotheekinformatie

ALGEMEEN

Kadastrale aanduiding [Ouder-Amstel B 3495](#)

Kadastrale objectidentificatie : 011860349570000

Locaties [Rijksstraatweg 131](#)

1115 AP Duivendrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000005306](#)

[Schoolpad 3](#)

1115 GT Duivendrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000002934](#)

[Schoolpad 4](#)

1115 GT Duivendrecht

Locatiegegevens zijn ontleend aan de Basisregistratie Adressen en Gebouwen

Verblijfsobject ID: [0437010000005515](#)


[SCHOOLPAD 1](#)

1115 GT DUIVENDRECHT

BESLAG / HYPOTHEEK

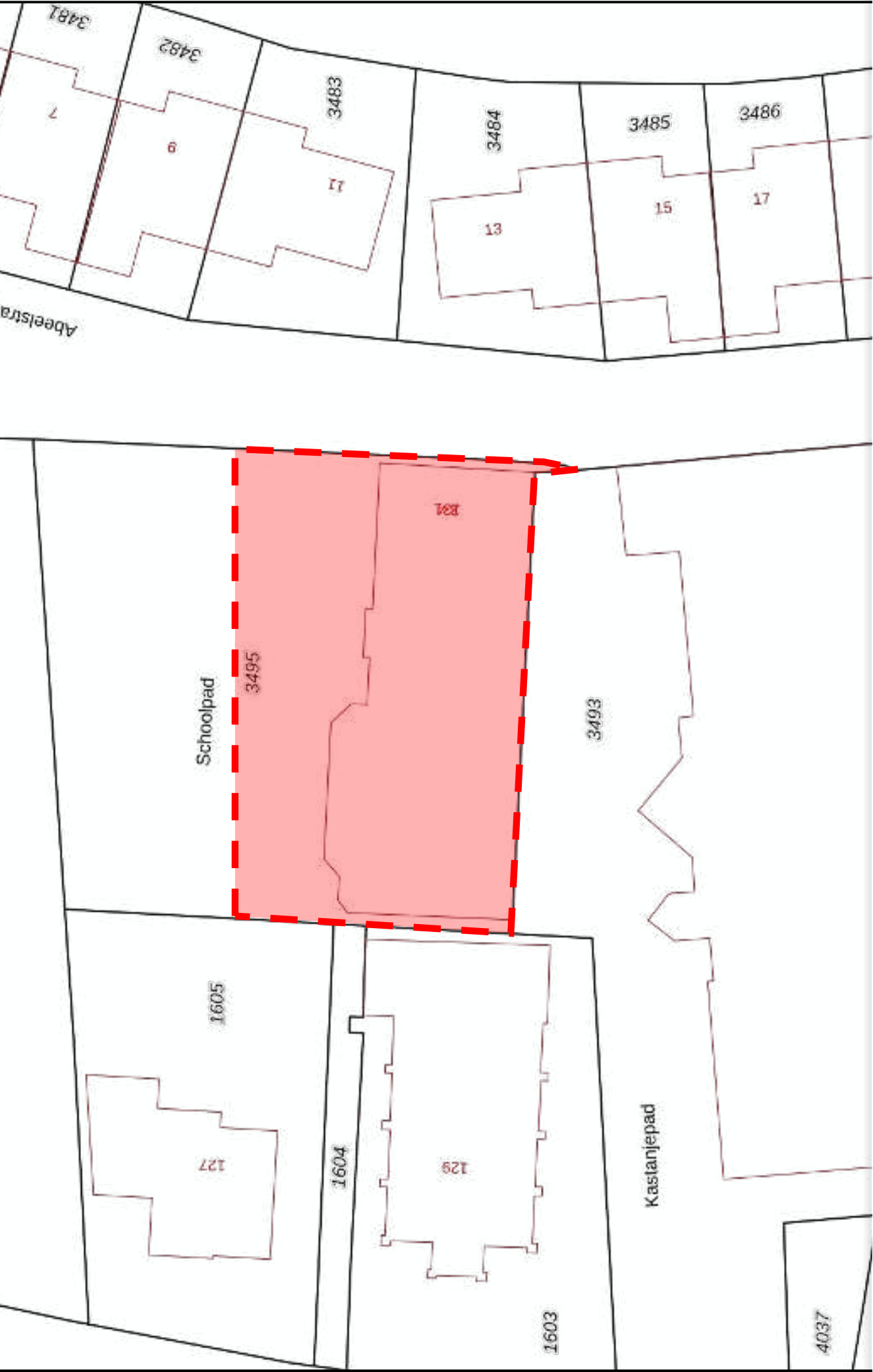
Er zijn geen hypotheeken en beslagen gevestigd op dit object



<p>12345 Deze kaart is noordgericht</p> <p>25 Perceelnummer</p> <p>Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Ouder-Amstel</p> <p>Sectie B</p> <p>Perceel 3495</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 26 januari 2021
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



VERKOOPTEKENING SCHOOLPAD 4 DUIVENDRECHT

5. MEETSTAAT EN PLATTEGRONDEN



Begane grond, Schoolpad 4 te Duivendrecht
 De plattegronden zijn geschikt voor promotionele doeleinden.
 Er kunnen geen rechten aan ontleend worden. © Topr.nl



Velperweg 27
6824 BC Arnhem
026 820 00 40
info@topr.nl
www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51
KVK 09174618
BTW NL818469602B01

Meetgegevens

Gebruiksoppervlakte conform Branchebrede meetinstructie

Opgemaakt door:

S-Visual BV | Topr.nl

Datum:

23/04/2021

Plaats:

Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Schoolpad 4
Woonplaats:	Duivendrecht
Postcode:	1115 GT
Datum berekening metrages:	23/04/2021

Inhoudsopgave

1. Meetcertificaat	3
2. Toelichting bij meetrapport	4
Bruto vloeroppervlak	4
Totaal gebruiksoppervlakte	4
Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte	4
Gebruiksoppervlakte wonen	4
Gebouwgebonden buitenruimte	4
Externe bergruimte	4
Voorbehouden & aannames	5
3. Meetrapport	6
4. Plattegronden	7



Velperweg 27
6824 BC Arnhem
026 820 00 40
info@topr.nl
www.topr.nl

IBAN NL08 INGB 0007 6604 51
KVK 09174618
BTW NL818469602B01

Meetcertificaat: branche brede meetinstructie

De richtlijn voor de makelaardij bestaande bouw

Opgemaakt door: S-Visual BV | Topr.nl
Datum: 23/04/2021
Plaats: Arnhem

Uw adres gegevens

Adres:	Schoolpad 4
Woonplaats:	Duivendrecht
Postcode:	1115 GT
Datum berekening metrages:	23/04/2021

Vierkante meters gemeten volgens de branche brede meetinstructie

Gebruiksoppervlakte wonen:	349 m ²
Overige in pandige ruimte:	16 m ²
Gebouw gebonden buitenruimte:	0 m ²
Externe bergruimte:	0 m ²

Getekend door:
J. van Seters

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Toelichting bij meetrapport

Informatie over het rapport

Topr heeft een Branchebreed meetrapport samengesteld. Hierin worden de gebruiksoppervlakten gesplitst per woonlaag en/of bijzondere ruimten aangegeven. Het meetrapport is opgesteld conform de branchebrede meetinstructie (afgeleide van de NEN2580). De meting en berekeningen worden uitgevoerd conform de richtlijnen 'Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' en 'Meetinstructie bruto inhoud woningen'.

Gebruiksoppervlakte overige inpandige ruimte

De oppervlakte van een ruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 gerekend tot de gebruiksoppervlakte overig inpandige ruimte indien één van de onderstaande gevallen geldt:

- Het hoogste punt van de ruimte is tussen 1,50 meter en 2,00 meter hoog;
- Het hoogste punt van de ruimte is boven de 2,00 meter, maar het aaneengesloten oppervlak hoger dan 2,00 m is kleiner dan 4,0 m² (alleen van toepassing wanneer er ook sprake is van een gedeelte van de ruimte met een hoogte van minder dan 2,00 m);
- De ruimte is bouwkundig slechts geschikt als bergruimte. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld een kelder, fietsenstalling of een garage;
- Er is sprake van een bergzolder, dat wil zeggen een zolder die alleen toegankelijk is met wegklapbare, opvouwbare of eenvoudig verwijderbare trap en/of een zolder met onvoldoende daglicht (raamoppervlakte kleiner dan 0,5m²) of wanneer sprake is van een niet te belopen zolder.

Gebougebonden buitenruimte

Ingevolge de Meetinstructie 2018 is een buitenruimte gebougebonden indien deze ruimte niet of slechts gedeeltelijk is omsloten door vaste wanden en daardoor geen vaste buitenomgrenzing heeft. Bijvoorbeeld een balkon of dakterras. Bij een appartement gelegen op de begane grond dient een terras, wanneer en voor zover dit terras rust op een drager die geïntegreerd is in de bouwconstructie van de woning, ook als gebougebonden buitenruimte te worden beschouwd. Dit is een uitzondering op de algemene regel en NEN 2580. Een carport waarvan de dakconstructie is verbonden met de woning wordt gerekend tot gebougebonden buitenruimte.

Voor het bepalen van de gebruiksoppervlakte van gebougebonden buitenruimte wordt conform de Meetinstructie 2018 onderscheid gemaakt tussen overdekte ruimte en niet overdekte ruimte:

- Bij overdekte gebougebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de verticale projectie van de overkapping;
- Bij niet overdekte gebougebonden buitenruimte wordt de oppervlakte gemeten tot de opgaande scheidingconstructie, bijvoorbeeld een hek, dakopstand of rand van de vloerconstructie.

Externe bergruimte

Een ruimte is een externe bergruimte indien er geen gedeelde muur is met het hoofdgebouw en de ruimte alleen bereikbaar is door de woning te verlaten. Verder geldt dat externe bergruimte nooit een woonfunctie kan hebben. Indien er meer externe bergruimten zijn, worden de gemeten oppervlaktes getotaliseerd tot één gebruiksoppervlakte externe bergruimte voor de woning.

Toelichting bij meetrapport

Vorbehouden & aannames

- Onder NEN 2580:2007 wordt verstaan NEN 2580 uitgave mei 2007, inclusief correctieblad NEN 2580:2007/C1:2008.

- Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Bij gebouwen van 200 m² BVO en meer geldt: Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 0,5%, er van uitgaand dat de totale lengte- resp. breedtemaat van het gebouw maximaal 0,25% afwijkt van de gemeten maat. Bij gebouwen kleiner dan 200 m² BVO geldt: Gemeten is vanaf de in dit meetrapport genoemde tekening(en). Het verschil tussen de totaalsom van de gemeten oppervlakten en de oppervlakten in de werkelijke situatie bedraagt minder dan 1 m².

- Omdat gemeten wordt aan de hand van de branche brede meetinstructie wordt het gebruiksoppervlakte inclusief de oppervlakte van de dragende binnenwanden gemeten. Tevens worden er vaste aannames gedaan omtrent vloeren, dakconstructie en woningscheidende muren. Voor ieder van deze constructies wordt een aanname gesteld van 30cm met als uitzondering de begane grond vloer en keldervloer. Deze wordt aangenomen als 40cm.

Meetrapport oppervlakte

Inpandig gebruiksoppervlak	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	348.60					
Totaal inpandig gebruiksoppervlak m ²	348.60	0.00	0.00	0.00	0.00	348.60

Overig inpandige ruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
	7.20					
	8.50					
Totaal overig inpandige ruimte(n) m ²	15.70	0.00	0.00	0.00	0.00	15.70

Totaal oppervlakte gebruik/verblijf m ²	364.30	0.00	0.00	0.00	0.00	364.30
--	--------	------	------	------	------	--------

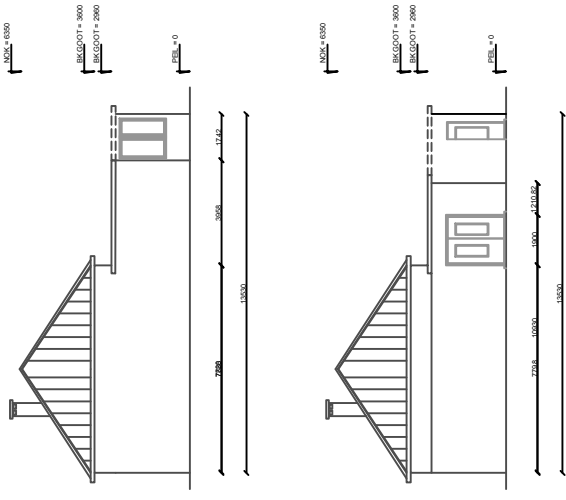
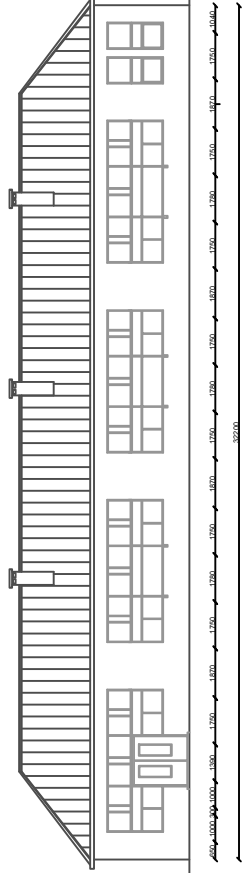
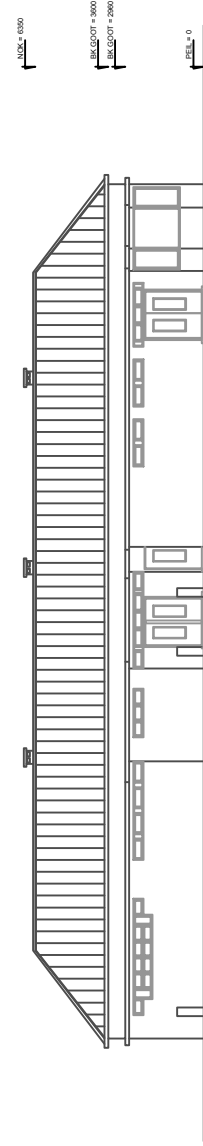
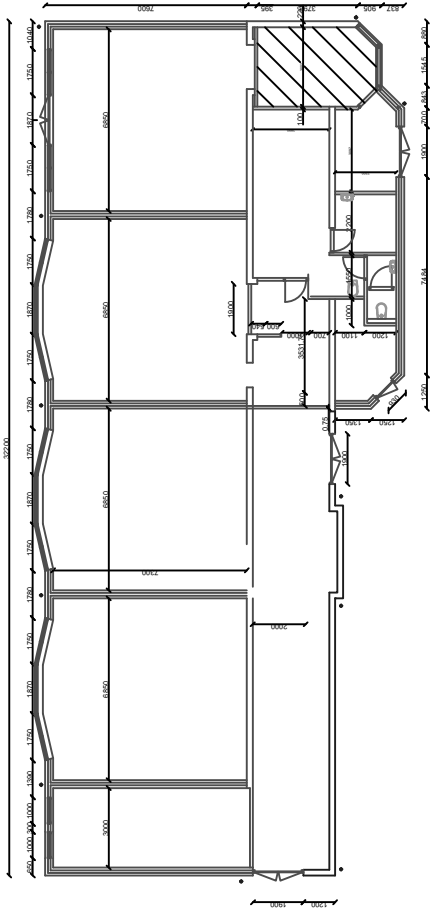
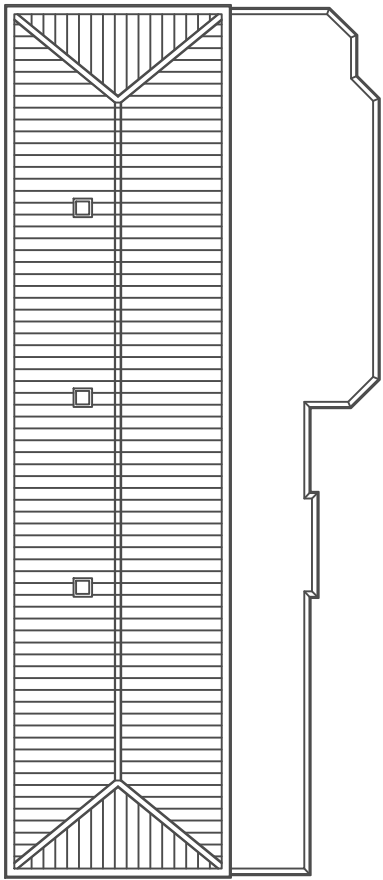
Gebougebonden buitenruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
Tot. geb. gebonden buitenruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Externe bergruimte(n)	Bouwlaag 1	Bouwlaag 2	Bouwlaag 3	Bouwlaag 4	Bouwlaag 5	Totaal m ²
Totale externe bergruimte(n) m ²	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

Voor de berekening van de vloeroppervlakten is gebruik gemaakt van de meest recente meet- en rekenmethode conform de branche brede meetinstructie, opgesteld in 2007 door de brancheverenigingen om duidelijkheid en eenheid te creëren in de manier van meten. In de loop der jaren is deze meetinstructie bijgesteld en aangevuld. Met dit certificaat heeft u de garantie dat de meters berekend zijn volgens de laatste versie van deze opgestelde richtlijnen. Mochten er daarin toch cijfers afwijken van de werkelijkheid, dan kunnen hier geen rechten aan ontleend worden, tenzij duidelijk aantoonbaar is dat er opzettelijk van de richtlijnen is afgeweken.

Plattegronden





DE Oude School
Schoolpaad 1-4 te Dubendrecht

SCHAAL 1:100(A1)
DATUM 11-02-2011

SITUATIE
OPDRACHTGEVER
NUMMER 1

GENEGTE DIENEN

Kantoren zijn tekenen

en dienen in het werk te worden gecontroleerd. Er kunnen geen rechten worden ontleend

- █ Sluipwijdte
- █ Nooduitgang
- █ Uitgang
- █ Dakhangsnoop
- █ Schuifdeur
- █ CV Brandschakelaar
- █ Panelverlichting
- █ Stopknop
- █ Brandmelder
- █ Noodverlichting
- █ Verlichting
- █ Rookmelder

- ✕ Lichtpunt
- ✕ Afbekers
- ✕ Elektrische doos
- IL- armatuur
- Koof
- Schilderwagentje
- Brandkast
- Toilet
- Schroef/afvoerput
- Bouche
- Wasbak

6. BESTEMMINGSPLAN



Voorstel aan B&W

Zaaknummer: 2019-033190

Redactie
R. Oussoren

Raadsvoorstel
Nee

Bespreekstuk

Datum
8 maart 2021

Uiterlijk behandelen op
16 maart 2021

Geheimhouding
nee

Behandelen in commissie

Behandelen in raad

Afschrift verzonden aan

Bijlagen

Onderwerp
Medewerking college transformatie van d' Oude School te Duivendrecht naar woning(en)

Conceptbesluit
Het college besluit

In principe medewerking te verlenen aan de transformatie van d' Oude School te Duivendrecht naar woning(en), onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Paraaf :

Besproken met portefeuillehouder : J. Langenacker

B&W	Akkoord	Bespreken	Opmerkingen	Mede-adviseur(s)
Burg.				
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Weth.				
Secr.				

besluit d.d.:

Samenvatting

De gemeente Ouder-Amstel is eigenaar van het Schoolgebouw d' Oude School te Duivendrecht. Dit gebouw is niet meer in gebruik als school, maar wordt verhuurd als atelier. De gemeente is voornemens d' Oude School ter verkoop aan te bieden. De gemeenteraad heeft op 17 december jl. besloten dat het gemeentelijk monument behouden blijft, maar transformatie naar maximaal vier woningen mogelijk moet worden gemaakt.

Wat is de voorgeschiedenis?

De gemeente Ouder-Amstel is eigenaar van d' Oude School aan Schoolpad 1-2 in Duivendrecht. De school is sinds 14 augustus 1973 niet meer in gebruik als school. Op dit moment worden de lokalen van het schoolgebouw verhuurd als ateliers. De gemeente heeft zelf geen toekomstplannen voor de school. Behoud van het eigendom van het pand is daarmee geen kerntaak van de gemeente. Om deze reden ligt verkoop voor de hand. Op 30 oktober 2018 heeft het college een startnotitie behandeld waarin de historie en de omgeving van d' Oude School omschreven werd. Naar aanleiding hiervan is gesproken met omliggende eigenaren, is een taxatie en bouwtechnische keuring uitgevoerd en is advies opgevraagd bij verschillende disciplines binnen de gemeente. Op 17 december 2020 heeft de gemeenteraad besloten d' Oude School te verkopen met de mogelijkheid het bestaande pand te transformeren naar wonen waarbij het gemeentelijke monument behouden blijft. De verkoop moet plaatsvinden op een zo kort mogelijke termijn, doch uiterlijk binnen het jaar 2021.

Wat is er aan de hand?

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Duivendrecht (vastgesteld 28 augustus 2013)' van toepassing. Hierin is voor het schoolgebouw een maatschappelijke bestemming vastgelegd. Binnen de bestemming zijn geen woningen mogelijk.

Wat gaan we doen?

Om in het pand wonen toe te staan kan een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. Middels dit voorstel wordt het college gevraagd in principe medewerking te verlenen aan de transformatie van d' Oude School te Duivendrecht naar woning(en). Hierbij wordt de voorwaarde gesteld dat moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit zal in de praktijk betekenen dat één tot maximaal vier woningen zullen worden gerealiseerd.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

De gemeente heeft op dit moment te maken met een woningtekort. Dit is onder andere terug te zien in de inschrijftijd die nodig is om aan een sociale woning te komen. Ook komt dit naar voren in de analyse die door RIGO gemaakt is van de actuele woningvraag in Amstelland-Meerlanden¹. Het mogelijk maken van woningbouw draagt bij in het verlichten van de woningdruk.

Om gehoor te geven aan de wens van de gemeenteraad om wonen toe te staan wordt voorgesteld dat het college in principe medewerking verleend aan het afgeven van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. De gewenste transformatie kan met behulp van de 'kruimelregeling' (artikel 2.12, lid 1a2 van de Wabo, respectievelijk artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor) geregeld worden. Dit is een reguliere procedure, die verkoop van het pand voor de beoogde nieuwe functie op korte termijn mogelijk kan maken.

¹ Dit rapport komt in het college als het woonakkoord met de provincie wordt behandeld.

Eerste inschatting van de diverse disciplines binnen de gemeente maakt het zeer aannemelijk dat ter plaatse een goed woon- en leefklimaat mogelijk is om wonen toe te staan. Het is aan de koper om daadwerkelijk aan te tonen dat er sprake is van een goede ruimtelijk ordening (een goed woon- en leefklimaat).

Alternatieve mogelijkheden zijn:

1. dat de gemeente eerst zelf actief de bestemming wijzigt middels een nieuw bestemmingsplan. Hiervoor dient de gemeente dan zelf eerst alle onderzoeken uit te voeren. Ook wordt voor het traject van het wijzigen van een bestemmingsplan minimaal de termijn van één jaar aangehouden. Het maakt het daarmee onwaarschijnlijk dat verkoop nog binnen het jaar 2021 plaats zal vinden;
2. Dat de gemeente de benodigde onderzoeken uit voert. Het is mogelijk dat de gemeente zelf de onderzoeken zoals voor geluid en bodem al laat uitvoeren, zodat uitkomsten hiervan meegegeven kunnen worden in het informatiepakket bij de te koop stelling. Hiervoor is wel een voorinvestering nodig om de onderzoeken uit te voeren, wat weer verhaald moet worden in de verkoopprijs. Voordeel van het uitvoeren van deze onderzoeken door de gemeente is dat het de koper minder onzekerheden biedt.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Voor het voorstel zijn geen financiële middelen nodig. De toekomstige koper zal verantwoordelijk zijn voor het uitvoeren van alle benodigde onderzoeken voor het aantonen van een goed woon- en leefklimaat.

De projectleider voor dit project is al beschikbaar vanuit vaste formatie, waardoor voor de ambtelijke input geen aanvullend budget nodig is.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Op dit moment zijn de huidige huurders en directe eigenaren in de omgeving geïnformeerd over de uitspraak van de gemeenteraad. De potentiële koper wordt bij de vergunningaanvraag geadviseerd maatschappelijk draagvlak te creëren in de (directe) omgeving (omgeving te informeren)

Wat is het vervolg?

De uitkomst van dit besluit wordt opgenomen bij de verkoopinformatie van het pand. Wanneer potentiële kopers hun plannen en bod gereed hebben zal een overzicht hiervan ter keuze worden voorgelegd aan het college.

Artikel 9 Maatschappelijk

- [9.1 Bestemmingsomschrijving](#)
- [9.2 Bouwregels](#)
- [9.3 Nadere eisen](#)
- [9.4 Specifieke gebruiksregels](#)
- [9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken](#)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en kinderopvang, met dien verstande dat levensbeschouwelijke voorzieningen niet zijn toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde in sub a ter plaatse van de aanduiding 'religie', tevens voor levensbeschouwelijke/religieuze voorzieningen;
- ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van karakteristieke gebouwen;

met de daarbij behorende:

- tuinen, erven en terreinen;
- wegen en paden;
- groenvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.
- Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij een maximum bebouwingspercentage is aangegeven op de verbeelding. Indien een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat het bouwvlak maximaal tot het aangeduide bebouwingspercentage mag worden bebouwd.
- De goothoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.
- De bouwhoogte van gebouwen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór voorgevellijn niet meer dan 1 meter mag bedragen.
- b. De hoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- c. De hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 meter.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- e. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in elk geval gerekend het gebruik voor:

- a. detailhandel;
- b. recreatief nachtverblijf.

9.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van bouwwerken

9.5.1 Vergunningplichtige werken en werkzaamheden

Voor het slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist.

9.5.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid [9.5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.5.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien:

- a. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
- b. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- c. het delen van het pand of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Datum

16 maart 2021 (09.30 -14.00 uur)

Aanwezig digitaal:

J. Langenacker, burgemeester
 A.A.M. Boomgaars, wethouder
 C.C.M. Korrel, wethouder
 B.M. de Reijke, wethouder
 W. Jansen, wethouder
 R. van Reijswoud, gemeentesecretaris

Een deel van de vergadering wordt (digitaal) bijgewoond door

De heer S. van Donkelaar



Afwezig

Afdeling	Agendapunten
ROV	<p>PROJECT IN HET COLLEGE: DNK (De Nieuwe Kern)</p> <p>Onderwerp Verzoek om een omgevingsvergunning te verlenen voor het vernieuwen van het dak Rondehoop West 56 A.</p> <p>Korte inhoud De eigenaar van de woning wil een aanvraag om omgevingsvergunning indienen voor het vernieuwen van het dak van de woning op het perceeladres Rondehoop West 56A te Ouderkerk aan de Amstel. Op 27 juli 2020 en 24 augustus 2020 en 21 september 2020 en 9 maart 2020 is het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De commissie heeft naar aanleiding van haar bevindingen een negatief advies uitgebracht van het bouwplan. De commissie is van mening en stuurt aan op de kwetsbaarheid van de locatie. Zinken feldaken voldoen niet aan de criteria uit de gemeentelijke welstandsnota en dienen hier in principe zo min mogelijk te worden toegepast. Zij heeft om deze reden moeite met het voorliggende plan.; Zinken daken zijn in de omgeving wel eerder toegepast echter op bouwwerken waarbij de commissie op grond van het ontwerp de mogelijkheid heeft gehad af te wijken van de geldende welstandscriteria. Bij het voorliggende plan betreft het een zichtbare locatie, maar daarnaast ook een renovatie van een bestaand pand met een traditioneel ontwerp. Hier is het moderne feldak niet passend bij de architectuur. Ze ziet in dit geval op grond van het ontwerp geen reden af te wijken van de welstandscriteria. De commissie acht de argumentatie dat het pannendak niet bestand is tegen harde wind onvoldoende en handhaaft daarom haar advies. De reden om contrair te gaan en dit voor te leggen is omdat er een meningsverschil is het bouwplan is namelijk een aantal malen voorgelegd terwijl de eigenaar van het pand wil verduurzamen en het</p>

Afdeling	Agendapunten
FIN	<p>laatste onderdeel van zijn verduurzamingsplan is het vernieuwen van het dak door het toepassen van isolatie en een moderne felsdak en de eigenaar aan geeft dat de huidige dakpannen niet stormvast zijn en dat de woning heeft te lijden onder de klimatologische omstandigheden met recent nog extrema weer. De huidige dakpannen zijn volgens de eigenaar niet de oplossing.</p> <p>Besluit Op basis van de aangeleverde onderbouwing zlet het college geen grond om contrair te gaan. Afgewezen.</p> <p>Onderwerp Kadernota Duo+ 2022.</p> <p>Korte inhoud In de kadernota 2022 Duo+ worden de beleidsvoornemens en financiële uitgangspunten opgenomen ter uitwerking in de begroting 2022 Duo+. De kadernota scheidt de kaders voor het opbouwen van een realistische meerjarenbegroting 2022-2025 Duo+.</p> <p>Besluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De raad voor te stellen geen zienswijze in te brengen. 2. De kadernota 2022 van Duo+ te betrekken bij het opstellen van de Kadernota 2022 en begroting 2022 van Gemeente Ouder-Amstel.
FIN	<p>Onderwerp 1^e Nieuwsbrief 2021 gemeente Ouder-Amstel.</p> <p>Korte inhoud In deze 1e Nieuwsbrief wordt u onder meer geïnformeerd over de voortgang van verschillende zaken en projecten.</p> <p>Besluit</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. In te stemmen met de 1e Nieuwsbrief 2021 gemeente Ouder-Amstel; 2. De 1e Nieuwsbrief aan de raad aan te bieden.
ROV	<p>Onderwerp Het voortzetten van de procedure voor een klein bestemmingsplan op Molenpad 2.</p> <p>Korte inhoud Na een proefproject met tijdelijke horeca & recreatie op locatie Molenpad 2 te Ouderkerk aan de Amstel, de ijsbaan, ligt er de wens om reguliere horeca op de locatie mogelijk te maken. Om dit te kunnen realiseren is een wijziging van de bestemming nodig. Het voornemen is om dit middels een postzegelbestemmingsplan te doen.</p>

Afdeling	Agendapunt(en)
BMO	<p>Besluit De raad een voorstel voor te leggen waarin de raad wordt gevraagd een standpunt in te nemen over de voortzetting van de procedure voor een klein bestemmingsplan voor Molenpad 2.</p> <p>Onderwerp Uitgangspunten en doelen communicatie, Communicatiebeleidsplan 2021-2022 en Communicatie uitvoeringsplan 2021-2022 Gemeente Ouder-Amstel.</p> <p>Korte inhoud De raad heeft begin 2020 besloten tot het opstellen van een nieuw communicatiebeleidsplan. Middels workshops is een diversiteit aan deelnemers betrokken bij het opstellen "Uitgangspunten en doelen communicatie" welke geleid hebben tot het communicatiebeleidsplan dat nu, samen met het communicatie uitvoeringsplan, voorligt ter vaststelling.</p> <p>Besluit Het communicatiebeleidsplan 2021-2022 en communicatie uitvoeringsplan 2021-2022 van Gemeente Ouder-Amstel vast te stellen.</p>
ROV	<p>Onderwerp Verlengen pachtovereenkomst.</p> <p>Korte inhoud Het verlengen van een pachtovereenkomst voor vijf jaar van een perceel ter hoogte van de Burgemeester Stramanweg en Korte Dwarsweg te Ouderkerk aan de Amstel ten behoeve van agrarische doeleinden.</p> <p>Besluit De pachtovereenkomst met betrekking tot het perceel ter hoogte van de Burgemeester Stramanweg en Korte Dwarsweg te Ouderkerk aan de Amstel met vijf jaar te verlengen.</p>
ROV	<p>Onderwerp Medewerking college transformatie van d' Oude School te Duivendrecht naar woning(en).</p> <p>Korte inhoud De gemeente Ouder-Amstel is eigenaar van het Schoolgebouw d' Oude School te Duivendrecht. Dit gebouw is niet meer in gebruik als school, maar wordt verhuurd als atelier. De gemeente is voornemens d' Oude School ter verkoop aan te bieden. De gemeenteraad heeft op 17 december jl. besloten dat het gemeentelijk monument behouden blijft, maar transformatie naar maximaal vier woningen mogelijk moet worden gemaakt.</p> <p>Besluit In principe medewerking te verlenen aan de transformatie van d' Oude School te Duivendrecht naar woning(en), onder voorwaarde dat aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.</p>

Afdeling	Agendapunten
BOR	<p>Onderwerp Vestigen zakelijk recht voor rioolpersleiding.</p> <p>Korte inhoud De riolering van de woningbouw ontwikkeling op Amstelveen wordt aangesloten op de gemeentelijke rioolpersleiding van gemeente Ouder-Amstel langs de Rondehoop West. Om deze aansluiting te kunnen realiseren moeten er werkzaamheden worden uitgevoerd op particulier terrein. Om deze werkzaamheden uit te kunnen voeren en de ligging juridisch vast te leggen wordt geadviseerd om een zakelijk recht te vestigen.</p> <p>Besluit In te stemmen met het voorstel om een zakelijk recht te vestigen op rioolpersleidingen ter hoogte van Rondehoop West te Ouderkerk aan de Amstel door het sluiten van een drie partijen overeenkomst in combinatie met gemeente Amsterdam als eigenaar van Stichting Waternet "drinkwater".</p> <p>Wederzijdse informatie/Rondvraag</p> <ul style="list-style-type: none"> • Burgemeester heeft een RBT-overleg bijgewoond in het kader van de Coronamaatregelen. • Burgemeester heeft overleg gevoerd met de wijkagenten van Duivendrecht en Ouderkerk aan de Amstel over allerlei thema's. • Burgemeester heeft live een bezoek gebracht aan het stembureau in Duivendrecht bij het briefstemmen. • Burgemeester heeft digitaal een Amstellanddriehoek bijgewoond in het kader van Aanpak Ondernijning. • Burgemeester heeft digitaal deelgenomen aan een burgemeesters interview. • Burgemeester heeft digitaal een overleg BAC GHOR bijgewoond, een landelijk overleg waar alle burgemeesters van de veiligheidsregio's met Portefeuille GHOR (De Geneeskundige Hulpverleningsorganisatie in de Regio) zijn aangesloten. • Het college heeft de installatie van Marian van der Weele als burgemeester van de gemeente Waterland digitaal bijgewoond. • Burgemeester heeft live een veldbezoek gebracht aan de Ronde Hoep met de de directeur van Landschap Noord-Holland, gebiedsmanager en boswachter. • Burgemeester heeft live de heimdag bestuur VRAA bijgewoond met burgemeesters en brandweerleiding. • Burgemeester heeft digitaal een gesprek gevoerd over samenwerking NO-VI gebied Groene Hart. • Burgemeester en wethouder De Reijke hebben het stembureau bezocht in het gemeentehuis waar op 15 maart al gestemd mocht worden. • Wethouder De Reijke heeft digitaal het AM Portefeuillehoudersoverleg Ruimte bijgewoond over de planning verstedelingsstrategie. • Wethouders Korrel en De Reijke hebben samen het GVO (Gemeentelijk vrijwilligers overleg Ouderen) bijgewoond. • Wethouder De Reijke heeft samen met collega AM Wethouders digitaal een overleg Ruimtelijke Ordening met gedeputeerde bijgewoond. • Wethouder De Reijke heeft overleg gevoerd met BMC over financiële gevolgen groei van de gemeente.

Afdeling	Agendapunt
	<ul style="list-style-type: none"> • Wethouder De Reijke heeft digitaal een gesprek gevoerd met de voorzitter CTO over een op te zetten actie voor de club. • Wethouder Korrel heeft digitaal een bestuurlijk overleg gevoerd met Rijkswaterstaat over het project Verbreding A9. • Wethouder Korrel en Wethouder Jansen hebben digitaal de Klankbordgroep Centrumplan bijgewoond, het schetsontwerp van Delya werd gedeeld en besproken. • Wethouder Korrel heeft zitting genomen op het stembureau voor het briefstemmen. • Wethouder Korrel heeft live de aftrap Verbreding A9 in aanwezigheid van de minister, collega wethouder van Amstelveen en Rijkswaterstaat in de ANNA-kerk te Amstelveen bijgewoond. • Wethouder Korrel heeft digitaal het collegiaal overleg met de Welstandscommissie bijgewoond op het concept schetsontwerp Centrumplan te delen. • Wethouder Boomgaars heeft digitaal het AM Portefeuillehoudersoverleg Economie over Corona bijgewoond. • Wethouder Boomgaars is digitaal aanwezig geweest bij de vergadering van de Nederlandse delegatie naar de Raad van Europa namens de VNG. • Wethouder Boomgaars is digitaal aanwezig geweest bij de digitale collectieve inkoopactie zonnepanelen voor inwoners van Ouder-Amstel. • Wethouder Boomgaars heeft digitaal de bestuursvergadering van AM Match bijgewoond. • Wethouder Boomgaars heeft overleg gevoerd met Coherente over invoering diftar. • Wethouder Boomgaars heeft digitaal de stuurgroep XXL voor de Regionale Energie Strategie bijgewoond. • Wethouder Boomgaars heeft overleg gevoerd met collega wethouders van omliggende gemeenten over invoer van diftar en de situatie op de gemeentegrenzen. • Wethouder Jansen heeft digitale inwerksessies bijgewoond. • Wethouder Jansen heeft een groot aantal digitale kennismakingsgesprekken gevoerd. • Wethouder Jansen heeft digitaal overleg gehad met de Parochie. • Wethouder Jansen heeft digitaal kennisgemaakt met twee wethouders van de gemeente Amsterdam.
	<p>Ouderkerk aan de Amstel, 17 maart 2021</p> <p>Burgemeester en wethouders voornoemd, de secretaris, de burgemeester,</p> <p> </p> <p>R. van Reijswoud J. Langenacker</p>

7. BOUWKUNDIG ONDERZOEK

Eggink Vastgoed
t.a.v. de heer E. Eggink
Noordenbergsingel 1
7411 SE DEVENTER

INSPECTIERAPPORT 2019
Objectnummer MV2394.19

Voormalig schoolgebouw
Schoolpad 1-2
Gemeentelijk monument



Inleiding

In dit rapport is de algehele bouwtechnische staat van het object geïnventariseerd. De inspectie is uitgevoerd op visuele basis, eventueel ondersteund met meetresultaten.

De inspectie is uitgewerkt in drie verschillende hoofdstukken.

Als eerste vindt u de prioriteitenlijst, een leidraad voor het uitvoeren van onderhoud.

De lijst bevat een overzicht van aanbevolen werkzaamheden voor het object, gerangschikt naar prioriteit.

Het volgende hoofdstuk is de inspectietabel. Hierin zijn alle onderdelen van het object gekwalificeerd. De mogelijke kwalificaties zijn een Goed, Redelijk, Matig, Slecht en Zeer Slecht. In situaties waarbij de veiligheid en/of gezondheid in het geding komt, kan ook de kwalificatie Zeer Slecht zijn toegewezen. Iedere kwalificatie is in het rapport toegelicht, met uitzondering van de onderdelen die als goed zijn gekwalificeerd.

Tenslotte is het object gekwalificeerd op bereikbaarheid en toegankelijkheid. Dit is uitgewerkt in een objectgerichte risicoinventarisatie en evaluatieplan (ORIE-plan). Het ORIE-plan geeft vorm en inhoud aan de zorgplicht volgens de Arbowet van zowel de eigenaar van het pand als de Monumentenwacht als werkgever.

Bij het rapport is mogelijk een dakplattegrond toegevoegd. In de bijlage treft u algemene stukken als een uitgebreide toelichting op de inspectiemethodiek en eventuele informatiebladen.

Indien u na het lezen van dit rapport nog vragen of opmerkingen hebt, kunt u contact op nemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Gerard van der Kamp
Bouwkundig inspecteur
06-53884173

gvanderkamp@monumentenwachtnoordholland.nl

Monumentenwacht Noord-Holland

Koetserstraat 3, 1531 NX WORMER
Postbus 79, 1520 AB WORMERVEER
075-647 45 88

www.monumentenwachtnoordholland.nl

Gegevens opdrachtgever

Opdrachtgever : Eggink Vastgoed
t.a.v. de heer E. Eggink
Adres : Noordenbergsingel 1
Postcode en Plaats : 7411 SE DEVENTER

Inspectienummer : MV2394.19.0588

Inspectiedatum : 05-06-2019

Algemeen

De constructieve toestand (casco) van het gebouw is goed.
De onderhoudstoestand is redelijk.
Wij hebben gesproken met dhr. Eggink en de huurders.

Bijlagen

De inspectiemethodiek
Dakplattegrond A3

Aanvullende werkzaamheden uitgevoerd door de inspecteur

Deels goten gereinigd.

Weersomstandigheden

Regenachtig .

Onderhoudsgeschiedenis

Niet bekend.

Aanbevolen werkzaamheden in volgorde van prioriteit – A.

Onderdelen	Rubriek	Staat	Termijn (jaren)
<u>1. Veiligheid & Gezondheid</u>			
- Betonvloer aangetast linkerkzijde nr 3 en 4	3.2.2	Slecht	Spoed!!
- Stucplafonds herstellen	3.7.1	Slecht	Spoed!!
- Brandhaspels keuren	4.1.3	Slecht	Spoed!!
- Vloerluik vervangen	3.2.2	Slecht	Spoed!!
<u>2. Gevolgschade</u>			
- 0- meting uitvoeren	1.1		z.s.m.
- Soldeernaden herstellen	2.4.1	Matig	z.s.m.
- Lekkage houtwerk uitloop goot herstellen	2.4.2	Slecht	z.s.m.
- Gootlijsten en overstekken deels aangetast	2.7	Slecht	z.s.m.
- Houtworm aantastingen behandelen kapconstructie.	2.2.1	Matig	z.s.m.
- Houtwerk ramen erkers herstellen	1.6	Matig	z.s.m.
- Schilderwerk ramen, kozijnen erkers uitvoeren	1.7.2	Matig	z.s.m.
- Metselwerk herstellen en controleren op roestende blindankers	1.2	Matig	z.s.m.
- Muurlood herstellen/vervangen dak 1	2.3	Slecht	z.s.m.
- Goten reinigen	2.4.1		Twee jaarlijks
<u>3. Cultuurhistorische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			
<u>4. Bereikbaarheid & Toegankelijkheid</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			
<u>5. Esthetische waarde</u>			
- Geen gebreken met prioriteit			

Gaat u werkzaamheden uitvoeren? Let dan op de volgende zaken:

Vergunningplicht

Voor sommige werkzaamheden geldt een vergunningplicht. Raadpleeg uw gemeente of de website www.omgevingsloket.nl.

Combineren werkzaamheden

In de prioriteitenlijst wordt aangegeven binnen welk termijn het aanbevolen is om werkzaamheden uit te voeren. Wij maken u er op attent dat het financieel voordeliger kan zijn om meerdere werkzaamheden gelijktijdig te laten uitvoeren. Hiermee kunt u bijvoorbeeld dubbele kosten voor steigerhuur uitsparen. Voor advies kunt u contact opnemen met de bouwkundig inspecteur.

Inspectietabel

Op de volgende pagina's vindt u de inspectietabel. In deze tabel wordt ieder onderdeel van het object benoemd en gekwalificeerd. De objectonderdelen zijn geordend in hoofdstukken en rubrieken. In onderstaand overzicht ziet u de *standaard* opbouw van de inspectietabel. Niet ieder hoofdstuk of rubriek hoeft voor uw object aanwezig te zijn.

1. GEVELS

- 1.1 Funderingen
- 1.2 Gevels
- 1.3 Buitenpleisterwerk
- 1.4 Vensters
- 1.5 Deuren, poortjes, toegangen
- 1.6 Uitpandige elementen
- 1.7 Glas-/schilderwerk geheel object
- 1.8 Diversen

2. DAKEN



- 2.1 Kapconstructies
- 2.2 Dakbedekkingen
- 2.3 Loodaansluitingen
- 2.4 Goten en hemelwaterafvoeren
- 2.5 Dakopeningen
- 2.6 Schoorstenen
- 2.7 Gootlijsten/balustraden
- 2.8 Diversen



3. INTERIEUR

- 3.0 Algemeen
- 3.1 Binnenwanden
- 3.2 Dragende constructies/vloeren
- 3.3 Gewelven
- 3.4 Kelders
- 3.5 Trappen/loopbruggen
- 3.6 Timmerwerk/lijstwerk
- 3.7 Binnenpleisterwerk
- 3.8 Betimmeringen, meubilair (aard- en nagelvast)
- 3.9 Diversen




4. DIVERSEN

- 4.1 Technische installaties
- 4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid
- 4.3 Bestrating/terrein
- 4.4 Hekwerken/toegangshekken
- 4.5 Bomen/begroeiing
- 4.6 Vogels en vleermuizen
- 4.7 Diversen



Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting
<p>Metselwerk halfsteens verband tuitgevel met kantpan afdekking, voegwerk platvol, muurankers niet zichtbaar, gevels aanbouw</p>	G			<p>Wij adviseren u het metselwerk uit te hakken te controleren op roestende muurankers, en. het geheel te behandelen of te vervangen, waarna het metselwerk opnieuw wordt ingeboet</p> 
<p><u>1.4 Vensters</u> <u>1.4.2 Hout</u> Houten draai en valramen met kozijn en bovenlichten, waterslagen getegeld.</p>	R			<p>De hoek van de tegels zijn deels afgebroken. Oorzaak onbekend. Wij adviseren u de tegels bij gelegenheid te herstellen.</p> 
<p>Houten draairamen met vast glas, kozijn, waterslagen getegeld.</p>	R			<p>Plaatselijk is het houtwerk aangetast door vocht. Wij adviseren u het houtwerk te herstellen met een houtvulmiddel of het houten onderdeel te vervangen</p>

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
<p><u>1.5 Deuren, poortjes, toegangen</u> Houten paneeldeuren met natuursteen dorpel en neuten. Houten pui met stolpdeuren, bovenlichten en zijramen. Houten pui met stolpdeuren, bovenlichten.</p>	G	G	G		
<p><u>1.7 Uitpandige elementen</u> Erkers/achtergevel</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kunststof ramen - Houten dragers - Houten ramen, kozijnen 	G	G	M		
<ul style="list-style-type: none"> - Zinkafdekkingen 	R				
<p><u>1.7 Glas/schilderwerk</u> 1.7.1 Beglazing/glas-in-lood</p> <ul style="list-style-type: none"> - Glaswerk gestopt 				<p>Het houtwerk vertoont aantastingen door vocht. Oorzaak onderhoud niet uitgevoerd. Wij adviseren u het houtwerk te herstellen. De zinkbedekking staat deels niet op afschot waardoor er water blijft staan op de zinkbedekking. Oorzaak staan/lopen op de zinkbedekking. Herstel bij gelegenheid.</p>	
<ul style="list-style-type: none"> - Glaswerk gestopt 			S	<p>Het stopwerk droogt uit en staat op sommige plekken aan de ramen open. Oorzaak uitdroging. Wij adviseren u het stopwerk te vervangen om aantastingen aan het raamhout te voorkomen.</p>	


* G = goed R = redelijk M = matig S = slecht ZS = zeer slecht




Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
<p>- Glaswerk glaslatten</p> <p>1.7.2 Schilderwerk Buitenschilderwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ramen, kozijnen , deuren - Gootlijsten/overstekken 	G	G	M		 <p>Het houtwerk aan de gootlijsten en goothout is deels aangetast door vocht. Oorzaak lekkages aan de uitlopen. Wij adviseren u voordat het houtwerk wordt hersteld de uitlopen te vervangen.</p>  	


* G = goed R = redelijk M = matig S = slecht ZS = zeer slecht


Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
<ul style="list-style-type: none"> - Muurankers - Houten erkers/ramen - 				<p>S Niet zichtbaar Het schilderwerk verpoederd en de verflagen komen los. . Oorzaak UV licht en achterstallig schilderwerk.. Wij adviseren u het schilderwerk op termijn uit te voeren</p> 	
<p>Binnenschilderwerk</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ramen, deuren, kozijnen - Wanden, plafonds <i>Uitgezonderd:</i> Plafonds klaslokalen 3 en 4 - 		R	M	<p>M Het schilderwerk aan de binnenzijde komt los. Oorzaak hechting ondergrond. Wij adviseren u het schilderwerk uit te laten voeren.</p> <p>S Door lekkages komen de afwerklagen los. Wij adviseren u de plafonds eerst te herstellen met RVS ringen en schroeven (zie rubriek</p> 	
<ul style="list-style-type: none"> - Lambriseringen/hout/gips 	G				
<p><u>1.8 Diversen</u></p>				<p>Geen</p>	



* G = goed R = redelijk M = matig S = slecht ZS = zeer slecht


Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
2. DAKEN						
<u>2.1 Kapconstructies</u> 2.1.1 <i>Hout</i> Houten gording kapconstructies, Verticaal dakbeschot.					Aan het middelste spant zijn houtworm aantastingen zichtbaar. Wij adviseren u de het houtwerk te behandelen.	
<u>2.2 Dakbedekking</u> 2.2.2 <i>Pannen</i> Opnieuw verbeterde Hollandse panbedekking met nok en hoekkepervorsten, dak beschot, kunststof vogelschroten. buitenzijde niet zichtbaar vanwege fixatie panbedekking, daken 3 t/m 6 2.2.5 <i>Bitumen</i> Bitumineuze bedekking met zinken afdeklijsten, dak 1 en 2						
<u>2.3 Loodaansluitingen</u> Muurlood daken Muurlood aanbouw					S Het muurlood aan dak 1 is weggesneden. Oorzaak diefstal. Om lekkages te voorkomen adviseren wij u het lood opnieuw in te slijpen in meterstukken lood minimaal 20 NHL.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
					<p><i>MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht</i></p> 
<p>Loketten en voetlood schoorsteenkanalen</p>	G				
<p><u>2.4 Goten en hemelwaterafvoeren</u></p>					
<p>2.4.1 Goten</p>					
<p>Zinken bakgoten</p>			M		<p>Er staan diverse soldeernaden open aan de opstanden en aan de achterzijde uitloop. Oorzaak spanningen materiaal. Wij adviseren u rubber expansiestukken te plaatsen om dit te voorkomen.</p>  


Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
<p>2.4.2 <u>Hemelwaterafvoeren</u> Kunststof hemelwaterafvoeren met stalen eindpijpen.</p>	G				
<p>2.6 <u>Schoorstenen</u> Gemetselde schoorsteen kanalen met keramische uitlopen.</p>	G				
<p>2.7 <u>Gootlijsten/overstekken</u> Houten gootlijsten en overstekken</p>			M	<p>Het houtwerk is gescheurd of plaatselijk aangetast door lekkages. Wij adviseren u voor het herstellen van het houtwerk de lekkages aan te pakken. (zie rubriek 2.4.1</p>	
<p>2.8 <u>Diversen</u></p>				Geen	

Rubriek	Kwalificatie*			Toelichting
MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht				
3. INTERIEUR				
3.0 Algemeen				De linker ruimtes nr 3 en 4 zijn in oude staat. De ruimtes 1 en 2 zijn gerenoveerd.
3.1 Binnenwanden				
Gemetselde wanden vlak	G			
bepoetst	G			
Gips kartonplaat/vezelplaat stijl	G			
en regelwerk, hout				
3.2 Dragende constructies/vloeren				
3.2.1 Dragende constructies				
Betonnen onderslagen 1t/m 4	G			Voor zover zichtbaar
met houten balklagen				
3.2.2 Vloeren				
Betonvloeren 1 en 2	G			S
Betonvloeren 3 en 4 granito				Aan de onderzijde van de vloer is de onderwapening
				zichtbaar, hierdoor zakt de vloer enigszins door.
				Oorzaak te weinig betondekking.
				Wij adviseren u uit veiligheid overwegingen (valgevaar)
				de vloer zo spoedig mogelijk te herstellen.
				
				onder en tussen wapening zichtbaar

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
Vloerluik ruimte 4						S Het vloerluik is instabiel en zakt door. Om de veiligheid te waarborgen adviseren wij u het vloerluik te vervangen.
<u>3.7 Binnenpleisterwerk</u> 3.7.1 Pleisterwerk Pleisterwerk wanden	G					
Pleisterwerk plafonds <i>Uitgezonderd:</i> Pleisterwerk plafonds linker lokaal	G				S Het pleisterwerk vertoont lekkage sporen, hierdoor zakt het stucwerk uit, doordat het stucwerk op riet geplaatst is roest het binddraad door waardoor het stucwerk loskomt van de houten tengels. Uit veiligheid overwegingen adviseren wij u het stucwerk zo spoedig mogelijk met RVS carrosserie ringen en schroeven te fixeren aan de houten tengels.	

Rubriek	Kwalificatie*				Toelichting
<p><u>3.9 Diversen</u></p>					<p><i>MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht</i></p>  <p>Geen</p>

* G = goed R = redelijk M = matig S = slecht ZS = zeer slecht

Rubriek	Kwalificatie*	Toelichting	MV2394 Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht
4. DIVERSEN			
<u>4.1 Technische installaties</u>			
4.1.1 Algemeen			
4.1.2 Bliksembeveiliging		Niet aanwezig.	
4.1.3 Brandbeveiliging		S De brandhaspels zijn over datum. (juni 2015) Wij adviseren u de brand	
			
		haspels te laten keuren.	
4.1.4 Elektra	G	Voor zover zichtbaar.	
<u>4.2 Bereikbaarheid en toegankelijkheid</u>			
Bereikbaarheid	G		
Toegankelijkheid	G		
<u>4.3 Bestrating/terrein</u>			
Tegels	G		
Straat klinkers.	G		
<u>4.5 Bomen/begroeiing</u>			
Begroeiing rondom	G		
<u>4.6 Vogels/vleermuizen</u>			
		Geen	
<u>4.7 Diversen</u>			
		Geen	

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

Algemene administratieve gegevens

Objectnummer	MV2394	Inspectie-nummer	MV2394.19.0588	Frequentie inspectie	maanden
Object	Schoolgebouw Schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht			Datum 1 ^e opstelling	05-06-2019
Adres				Datum laatste wijziging	
				Door	

ORIE-gegevens Objectbeheer

Risicoklasse			4	Toegankelijkheid voor inspecties (interieur)	G		
Voorzieningen geadviseerd			Nee	Bereikbaarheid voor inspecties (exterieur)	G		
				Bereikbaarheid voor reparaties (exterieur)	G		

Afspraken

Contactpersoon	Eggink Vastgoed t.a.v. de heer E. Eggink	Telefoon	
Inspecties mogelijk vanaf	n.v.t.	Geen inspectie mogelijk op	(dagen)
Bijzonderheden	Aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Met ladders is het pand goed bereikbaar 		
Materialen op locatie	Geen		
Materialen om mee te nemen	Ladders		

1. Bereikbaarheid werklocatie van het te inspecteren object

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

Nr	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
1.1	Waar wordt de inspectiebus opgesteld?	Nvt	

2. Interieur (toegankelijkheid)

Nr	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
2.1	Waar moet gewerkt worden in besloten ruimtes?	Nvt	
2.2	Welke kapruimten zijn niet schoon (sterk vervuild)?	Nvt	
2.3	Welke delen van het interieur zijn niet schoon (sterk vervuild)?	Nvt	
2.4	Welke kapruimten zijn niet of slecht toegankelijk?	Zie hst. 4.2	
2.5	Welke delen van het interieur zijn niet of slecht toegankelijk?	Zie hst. 4.2	
2.6	Welke delen van de elektrische installatie verkeren visueel niet in goede staat?	Zie hst. 4.1.4	
2.7	Welke armaturen zijn niet visueel goed aangebracht of niet compleet aangebracht?	Zie hst. 4.1.4	
2.8	In welke ruimten ontbreekt een oriëntatieverlichting?	Zie hst. 4.1.4	
2.9	Welke vloeren zijn niet veilig beloopbaar?	Zie hst. 4.2	
2.10	Waar zijn geen deugdelijke ladders of trappen met leuning aangebracht?	Zie hst. 4.2	
2.11	Waar zijn trapgaten en openingen niet afgezet of van een luik voorzien?	Zie hst. 4.2	
2.12	Zijn er losse ladders in het gebouw aanwezig? Zo ja, worden deze periodiek beoordeeld?	Nvt	
2.13	Waar zijn geen deugdelijke bordessen en loopbruggen met leuning aanwezig?	Zie hst. 3.5 / 4.2	
2.14	Waar bevinden zich dakkapellen en/of luiken als toegang tot goten en daken?	Zie hst. 4.2	
2.15	Bij welke dakkapellen en/of luiken, die gebruikt worden als toegang tot goten en daken kan niet aan de binnenzijde gezekerd worden tegen valgevaar?	Zie hst. 4.2	
2.16	Welke dakvoeten of delen ervan zijn niet of niet veilig toegankelijk?	Zie hst. 4.2	

2. Interieur (toegankelijkheid) vervolg

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

Nr	Mogelijke risico's	Omschrijving - knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
2.17	Waar zijn verankeringspunten in de kap aanwezig om bij gewelven af te dalen of plafonds te betreden?	Zie hst. 4.2	
2.18	Waar zijn gevaarlijke stoffen aanwezig of opgeslagen?	Visueel niet waargenomen	
2.19	Waar zijn asbesthoudende materialen aanwezig?	Visueel niet waargenomen	
2.20	Welke delen van de kap zijn behandeld, wanneer en waarmee?	Onbekend	

3. Exterieur (bereikbaarheid)

Nr	Mogelijke risico's	Omschrijving – knelpunt	Specifieke uitrusting + te nemen maatregel
3.1	Welke goten en/of platte daken zijn niet veilig bereikbaar via luik of dakkapel?	Zie hst. 4.2	
3.2	Welke goten en/of platte daken zijn alleen bereikbaar met een ladder?	Zie hst. 4.2	
3.3	Welke dakranden zonder goot zijn niet bereikbaar met een ladder?	Zie hst. 4.2	
3.4	Bij welke beloopbare goten ontbreken voorzieningen tegen valgevaar?	Zie hst. 4.2	
3.5	Welke platte daken zijn niet voorzien van ankerpunten voor veilig inspecteren?	Zie hst. 4.2	
3.6	Welke uitpandige delen (serres, veranda's e.d.) zijn niet veilig te inspecteren?	Zie hst. 4.2	
3.7	Welke dakvlakken zijn niet veilig bereikbaar voor inspectie ondanks getroffen voorzieningen	Zie hst. 4.2	
3.8	Welke dakvlakken zijn niet veilig bereikbaar voor reparatie door aanwezige voorzieningen of gebruik van de eigen uitrusting?	Zie hst. 4.2	
3.9	Waar zijn niet genormeerde ladderhaken aanwezig, die onjuist bevestigd zijn?	Zie hst. 4.2	
3.10	Waar zijn niet genormeerde ladderhaken aanwezig, die juist bevestigd zijn?	Zie hst. 4.2	
3.11	Waar en door wie is een steekproef uitgevoerd op de bevestiging van de ladderhaken en/of ankerpunten?	Nvt	

Objectgerichte Risico Inventarisatie & Evaluatie (ORIE) met Inspectieplan

Checklist ORIE

Inspectieplan

Nr	Mogelijke risico's	Omschrijving – knelpunt	Specifieke uitrusting + maatregel
3.12	Op welke dakvlakken is asbesthoudend materiaal aanwezig?	Visueel niet waargenomen	
3.13	Waar moet in het stralingsgebied van antennes voor GSM of UMTS worden geïnspecteerd?	Nvt	
3.14	Bij welke dakvlakken zijn wespennesten en/of ongedierte geconstateerd en wanneer?	Visueel niet waargenomen	

BIJLAGEN

DE INSPECTIEMETHODIEK

Doel inspectie

Het doel van een inspectie is het informeren van de opdrachtgever over de algehele bouwkundige staat van het object. Bij de inspectie wordt van ieder bouwdeel de technische staat geïnventariseerd en gekeken binnen welk termijn onderhoudswerkzaamheden nodig zijn. Aan de hand van deze gegevens (het inspectierapport) wordt de eigenaar in staat gesteld om stelselmatig en gericht onderhoud uit te voeren zodat verval van het object voorkomen kan worden.

Inspectiemethodiek

Het object wordt visueel geïnspecteerd. Bij de inspectie worden alle bouwdelen meegenomen die te zien zijn en die veilig en verantwoord bereikt kunnen worden. Mits veilig te bereiken, worden dus ook het dak en de goten geïnspecteerd. Er wordt geen destructief onderzoek uitgevoerd, tenzij de klant hier nadrukkelijk om vraagt. De inspectie richt zich primair op de bouwkundige aspecten. Daarnaast heeft de inspectie ook een signaleringsfunctie voor zaken als veiligheid en gezondheid. Dit betreft een niet specialistisch onderdeel van de inspectie. Tijdens de gehele inspectie en bij de uitwerking van het inspectierapport werkt de inspecteur binnen de kaders die gesteld zijn in het handboek van de Monumentenwacht Nederland en die ondersteund worden door de landelijke NEN-norm 2767.

Verloop inspectie

Een inspectie wordt op een systematische wijze uitgevoerd met een opnameformulier. Op dit formulier kunnen o.a. de opmerkingen van de eigenaar genoteerd worden en de aangetroffen technische staat per bouwdeel. Van iedere schade en/of gebrek wordt informatie verzameld, zoals de ernst, het stadium en de omvang. Bij het inwinnen van informatie kan de inspecteur gebruik maken van hulp- en meetinstrumenten. Ook recent uitgevoerde werkzaamheden worden meegenomen in de inspectie.

Tijdens de inspectie kunnen door de inspecteur herstelwerkzaamheden uitgevoerd worden. Deze werkzaamheden zijn erop gericht om het gebouw wind- en waterdicht te houden/maken en (ernstige) gevolgschade te voorkomen. Ook kunnen deze kleine werkzaamheden dienstverlenend zijn aan de uitvoering van de inspectie.

Rapporteren

Na de inspectie wordt het inspectierapport opgesteld. Een belangrijk onderdeel hierbij is het kwalificeren van de bouwdelen. Ieder element wordt objectief, deskundig en volgens de richtlijnen van het handboek gekwalificeerd. De volgende kwalificaties kunnen worden toegewezen:

Goed:

Er zijn in principe geen gebreken. Indien gebreken aanwezig zijn, dan zijn deze incidenteel tot plaatselijk (1-10%). De gebreken beperken zich hierbij tot de oppervlakte (beginstadium) en veroorzaken nog geen gevolgschade.

Er zijn geen directe herstelmaatregelen of vervangingswerkzaamheden benodigd. Bij gelegenheid is onderhoud wenselijk (periodiek onderhoud).

Redelijk:

Er zijn incidenteel tot plaatselijk (1-10%) geringe gebreken aanwezig. De gebreken bevinden zich voornamelijk rondom de oppervlakte en kunnen hierbij in een verder gevorderd stadium vallen. Gevolgschade is bij uitstel van ingrepen te verwachten. Onderhoud/herstel is wenselijk en komt in zicht.

Matig:

Er zijn regelmatig (10-30%) geringe tot serieuze gebreken te vinden aan de oppervlakte of in gehele elementen. De gebreken kunnen in een begin-, gevorderd of eindstadium zitten. Beperkt tot uitgebreid herstel zal binnen korte tijd noodzakelijk zijn om gevolgschade te voorkomen.

Slecht:

Er zijn over bijna het gehele oppervlak (30-70% of meer) serieuze tot ernstige gebreken te zien. De gebreken bevinden zich in een vergevorderd of eindstadium en veroorzaken mogelijk al gevolgschade. Vernieuwing, restauratie of herstelwerkzaamheden zijn direct noodzakelijk.

Zeer **S**lecht:

Er doet zich een extreme situatie voor waarbij veiligheid en/of gezondheid in het geding komt. Acut herstel is noodzakelijk.

Ieder element met de toegewezen kwalificatie wordt in het rapport voorzien van een toelichting. Bij de toelichting kan ook een beknopt advies voor herstel zijn opgenomen. Dit hersteladvies mag niet gezien worden als een werkomschrijving.

Bij het toewijzen van een kwalificatie kijkt de inspecteur naar de huidige staat van het element. Wanneer gevolgschades of nieuwe gebreken in de toekomst dreigen te ontstaan, staat dit vermeld in de prioriteitenlijst. De prioriteitenlijst vormt een rangschikking van de aanbevolen werkzaamheden en een samenvatting/conclusie van het gehele inspectierapport.

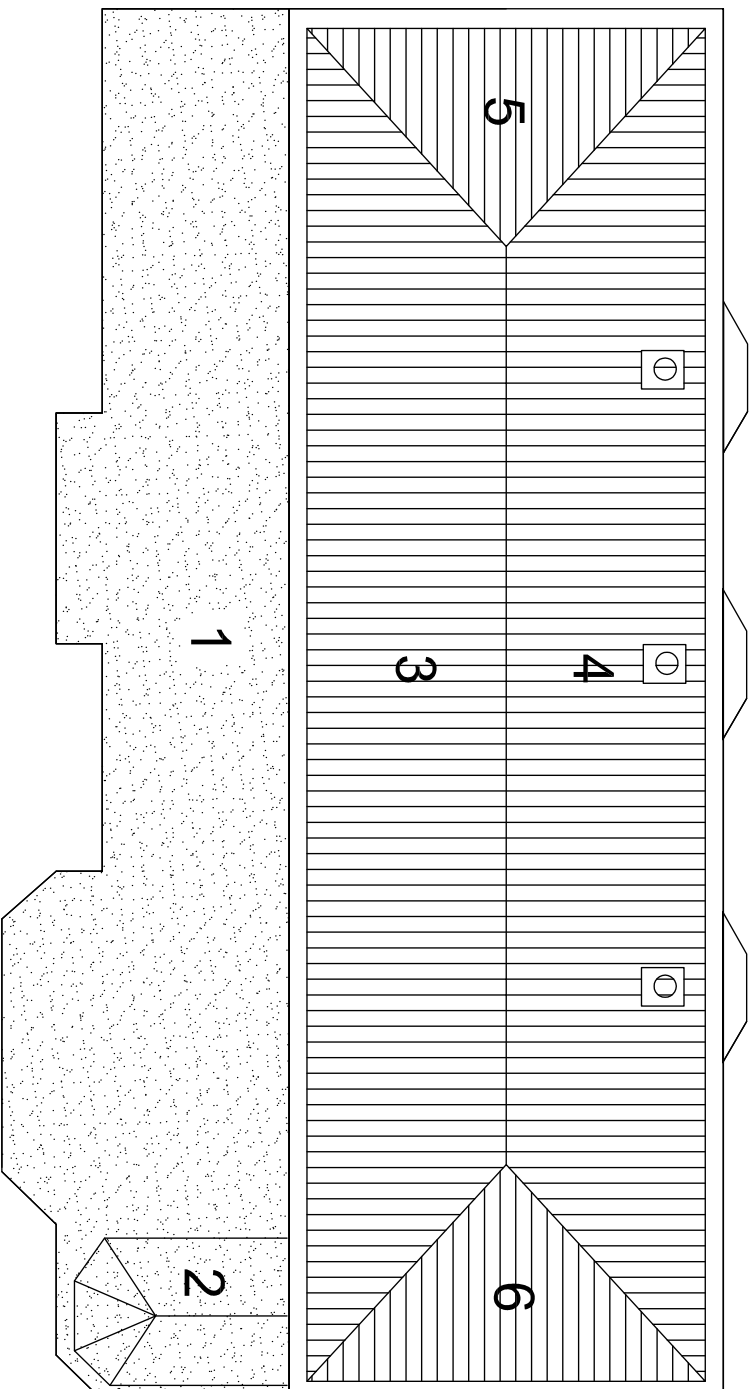
Het complete inspectierapport biedt een goed handvat om een meerjaren onderhouds- of instandhoudingsplan op te stellen. Het kan niet gezien worden als een diepgaand onderzoek voorafgaand aan een restauratie of groot onderhoud.

Nader onderzoek

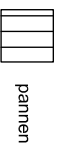
Om de oorzaak en omvang van sommige schades te kunnen vaststellen is soms nader onderzoek nodig. Bij een nader onderzoek wordt met behulp van een meetinstrument een uitgebreidere analyse gemaakt naar het probleem. Alle meetresultaten en een interpretatie hiervan worden uitgewerkt in een apart rapport. De volgende types van 'nader onderzoek' kunnen voor u uitgevoerd worden:

- Houtweerstandsmeting (bijvoorbeeld bij kapconstructies);
- Ultrasonische (staal) diktemeting (bijvoorbeeld bij roeden van molens)
- Inspectie op hoogte (bijvoorbeeld bij kerktorens)

Voor meer informatie over deze onderzoeken of een vrijblijvende offerteaanvraag kunt u contact opnemen met ons kantoor.



Schoolpad 1-2



pannen



bitumen / EPDM



object: voornalig schoolgebouw Dijkvliedrecht

adres & plaats: Schoolpad 1 km 4

objectnummer: MW2394.19

schaal: no
 referentie: A3
 datum: 00-00-00
 tekeningennummer: 01

Eggink Vastgoed
t.a.v. de heer Eggink
Noorderbergsingel 1
7411 SE Deventer

KOSTENPARAGRAAF 2019
objectnummer MV2444.19
Voormalig schoolgebouw
schoolpad 1 t/m 4 Duivendrecht



Deze kostenparagraaf is een bijlage van het inspectierapport MV2394

Kostenparagraaf - A

Een begroting van de geschatte onderhoudskosten, voor de aanbevolen werkzaamheden met uitvoeringstermijn z.s.m. t/m 2 jaar, als genoemd in het inspectierapport:

<i>Werkzaamheden</i>	<i>§ rapport</i>	<i>hoev.h.</i>	<i>eenh.</i>	<i>stukprijs</i>	<i>totaal</i>
- betonvloer vervangen hal nr 3 en 4	3.2.2	42,00	m2	€ 440,00	€ 18.480
- stucplafonds herstellen	3.7.1	40,00	m2	€ 153,00	€ 6.120
- houten vloeren herstellen	3.2.2	3,00	m2	€ 298,00	€ 894
- zinken goten uitlopen vervangen	2.4.2	2,00	ml	€ 140,00	€ 280
- soldeernaden herstellen	2.4.2	1,00	ml	€ 65,00	€ 65
- houtwerk overstekken herstellen	2.7	3,00	ml	€ 650,00	€ 1.950
- muurlood aanbrengen 20 NHL	2.3	35,00	ml	€ 75,00	€ 2.625
- metselwerk herstellen, muurankers conserveren	1.2	21,00	m2	€ 165,00	€ 3.465
- houtwerk erkers herstellen/vervangen	1.6	3,00	m1	€ 750,00	€ 2.250
- houtworm behandelen kapconstructie	2.2.1			€ -	€ -
- schilderwerk erkers	1.7.2	24,00	m2	€ 108,00	€ 2.592
- 0 meting fundering	1.1			€ 2.500,00	€ 2.500
-				€ -	€ -
-				€ -	€ -
-				€ -	€ -
-				€ -	€ -
-				€ -	€ -
<i>Materieelkosten</i>					
- steiger				€ -	€ 803
-				€ -	€ -
Totaal				€	42.024
Onvoorzien			5%	+ €	2.101
Totaal bouwkosten				€	44.125
Algemene kosten, bouwplaatskosten en winst & risico			17%	+ €	7.501
				€	51.626
BTW			21%	€	10.842
Totaal kostenraming inclusief BTW				€	62.469

LEESWIJZER KOSTENPARAGRAAF

Bij het inspectierapport is een kostenparagraaf toegevoegd.

De kostenparagraaf is een aanvulling op de prioriteitenlijst. Het geeft een indicatie van de kosten die de eigenaar kan verwachten als deze de aanbevolen werkzaamheden laat uitvoeren. Het doel van de kostenparagraaf is om de klant een beter beeld te geven van de financiële omvang van de werkzaamheden en zodoende het uitvoeren van onderhoud te stimuleren.

In deze leeswijzer vindt u terug hoe de kostenparagraaf is opgesteld en hoe de paragraaf gebruikt kan

Inhoud

In de kostenparagraaf zijn de werkzaamheden uit de prioriteitenlijst overgenomen die aanbevolen zijn om binnen 2 jaar uit te voeren. Aan deze werkzaamheden worden vervolgens kostenindicaties gekoppeld. De indicaties bestaan uit de kosten voor materiaal en manuren. De kosten voor materieel, zoals steigerhuur of machinegebruik worden los begroot. Wanneer men besluit om de aanbevolen werkzaamheden los van elkaar uit te voeren, kunnen de kostenposten toenemen (omdat men bijvoorbeeld twee keer een steiger moet huren).

Sommige werkzaamheden kunnen als p.m. zijn opgenomen. In dit geval wordt er geen kostenindicatie gegeven. Dit kan onder andere gedaan worden bij complexe / unieke werkzaamheden waarvan de prijzen niet bekend of zeer variabel kunnen zijn. Bij dergelijke werkzaamheden is het aan te bevelen meerdere offertes op te vragen. De Monumentenwacht Noord-Holland kan u bij dit proces begeleiden.

De kostenindicaties zijn gebaseerd op ervaringcijfers en offertes die de Monumentenwacht Noord-Holland onder ogen krijgt. De bedragen vormen een schatting van de kosten die men kan verwachten als een offerte wordt aangevraagd bij een professionele partij. De Monumentenwacht Noord-Holland gaat er hierbij vanuit dat de werkzaamheden sober en doelmatig worden uitgevoerd. Besluit men om bijvoorbeeld comfort of esthetische verbeteringen aan te brengen dan verhoogt dit de kosten.

Naast het uitgangspunt dat de werkzaamheden sober en doelmatig worden uitgevoerd, gaan wij er ook vanuit dat (zover mogelijk) dezelfde materialen, detailleringen en afwerkingen worden gebruikt en teruggebracht zoals deze zijn aangetroffen. Een uitzondering hierop is wanneer het gebrek juist wordt veroorzaakt door het betreffende materiaal, detaillering of afwerking. In dit geval wordt de werkzaamheid niet geprijsd en als p.m. opgenomen.

De aanbevolen werkzaamheden zijn gebaseerd op de gebreken die visueel zichtbaar zijn tijdens de inspectie. Tijdens het uitvoeren van reparatiewerkzaamheden wordt de constructie opengebrouwen. Hieruit kan vervolgens blijken dat het schadebeeld groter is dan visueel zichtbaar was. De kosten voor reparatie nemen hierdoor toe.

Als de oorzaak van een gebrek tijdens de inspectie niet achterhaald kan worden, dan kunnen hier ook geen reparatiekosten voor begroot worden. Denk bijvoorbeeld aan een onherleidbare lekkage of mogelijke funderingsproblemen. Afhankelijk van het advies in het inspectierapport kunnen bij dergelijke gebreken wel kosten worden opgevoerd voor noodreparaties of nader (destructief) onderzoek.

Gebruik

De kostenparagraaf is bedoeld om de eigenaar een beeld te geven van de kosten die gemaakt worden als de aanbevolen werkzaamheden uitgevoerd worden. Het is de intentie van de Monumentenwacht Noord-Holland om werkzaamheden in een begrijpbare context te plaatsen, illusies over de kosten weg te nemen en de uitvoering van werkzaamheden te bevorderen.

De kostenparagraaf kan gebruikt worden als referentiemiddel bij het opvragen van offertes. Houdt u hierbij wel rekening met bovengenoemde kanttekeningen. Aan het inspectierapport inclusief de kostenparagraaf zijn geen rechten te ontleen.

Hebt u bij de vergelijking van offertes vragen? Neemt u dan gerust contact op met de inspecteur. De Monumentenwacht Noord-Holland kan u bijstaan bij het combineren van werkzaamheden, het beoordelen van offertes en het controleren van de kwaliteit van het uitgevoerde werk.

8. CONCEPT KOOPOVEREENKOMST

CONCEPT KOOPVEREENKOMST SCHOOLPAD 4 DUIVENDRECHT

Model koopovereenkomst voor een bestaande eengezinswoning (model 2021). Vastgesteld door de Nederlandse Coöperatieve vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A., Vastgoedpro, VBO Vereniging van makelaars en taxateurs, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis.

Gebruik van dit model is uitsluitend toegestaan indien de ingevulde, de toegevoegde of de afwijkende tekst duidelijk als zodanig herkenbaar is.

Bij deze koopovereenkomst behoort de 'Toelichting op de koopovereenkomst voor de consument'.

De ondergetekende(n):

- A. **Gemeente Ouder-Amstel**
Dorpsstraat 14
1191 BJ Ouderkerk aan de Amstel

De onder (A) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'verkoper'.

Verkoper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner die als bewijs daarvan deze akte medeondertekent.

- | B. | Koper 1 | Koper 2 (e.v.) |
|--------------------|---------|----------------|
| Naam: | | |
| Voornamen: | | |
| Geboorteplaats: | | |
| Geboortedatum: | | |
| Straat: | | |
| Postcode: | | |
| Woonplaats: | | |
| E-mailadres: | | |
| Telefoon: | | |
| Burgerlijke staat: | | |
| Legitimatie: | | |

De onder (B) genoemde perso(o)n(en) hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart voor zover nodig te handelen met toestemming van zijn echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner, die door medeondertekening van deze koopovereenkomst hierbij aan koper toestemming en een onherroepelijke volmacht geeft de onroerende zaak te bezwaren. Door medeondertekening verklaart de echtgeno(o)t(e)/geregistreerd partner tevens zich te zullen onthouden van activiteiten die koper tegenwerken bij het verkrijgen van de benodigde vergunningen en/of financieringen en/of Nationale Hypotheek Garantie en/of toezegging(en) en/of andere zaken.

Verkoper en koper worden hierna gezamenlijk ook wel aangeduid als 'partijen'.

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

Paraaf verkoper(s):

1

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper komen overeen:

artikel 1 Verkoop en koop

Verkoper verkoopt aan koper, die van verkoper koopt de eigendom van het perceel grond met woning en verdere aanhorigheden:

- plaatselijk bekend (incl. postcode): **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**
- kadastraal bekend: gemeente **Ouder Amstel**, sectie **B** no. **3495 (GEDEELTELIJK)**
- groot: **00** hectare, **11** are, **33** centiare,

hierna te noemen: 'de onroerende zaak',

tegen een koopsom van **€ BEDRAG INVULLEN, zegge EURO**

met inbegrip van de zaken zoals omschreven in de bij deze koopovereenkomst behorende lijst.

De in de koopsom opgenomen roerende zaken worden door partijen gewaardeerd op **€ 0,00, zegge NIHIL EURO**.

artikel 2 Kosten/ Overdrachtsbelasting

2.1. De kosten die op de eigendomsoverdracht betrekking hebben en die de notaris in rekening brengt, zoals overdrachtsbelasting, notariskosten en kadasterkosten, zijn voor rekening van ~~koper/verkoper~~. De notaris wordt aangewezen door ~~koper/verkoper~~.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met de aflossing van overbruggingsleningen en/of aflossing en doorhaling van hypotheek en/of beslagen die op de onroerende zaak rusten, zijn voor rekening van verkoper.

De kosten die de notaris in rekening brengt in verband met het vestigen van een hypotheek met betrekking tot de onroerende zaak zijn voor rekening van koper.

Eventuele overige kosten die de notaris in rekening brengt, zoals de kosten van een volmacht en de kosten van een tolk, zijn voor rekening van de partij die hiervan gebruik maakt.

2.2. Indien de overdrachtsbelasting voor rekening van koper komt en de verschuldigde overdrachtsbelasting wordt verminderd op grond van artikel 13 Wet op belastingen van rechtsverkeer (WBR), zal koper aan verkoper ~~wel/niet~~ uitkeren het verschil tussen enerzijds de overdrachtsbelasting die zonder toepassing van artikel 13 WBR verschuldigd zou zijn en anderzijds de werkelijk verschuldigde overdrachtsbelasting (hierna te noemen: 'art. 13-verschil').

Indien het art. 13-verschil aan verkoper wordt uitgekeerd, dan zal koper daarover (ook) overdrachtsbelasting verschuldigd zijn. Partijen spreken af dat de over het art. 13-verschil verschuldigde overdrachtsbelasting in mindering wordt gebracht op het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil. Hiermee wordt bewerkstelligd dat het totaalbedrag dat koper betaalt aan overdrachtsbelasting vermeerderd met het aan verkoper uit te keren art. 13-verschil gelijk zal zijn aan het bedrag dat koper aan overdrachtsbelasting verschuldigd zou zijn geweest zonder toepassing van artikel 13 WBR.

Indien partijen overeenkomen dat het genoemde verschil aan verkoper wordt uitgekeerd zal dit via de notaris gelijktijdig met de betaling van de koopsom plaatsvinden.

artikel 3 Betaling

De betaling van de koopsom, kosten en belastingen vindt plaats via de notaris bij het passeren van de akte van levering.

Verkoper stemt er mee in dat de notaris de koopsom onder zich houdt totdat zeker is dat de onroerende zaak wordt geleverd vrij van hypotheek, beslagen en inschrijvingen daarvan.

artikel 4 Eigendomsoverdracht

4.1. De akte van levering zal uiterlijk gepasseerd worden op **1 december 2021** of zoveel eerder of later als partijen tezamen nader overeenkomen, ten overstaan van een notaris verbonden aan notariskantoor

....., gevestigd te, hierna verder te noemen notaris.

4.2. Verkoper staat in voor zijn bevoegdheid tot verkoop en tot eigendomsoverdracht ten tijde van het passeren van de akte van levering.

4.3. Indien sprake is van de verkoop van een recht van erfpacht moet in deze koopovereenkomst voor 'eigendomsoverdracht' gelezen worden 'de overdracht van het recht van erfpacht'.

artikel 5 Bankgarantie/ Waarborgsom

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

Paraaf verkoper(s):

2

Paraaf koper(s):

5.1. Tot zekerheid voor de nakoming van de verplichtingen van koper zal deze uiterlijk op [DATUM] een schriftelijke door een bankinstelling afgegeven bankgarantie doen stellen voor een bedrag van € 0,00, zegge NIHIL EURO. Deze bankgarantie moet onvoorwaardelijk zijn, voortduren tot ten minste één maand na de overeengekomen datum van eigendomsoverdracht, en de clause bevatten dat de desbetreffende bankinstelling op eerste verzoek van de notaris het bedrag van de garantie aan de notaris zal uitkeren. Indien het bedrag van de garantie aan de notaris wordt uitgekeerd, zal deze daarmee handelen als in artikel 11 is bepaald. Indien zich het gestelde in artikel 11.5 sub d voordoet, dient de bankgarantie te worden verlengd bij gebreke waarvan partijen de notaris ingevolge deze koopovereenkomst verplichten de bankgarantie te innen. Bij dezen wordt de notaris verplicht en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd om, zodra koper aan zijn verplichtingen heeft voldaan en de juridische levering is voltooid, de bankinstelling te berichten dat de door koper gestelde bankgarantie kan vervallen. Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht.

5.2. In plaats van deze bankgarantie te stellen kan koper een waarborgsom storten ter hoogte van het in artikel 5.1 genoemde bedrag in handen van de notaris via diens derdenrekening.

De waarborgsom moet uiterlijk op de in artikel 5.1 genoemde dag zijn bijgeschreven op genoemde rekening.

Deze waarborgsom zal, behoudens het in artikel 11 bepaalde, met de koopsom worden verrekend voor zover de koopsom en het overige door koper verschuldigde niet uit een door koper aangegane geldlening worden voldaan. Het gedeelte van de waarborgsom dat niet wordt verrekend, wordt aan koper terugbetaald zodra hij aan zijn verplichtingen op grond van deze koopovereenkomst heeft voldaan.

Over de waarborgsom wordt door verkoper geen rente vergoed.

Als de notaris over de waarborgsom rente vergoedt, komt deze rente aan koper toe.

5.3. Indien koper in staat van faillissement wordt verklaard of is toegelaten tot de schuldsaneringsregeling natuurlijke personen en de curator of bewindvoerder deze koopovereenkomst niet gestand wenst te doen, zal het in artikel 5.1 genoemde bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom van rechtswege als boete bedoeld in artikel 11.2 aan verkoper zijn verbeurd.

artikel 6 Staat van de onroerende zaak/ Gebruik

6.1. De onroerende zaak zal aan koper in eigendom worden overgedragen in de staat waarin deze zich bij het tot stand komen van deze koopovereenkomst bevindt, derhalve met alle daarbij behorende rechten en aanspraken, heersende erfdiensbaarheden en kwalitatieve rechten, zichtbare en onzichtbare gebreken en vrij van hypotheeken, beslagen en inschrijvingen daarvan. Koper aanvaardt deze staat en daarmee ook de op de onroerende zaak rustende publiekrechtelijke beperkingen voor zover dat geen 'bijzondere lasten' zijn.

6.2. Koper aanvaardt uitdrukkelijk alle lijdende erfdiensbaarheden, bijzondere lasten en beperkingen, afzonderlijke zakelijke rechten, kettingsbedingen en kwalitatieve verplichtingen die op de onroerende zaak rusten, e.e.a. voor zover blijkend en/of voortvloeiend uit de laatste en voorgaande notariële akten van levering en/of van vestiging van een beperkt recht op de onroerende zaak, dan wel blijkend en/of voortvloeiend uit een afzonderlijke notariële akte.

Verkoper heeft van al deze notariële akten de letterlijke tekst (in kopie) aan koper ter hand gesteld.

Koper verklaart kennis te hebben genomen van de inhoud van deze akten.

Verkoper heeft aan koper medegedeeld dat de volgende publiekrechtelijke beperkingen op de onroerende zaak rusten:

ZIE KADASTRALE BERICHTGEVING EN AKTE VAN LEVERING.

Koper verklaart deze bijzondere (publiekrechtelijke) lasten uitdrukkelijk te aanvaarden.

6.3. De onroerende zaak zal bij de eigendomsoverdracht de feitelijke eigenschappen bezitten die nodig zijn voor een normaal gebruik als: **SCHOOLGEBOUW.**

~~Indien de feitelijke levering eerder plaatsvindt, zal de onroerende zaak op dat moment de eigenschappen bezitten die voor een normaal gebruik nodig zijn.~~

~~Verkoper staat niet in voor andere eigenschappen dan die voor een normaal gebruik nodig zijn. Gebreken die het normale gebruik belemmeren en die aan koper bekend of kenbaar zijn op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst komen voor rekening en risico van koper.~~

~~Voor gebreken die het normale gebruik belemmeren en die niet aan koper bekend of kenbaar waren op het moment van het tot stand komen van deze koopovereenkomst is verkoper uitsluitend aansprakelijk voor de herstelkosten. Bij het vaststellen van de herstelkosten wordt rekening gehouden met de aftrek 'nieuw voor oud'.~~

~~Verkoper is niet aansprakelijk voor overige (aanvullende) schade, tenzij verkoper een verwijt treft.~~

6.4.1. ~~Aan koper is bekend dat~~ Aan verkoper is niet bekend of/ ~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak verontreiniging bevat die ten nadele strekt van het in artikel 6.3 omschreven gebruik of die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot schoning van de onroerende zaak, dan wel het nemen van andere maatregelen.

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

6.4.2. Voor zover aan verkoper bekend is in de onroerende zaak ~~wel~~/**geen** ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen) aanwezig.

Voor zover verkoper bekend is met de aanwezigheid van een ondergrondse tank voor het opslaan van (vloeistoffen), verklaart hij met betrekking tot het al dan niet nog in gebruik zijn en/of het volgens wettelijke voorschriften onklaar gemaakt zijn, het volgende: .

6.4.3. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend dat~~ in de onroerende zaak asbest is verwerkt.

6.4.4. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend dat~~ ten aanzien van de onroerende zaak beschikkingen of bevelen in de zin van artikel 55 van de Wet Bodembescherming zijn genomen door het bevoegd gezag.

6.5. Koper heeft het recht om direct voorafgaand aan het passeren van de akte van levering de onroerende zaak van binnen en van buiten te inspecteren.

6.6. Verkoper staat ervoor in dat tot op de dag dat hij deze koopovereenkomst heeft ondertekend door de overheid of door nutsbedrijven geen verbeteringen of herstellingen zijn voorgeschreven of aangekondigd die nog niet, of niet naar behoren zijn uitgevoerd.

Indien op of na de dag van ondertekening en voor het moment van levering een verbetering of herstelling door de overheid of nutsbedrijven wordt aangekondigd of voorgeschreven, zijn de gevolgen van de aankondiging of aanschrijving voor rekening en risico van koper. De aankondiging of aanschrijving komt voor rekening en risico van verkoper indien deze verband houdt met het niet-nakomen van uit de wet of deze koopovereenkomst voor verkoper voortvloeiende verplichtingen.

6.7.1. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak is aangewezen of is betrokken in een procedure tot aanwijzing:

- a. als rijksmonument in de zin van de Erfgoedwet;
- b. als provinciaal monument of gemeentelijk monument krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.7.2. Aan verkoper is niet bekend of~~Aan koper is bekend dat~~ de onroerende zaak is gelegen binnen een gebied dat is aangewezen of waarvoor een procedure loopt tot aanwijzing:

- a. als rijksbeschermd stads- of dorpsgezicht als bedoeld in artikel 9.1 lid 1 onder a van de Erfgoedwet.
- b. als beschermd stads- of dorpsgezicht krachtens een provinciale verordening, gemeentelijke verordening of bestemmingsplan.

6.8. Verkoper verklaart dat ten aanzien van de onroerende zaak geen verplichtingen ten opzichte van derden bestaan wegens voorkeursrecht, optierecht, recht van wederinkoop.

6.9. Voor zover aan verkoper bekend is de onroerende zaak ~~wel~~/**niet** opgenomen in een (voorlopige) aanwijzing als bedoeld in de Wet voorkeursrecht gemeenten.

6.10. In de koop is niet begrepen datgene waarop huurders krachtens hun wettelijk wegneemrecht rechten doen gelden.

6.11. Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte verleent aan geen der partijen enig recht. In afwijking hiervan komen partijen het volgende overeen:

Er vindt geen verrekening plaats bij een eventuele over- of ondermaat. De oppervlakte van de woning is opgemeten aan de hand van de Meetinstructie. De Meetinstructie is gebaseerd op de NEN 2580. De Meetinstructie is bedoeld om een eenduidige manier van meten toe te passen voor het geven van een indicatie van de gebruiksoppervlakte. De Meetinstructie sluit verschillen in meetuitkomsten niet volledig uit, door bijvoorbeeld interpretatieverschillen, afrondingen of beperkingen bij het uitvoeren van de meting. De oppervlakte is een indicatie en de juistheid ervan wordt niet gegarandeerd. Koper is in de gelegenheid gesteld de woning en het perceel na te meten. Koper heeft van deze mogelijkheid geen gebruik gemaakt. Makelaar, noch de verkoper aanvaarden enige aansprakelijkheid voor afwijkingen in de opgegeven maten..

6.12. Verkoper verklaart dat de lasten over voorgaande jaren, voor zover de aanslagen zijn opgelegd en de canons die verschuldigd zijn geworden, zijn voldaan.

Voor zover de genoemde aanslagen en/of canons nog niet zijn voldaan, verklaart verkoper deze op eerste verzoek te voldoen.

6.13. De enkele verklaring dat verkoper niet bekend is met bepaalde feiten of omstandigheden houdt geen garantie of vrijwaring in voor koper of verkoper.

artikel 7 Feitelijke levering/ Overdracht aanspraken

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

Paraaf verkoper(s):

4

Paraaf koper(s):

7.1. De feitelijke levering en aanvaarding vindt plaats op het moment van het ondertekenen van de akte van levering zoals weergegeven in artikel 4.1, tenzij tussen verkoper en koper een ander tijdstip is overeengekomen, vrij van huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten met uitzondering van de volgende overeenkomsten welke door koper gestand worden gedaan: **NIET VAN TOEPASSING.**

7.2. Voor zover uit het artikel 7.1 niet anders voortvloeit staat verkoper ervoor in dat de onroerende zaak bij de feitelijke levering vrij is van aanspraken tot gebruik, ongevorderd is, en behoudens de eventueel meeverkochte roerende zaken, leeg en ontruimd is.

7.3. Indien koper de onroerende zaak geheel of gedeeltelijk aanvaardt onder gestanddoening van lopende huur-, lease- of huurkoopovereenkomsten:

- a. staat verkoper ervoor in dat hij ten tijde van de feitelijke levering niet reeds betalingen heeft ontvangen voor toekomstige termijnen en dat er tevens geen beslag is gelegd op dergelijke termijnen;
- b. staat verkoper ervoor in dat vanaf het tot stand komen van deze koopovereenkomst bestaande huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten niet worden gewijzigd, de onroerende zaak niet geheel of gedeeltelijk wordt verhuurd, in huurkoop wordt gegeven of op enigerlei andere wijze in gebruik wordt afgestaan, tenzij met schriftelijke toestemming van koper; en
- c. verklaart koper bekend te zijn met de inhoud van de over te nemen genoemde huur-, lease- en/of huurkoopovereenkomsten.

7.4. In deze koopovereenkomst is voor zover mogelijk begrepen de overdracht van alle aanspraken die verkoper ten aanzien van de onroerende zaak kan of zal kunnen doen gelden tegenover derden, waaronder begrepen de bouwer(s), (onder)aannemer(s), installateur(s), architect(en) en leverancier(s), zoals wegens verrichte werkzaamheden of ter zake van aan de onroerende zaak toegebrachte schade, zonder dat verkoper tot vrijwaring verplicht is. Deze overdracht vindt plaats per de datum van de eigendomsoverdracht. Vindt de feitelijke levering op een eerdere datum plaats dan de ondertekening van de akte van levering, dan wordt de overdracht van bovenvermelde aanspraken effectief per die eerdere datum.

In dat laatste geval, verplicht verkoper zich hierbij de hem bekende gegevens ter zake aan koper te verstrekken en machtigt verkoper koper hierbij, voor zover nodig, deze overdracht van aanspraken voor rekening van koper te doen mededelen aan de desbetreffende derden overeenkomstig de wettelijke bepalingen.

artikel 8 Baten, lasten en canons

De baten, lasten, belastingen, heffingen en verschuldigde canons komen voor rekening van koper met ingang van **DATUM NOTARIËLE OVERDRACHT EN TRANSPORT.**

De dan lopende baten, lasten, belastingen, heffingen en canons, zullen per die datum tussen partijen naar rato van tijd worden verrekend. Deze verrekening vindt gelijktijdig plaats met de betaling van de koopsom. Voor zover er met betrekking tot de onroerende zaak belastingen en/ of heffingen ten laste van het gebruik worden geheven zullen deze niet tussen partijen worden verrekend.

artikel 9 Hoofdelijkheid

Indien verkoper en/of koper twee of meer (rechts)personen zijn, geldt het volgende:

- a. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, kunnen slechts gezamenlijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uitoefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen nakomen;
- b. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, verlenen elkaar bij dezen onherroepelijk volmacht om namens elkaar de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende rechten uit te oefenen, respectievelijk de voor hen uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen na te komen; en
- c. de (rechts)personen die verkoper, respectievelijk koper zijn, zijn hoofdelijk verbonden voor de uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen.

artikel 10 Risico-overgang/ Beschadiging door overmacht

10.1. De onroerende zaak is met ingang van het moment van tekenen van de akte van levering voor risico van koper, tenzij de feitelijke levering eerder plaatsvindt, in welk geval het risico per dat moment overgaat op koper.

10.2. Indien de onroerende zaak voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is verkoper verplicht koper hiervan onverwijld in kennis te stellen.

10.3. Indien de onroerende zaak door overmacht voor het tijdstip van risico-overgang wordt beschadigd dan wel geheel of gedeeltelijk verloren gaat, is deze koopovereenkomst van rechtswege ontbonden, tenzij binnen vier weken

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

na het onheil, maar in ieder geval vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht:

a. koper uitvoering van deze koopovereenkomst verlangt, in welk geval verkoper -zonder enige bijzondere tegenprestatie naast de vastgestelde koopsom - aan koper op de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht de onroerende zaak aflevert in de staat waarin deze zich dan bevindt, met daarbij alle rechten welke verkoper ter zake van het onheil -hetzij uit hoofde van verzekering, hetzij uit anderen hoofde- jegens derden toekomen. De levering van deze rechten geschiedt overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.4; dan wel

b. verkoper verklaart de schade voor zijn rekening te zullen herstellen vóór de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht dan wel indien het onheil zich voordoet in de vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, binnen vier weken na het onheil. In het laatste geval verschuift een eerder overeengekomen datum van eigendomsoverdracht naar de dag volgend op die waarop die vier weken na het onheil zijn verstreken. Vindt herstel niet ten genoegen van koper plaats, dan is deze koopovereenkomst alsnog ontbonden, tenzij koper binnen veertien dagen nadat op basis van dit artikel herstel plaatsgevonden behoort te hebben, verklaart alsnog gebruik te willen maken van het hem onder sub a. van dit artikel 10.3 toegekende recht, in welk geval de eigendomsoverdracht plaatsvindt op de overeengekomen datum dan wel, indien het onheil zich voordoet binnen vier weken voorafgaande aan de overeengekomen dag van eigendomsoverdracht, uiterlijk zes weken na het onheil. Ingeval zowel koper als verkoper verklaren gebruik te willen maken van de in artikel 10.3 toegekende rechten, prevaleert de keuze van koper.

10.4. Indien koper na de eigendomsoverdracht de koop op goede gronden heeft ontbonden als bedoeld in artikel 7:10 lid 3 BW, blijft het risico in afwijking van die bepaling voor koper tot aan het moment van de terugoverdracht aan verkoper, indien en voor zover dat risico door koper is verzekerd of - bij gebreke daarvan - indien en voor zover dat risico bij een object als het verkochte door een gebruikelijke opstalverzekering pleegt te worden gedekt. Voor de overige risico's waartegen koper niet is verzekerd en die bij een object als het verkochte ook niet plegen te worden verzekerd, blijft het bepaalde in artikel 7:10 leden 3 en 4 BW van kracht.

artikel 11 Ingebrekestelling/ Ontbinding

11.1. Indien één van de partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig is of blijft in de nakoming van één of meer van haar uit deze koopovereenkomst voortvloeiende verplichtingen, kan de wederpartij van de nalatige partij deze koopovereenkomst zonder rechterlijke tussenkomst ontbinden door middel van een schriftelijke verklaring aan de nalatige partij.

11.2. Ontbinding op grond van tekortkoming is slechts mogelijk na voorafgaande ingebrekestelling. Bij ontbinding van de koopovereenkomst op grond van toerekenbare tekortkoming zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij een zonder rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare boete van tien procent (10%) van de koopsom verbeuren, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.3. Indien de wederpartij geen gebruik maakt van haar recht de koopovereenkomst te ontbinden en nakoming verlangt, zal de nalatige partij ten behoeve van de wederpartij na afloop van de in artikel 11.1 vermelde termijn van acht dagen voor elke sedertdien verstreken dag tot aan de dag van nakoming een onmiddellijk opeisbare boete verschuldigd zijn van drie promille (3‰) van de koopsom met een maximum van tien procent (10%) van de koopsom, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

Indien de wederpartij na verloop van tijd de koopovereenkomst alsnog ontbindt dan zal de nalatige partij een boete verschuldigd zijn van tien procent (10%) van de koopsom verminderd met het reeds in de vorm van een dagboete betaalde bedrag, onverminderd het recht op aanvullende schadevergoeding, indien de daadwerkelijke schade hoger is dan de onmiddellijk opeisbare boete, en onverminderd vergoeding van kosten van verhaal.

11.4. Indien de nalatige partij na ingebreke te zijn gesteld binnen de voormelde termijn van acht dagen alsnog haar verplichtingen nakomt, is de nalatige partij desalniettemin gehouden aan de wederpartij diens schade als gevolg van de niet-tijdige nakoming te vergoeden.

11.5. De notaris wordt bij dezen verplicht, en voor zover nodig door partijen onherroepelijk gemachtigd, om:

a. indien koper een boete is verschuldigd, het bedrag van deze boete uit het aan de notaris uitgekeerde bedrag van de bankgarantie dan wel uit de bij de notaris gestorte waarborgsom, aan verkoper te betalen;

b. indien verkoper een boete is verschuldigd, de aan de notaris ter hand gestelde bankgarantie aan de bankinstelling terug te zenden dan wel de door koper bij de notaris gestorte waarborgsom aan koper terug te betalen;

c. indien het geval van artikel 5.3 zich voordoet het bedrag van de bankgarantie respectievelijk de waarborgsom als boete aan verkoper te betalen;

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

d. indien beide partijen tekortschieten of de notaris onvoldoende kan beoordelen wie van beide partijen tekortschiet dan wel of er sprake is van tekortschieten, - behoudens eensluidende betalingsopdracht van partijen - de bankgarantie of waarborgsom onder zich te houden totdat bij in kracht van gewijsde gegane uitspraak of uitvoerbaar bij voorraad verklaard vonnis is beslist aan wie hij het bedrag moet afdragen.

11.6. Er kunnen geen boetes meer worden verbeurd op grond van artikel 11.2 en/of artikel 11.3 zodra de koopsom is betaald en de levering van de onroerende zaak heeft plaatsgevonden. De boetes die tot dat moment ingevolge artikel 11.3 zijn verbeurd, blijven verschuldigd. De omstandigheid dat geen boetes meer kunnen worden verbeurd krachtens artikel 11.2 en/of artikel 11.3 (nadat de koopsom is betaald en de onroerende zaak aan koper is geleverd), laat onverlet dat een partij schadevergoeding kan vorderen indien aan de daarvoor geldende wettelijke eisen is voldaan.

artikel 12 Woonplaats

Deze koopovereenkomst wordt verzonden naar de notaris en partijen kiezen ter zake van deze koopovereenkomst woonplaats ten kantore van de notaris.

artikel 13 Registratie koopovereenkomst

Partijen geven de notaris hiermee ~~wel/niet~~ de opdracht deze koopovereenkomst zo spoedig mogelijk in de openbare registers in te laten schrijven. De inschrijving vindt niet eerder plaats dan **VERVALLEN ONTBINDENDE VOORWAARDEN**.

De aan deze inschrijving verbonden kosten komen voor rekening van ~~koper/verkoper~~.

artikel 14 Identiteit partijen

Koper en verkoper stemmen ermee in, dat indien één van partijen daarom verzoekt, de wederpartij zich jegens de verzoekende partij zal identificeren door het tonen van een geldig identiteitsbewijs.

artikel 15 Ontbindende voorwaarden

15.1. Deze koopovereenkomst kan door koper worden ontbonden indien uiterlijk:

a. op koper voor de financiering van de onroerende zaak voor een bedrag van **[BEDRAG]** geen bindend aanbod tot een ~~hypothecaire geldlening van een erkende geldverstrekker~~ heeft verkregen, ~~zuidks tegen geen hogere bruto jaarlast dan , of een rentepercentage niet hoger dan , bij de volgende hypotheekvorm:-~~

Onder bankinstelling wordt in dit artikel begrepen een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht; of

b. op koper ~~geen met de aangevraagde hypothecaire geldlening corresponderende Nationale Hypotheek Garantie heeft verkregen; of~~

c. op uit het rapport van een bouwtechnische keuring uitgevoerd door blijkt dat de kosten van direct noodzakelijk herstel van gebreken en achterstallig onderhoud een bedrag van , te boven gaan of als aanvullend specialistisch onderzoek wordt aanbevolen. Als de keurder bij onderdelen in het rapport een bandbreedte in de herstelkosten aanhoudt, wordt uitgegaan van het hoogste bedrag.

15.2. Deze koopovereenkomst kan door ieder van de partijen worden ontbonden indien verkoper ingevolge de Wet voorkeursrecht gemeenten niet in staat is om de eigendom van de onroerende zaak op de overeengekomen dag over te dragen. Verkoper is verplicht om zodra duidelijk is dat hij ingevolge genoemde wet niet of niet tijdig aan zijn verplichting tot levering kan voldoen, koper daarvan schriftelijk op de hoogte te stellen.

15.3. Partijen verplichten zich over en weer al het redelijk mogelijke te doen teneinde de hierboven bedoelde financiering ~~en/of Nationale Hypotheek Garantie~~ en/of toezegging(en) en/of andere zaken te verkrijgen.

De partij die de ontbinding inroept, dient er zorg voor te dragen dat de mededeling dat de ontbinding wordt ingeroepen, uiterlijk op de **1E** werkdag na de datum waarvan in de betreffende ontbindende voorwaarde sprake is door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen.

Deze mededeling dient schriftelijk en goed gedocumenteerd via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van het (tijdig) ontbreken van een financiering als bedoeld in artikel 15.1 onder sub a. wordt, tenzij partijen anders overeenkomen, onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat één afwijzing van een erkende geldverstrekker aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. ~~In aanvulling hierop~~ ~~In afwijking hiervan komen partijen overeen dat koper de/het volgende stuk(ken)~~ dient over te leggen om te voldoen aan het vereiste van 'goed gedocumenteerd':-

Indien koper de ontbinding wenst in te roepen als gevolg van de bouwtechnische keuring als bedoeld in artikel 15.1 onder c wordt onder 'goed gedocumenteerd' verstaan dat een kopie van het keuringsrapport, met daarin een overzicht van de kosten voor het

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

7

Paraaf verkoper(s):

Paraaf koper(s):

direct noodzakelijk herstel van gebreken en het achterstallig onderhoud, aan verkoper of diens makelaar dient te worden overgelegd. Alsdan zijn beide partijen van deze koopovereenkomst bevrijd. De door koper reeds gedane stortingen worden vervolgens gerestitueerd. Degenen die deze stortingen onder zich hebben worden daartoe bij dezen verplicht, en voor zover nodig onherroepelijk gemachtigd.

artikel 16 Bedenktijd

De koper die een natuurlijke persoon is en niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf heeft bedenktijd om deze koopovereenkomst te ontbinden. De bedenktijd duurt drie dagen en begint om 0.00 uur van de dag die volgt op de dag dat de door partijen ondertekende koopovereenkomst (in kopie) aan koper ter hand gesteld is.

Indien de bedenktijd op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag eindigt, wordt deze verlengd tot en met de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag is.

De bedenktijd wordt, zo nodig, zoveel verlengd, dat daarin ten minste twee dagen voorkomen die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn.

Als koper binnen de bedenktijd de koopovereenkomst wil ontbinden, moet hij ervoor zorgdragen dat de ontbindingsverklaring verkoper of diens makelaar voor het einde van de bedenktijd bereikt.

artikel 17 Schriftelijke vastlegging

17.1. Uit deze koopovereenkomst vloeien pas verplichtingen voort als beide partijen deze koopovereenkomst hebben ondertekend.

17.2. De partij die deze koopovereenkomst als eerste ondertekent, doet dit onder voorbehoud dat hij uiterlijk op de **DERDE** werkdag nadat hij de koopovereenkomst ondertekend heeft (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen. Indien de partij die als eerste heeft ondertekend niet tijdig (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst heeft ontvangen, heeft deze partij het recht zich op het voorbehoud te beroepen, waardoor hij niet (meer) gebonden is. Dit recht vervalt als daar niet uiterlijk op de tweede werkdag nadat alsnog (een kopie van) de door beide partijen ondertekende koopovereenkomst is ontvangen, gebruik van is gemaakt.

artikel 18 Nederlands recht

Op deze koopovereenkomst is Nederlands recht van toepassing.

artikel 19 Bijlagen

Tot deze koopovereenkomst behoren de volgende bijlagen:

- ontvangstbevestiging;
- toelichting op de koopovereenkomst voor de consument;
- lijst van zaken;
- vragenlijst verkoop woning;
- **Documenten inschrijving**

artikel 20 Nadere afspraken

PM

artikel 21 "As is, where is"

Het is koper bekend dat de onroerende zaak bijna 100 jaar oud is, dat de onroerende zaak (grondig) gerenoveerd en gerestaureerd moet worden en dat de onroerende zaak de laatste jaren niet feitelijk is gebruikt. In verband hiermee wil verkoper geen enkele aansprakelijk aanvaarden met betrekking tot zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken. Hieronder vallen onder meer zichtbare en onzichtbare/ verborgen gebreken die het gevolg zijn van het niet bouwen conform de bouwvoorschriften/ bouwvergunningen/ bestemmingsplanbepalingen e.d. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen om bovenstaande model-tekst van artikel 6.3 door te halen.

Dit betekent dat als de onroerende zaak bij de eigendomsoverdracht niet de (feitelijke) eigenschappen bezit die nodig zijn voor een normaal gebruik als woonhuis, dit voor rekening en risico van koper komt. Met andere woorden: koper koopt de onroerende zaak 'as is, where is'. Bij het vaststellen van de koopsom is hier rekening mee gehouden. Koper is in de gelegenheid gesteld om de onroerende zaak bouwkundig (te laten) onderzoeken.

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

Koper heeft hier wel/ geen gebruik van gemaakt.

artikel 23 Vrijstelling energielabel monument

Aan deze koopovereenkomst is geen kopie van een energielabel gehecht. Het betreft een gemeentelijk monument, beschermde monumenten volgens de Erfgoedwet of volgens een provinciale of gemeentelijke monumentenverordening zijn vrijgesteld. Indien er wel een energielabel aanwezig is wordt dit bij door de verkoper bij de eigendomsoverdracht beschikbaar gesteld door verkoper aan koper.

artikel 24 Niet zelf-bewoning

Verkoper heeft koper uitdrukkelijk geattendeerd op het feit dat hij het verkochte nooit zelf feitelijk heeft gebruikt en daardoor koper niet heeft kunnen informeren over eigenschappen van c.q. gebreken aan het verkochte waarvan hij op de hoogte zou zijn geweest als hij het verkochte zelf feitelijk had gebruikt. In dit kader zijn partijen uitdrukkelijk overeengekomen dat dergelijke eigenschappen c.q. gebreken voor risico en rekening van koper komen en dat bij vaststelling van de koopsom hiermee rekening is gehouden.

artikel 25 Liberalisering energiemarkt

In verband met de ingevoerde liberalisering van de energiemarkt en de daarbij behorende procedure wijzigingen, verklaren koper en verkoper zelf verantwoordelijk te zijn voor respectievelijk het opzeggen van de energieaansluiting (gas/water/elektra) en het verzorgen van een nieuw contract voor de woning met een zelf te kiezen energieleverancier. Koper en verkoper zijn bekend met het feit dat 14 dagen voor de eigendomsoverdracht de mutatie moet worden gemeld aan de nutsbedrijven.

artikel 26 Verschil tussen de opgegeven en de werkelijke grootte

Het verkochte perceel is een deelperceel en wordt na verkoop definitief ingemeten en door het Kadaster vastgesteld. Het is koper genoegzaam bekend wat de globale kadastrale omvang van dit perceel is, hoe de kadastrale perceelgrenzen globaal lopen en wat derhalve in de koop is inbegrepen.

artikel 27 Asbestclausule

Gezien het bouwjaar van de onroerende zaak is het mogelijk dat er in het verleden in de onroerende zaak asbesthoudende stoffen/materialen zijn verwerkt. Vroeger was asbest een gebruikelijke toeslagmateriaal. Indien asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn dient de koper in geval van verwijdering hiervan die maatregelen en voorzieningen te treffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart de verkoper voor alle aansprakelijkheid, die uit de aanwezigheid van enig asbest en/of asbesthoudende materialen in en/of de verwijdering van asbest en/of asbesthoudende materialen uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

artikel 28 artikel 21 COVID-19

De verplichtingen van partijen uit deze koopovereenkomst kunnen worden opgeschort indien en zover verkoper en / of kopers als het gevolg van COVID-19 of de in dit kader door de overheid bepaalde beheersmaatregelen niet tijdig aan hun verplichtingen kunnen voldoen. Met dien verstande dat de eigendomsoverdracht nimmer later plaatsvindt dan de huidige opleverdatum + vier (4) weken of zoveel eerder of later als partijen overeenkomen plaatsvindt.

De partij die de opschorting van deze verplichtingen inroept dient zorg te dragen dat de mededeling dat van deze mogelijkheid gebruik wordt gemaakt zo spoedig mogelijk door de wederpartij of diens makelaar is ontvangen en dient hierbij bewijs aan te leveren waar uit blijkt dat als gevolg van COVID-19 niet mogelijk is tijdig aan de verplichtingen te voldoen. Deze mededeling dient schriftelijk via gangbare communicatiemiddelen te geschieden.

Betreft: **Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht**

Paraaf verkoper(s):

9

Paraaf koper(s):

Verkoper en koper verklaren dat zij, voordat zij deze koopovereenkomst ondertekend hebben, kennis hebben genomen van de bepalingen, zoals nader uitgelegd in de bij deze koopovereenkomst behorende toelichting en dat zij zodanige informatie hebben ontvangen, dat de inhoud en de gevolgen van deze koopovereenkomst hun voldoende voor ogen staan.

Verkoper

Naam:
Plaats:
Datum:

Koper(s)

Naam:
Plaats:
Datum:

Naam:
Plaats:
Datum:

Voor akkoord

Ontvangstbevestiging

Behorende bij Model koopovereenkomst (model 2021).

De ondergetekende(n):

Koper 1

Koper 2

Naam:

Voornamen:

Geboorteplaats:

Geboortedatum:

Straat:

Postcode:

Woonplaats:

E-mailadres:

Telefoon:

Burgerlijke staat:

Legitimatie:

hierna (samen) te noemen 'koper'.

Koper verklaart dat op _____ een afschrift van de op _____ door verkoper en op _____
tevens door koper ondertekende koopovereenkomst aan koper ter hand is gesteld waarbij is verkocht:
Schoolpad 4, 1115 GT Duivendrecht door:

- A. **Gemeente Ouder-Amstel**
Dorpsstraat 14
1191 BJ Ouderkerk aan de Amstel

Koper 1

Koper 2

Naam:

Plaats:

Datum:

Naam:

Plaats:

Datum:

9. REDENGEVENDE OMSCHRIJVING



Startpunt

Ontdekken

Over Historisch Amstelland

Contact Historisch Amstelland

Monumenten Ouder-Amstel

Rijksmonumenten

Gemeentelijke Monumenten

Verdwenen Monumenten

Bedrijven en instellingen

Bakkerij Out

Café Brugzicht

Café De Vrije Handel

Cinestone Filmstudio's

De Oude School

De Oude Smidse

Drievliet

Gemeentehuis Ouder-Amstel

Gevangenisje

t Jagershuis

Kruitmolen

Lotgenoten

Neverlak

Nieuw Wittenburg

Paardenburg

Slagerij Stronkhorst

Van der Velden Veevoeder

Winkels Rijksstraatweg

Boerderijen

Bruggen en Ponten

Dorpgezichten

Kerken en Begraafplaatsen

Kunst

Molens en Gemalen

Natuur en Landschap

Woonhuizen

Contact

De Oude School

Mooi voorbeeld van beginnende Amsterdamse School. Met Kleine Kerk en Huis van de bovenmeester voor Duivendrecht een bijzonder ensemble.

Klik hier voor meer foto's....

Schoolpad 1-4

1115 GT Duivendrecht

Prachtig ensemble

Het gebouw (1925) is een interessant voorbeeld van de beginnende Amsterdamse School. Het gebouw vormt bovendien een harmonieuze combinatie met het gebouw van de Protestantse Kerk en het oude schoolmeesterhuis. Architecten: Maarse en Pool. De aannemers waren A. en W. de Bruin. Opzichter was G. van Walbeek. Gemeentelijk monument.

Christelijk Volksonderwijs

De school is gesticht door de Vereniging tot Stichting en Instandhouding van Christelijke Scholen in Duivendrecht.

Deze vereniging sloot zich aan bij de Vereniging voor Christelijk Volksonderwijs. In 1935 werd in een houten gebouw, achter de lagere school, een kleuterklas gehuisvest. De eerste leerkrachten van de school waren: dhr. Elfink, hoofd der school, mej. Oostveen, mej. G.I. Haan, dhr. H.H. Grimme, een oudere broer van het latere schoolhoofd A.A. Grimme en mej. E.G. Bruinisse. Het aantal leerlingen schommelde rond de 100.

Sluiting

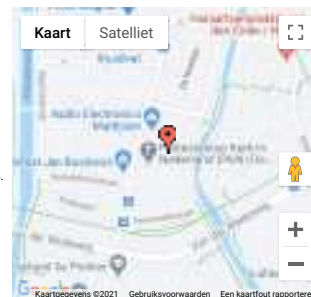
Op 14 augustus 1973 werd het schoolgebouw buiten gebruik gesteld. De school verhuisde naar de Zonnehof. In 1976 werd daar een nieuwe school geopend. Bij de start van het schooljaar 2007/2008 moest de protestants-christelijke Daltonschool te Duivendrecht noodgedwongen haar deuren sluiten. Het Ministerie van Onderwijs stopte met de vergoeding omdat het aantal leerlingen van De Regenboog was gedaald tot onder het wettelijke minimum.

De 'laatste' oude school

De Stichting Oud-Duivendrecht (SOD) heeft onderzoek laten doen naar het gebouw door Dr A.J. Looyenga, voorzitter van het Cuypers Genootschap en de heer J.H. van Tongeren, voorzitter van de Vereniging voor Heemkennis "Ons Amsterdam". Voor de (oud-) Duivendrecht is d'Oude School bovendien een kostbare herinnering aan hun schooltijd. Omdat het gebouw van de vroegere Openbare Lagere School en de Sint Joanneschool aan de Rijksstraatweg in het verleden afgebroken zijn, is er nog maar één school uit het begin van de 20e eeuw in Duivendrecht over.

Amsterdamse School

De Amsterdamse School is een aanduiding voor een stroming in de architectuur uit de periode 1910-1940 en kenmerkt zich door een expressieve plastische bouwkunst. De indruk die een gebouw moest opwekken, was vaak belangrijker dan het interieur. De Amsterdamse School bouwde vooral volkswoningbouw, bruggen en openbare gebouwen, waaronder scholen. De horizontale lijn is één van de meest karakteristieke eigenschappen van de Amsterdamse School. De Amsterdamse School gebruikte veel verticale accenten in de gevelindeling. Men gebruikte eerlijke materialen, zoals baksteen. Het functionele is ondergeschikt aan de vormgeving.



Kaartgegevens ©2021 Gebruiksvoorwaarden Een kaartfout rapporteren



gearchiveerd onder: Gemeentelijk monument Bedrijven en instellingen

Sponsors**Sponsors van Monumenten Ouder Amstel:**

Bakkerij Out



MOOI
**NOORD-
HOLLAND**

ADVISEURS
OMGEVINGSKwaliteit

De Oude School

Redengevende omschrijving

1 Gegevens

Adres:	Schoolpad 1-2 115GT Duivendrecht
Kadastraal nr.	Sectie B, perceel 3495
Gemeente:	Ouder Amstel
Bouwjaar:	1923-1924
Architect:	Maarse en Pool architecten
Oorspronkelijke functie	Protestants-Christelijke basisschool
Huidige functie:	Atelierruimtes
Datum van opname:	18-05-2018



Blad

1/7



2 Kadastrāle kart



Blad
2/7



3 Waardering

Cultuurhistorische waarde

De Oude School komt voort uit de verzuilde samenleving van het begin van de 20^e eeuw en het sociale voorzieningstelsel dat hierbij hoorde. Voor veel Duivendrecht is het een pand van betekenis, omdat zij hier naar school gingen. Om deze redenen kan aan het pand cultuurhistorische waarde toegekend worden.

Stedenbouwkundige, landschappelijke en ensemble waarde

De Oude School vormt samen met de Protestantse kerk en de voormalige Schoolmeesterswoning een stedenbouwkundig ensemble. Deze gebouwen, die gerelateerd zijn aan sociale functies, lagen langs de belangrijkste doorgangsroute van Duivendrecht, namelijk de Rijksstraatweg. Bovendien zijn de drie gebouwen de basis van de huidige stedenbouwkundige structuur, omdat de belendende bebouwing op de bestaande situatie aangesloten is. Hiermee kan aan de Oude School een hoge stedenbouwkundige waarde toegekend worden.

Blad

3/7

Architectonische waarde

De architectuur van de Oude School is exemplarisch voor de Nederlandse architectuur van het Interbellum. Kenmerkend voor deze fase in de Nederlandse architectuur is de duidelijke belijning in het ontwerp die ontstaat door de vormgeving van kozijnen en dak. De details in het metselwerk en de detaillering van bijvoorbeeld de deurkozijnen en de deuren zijn eveneens kenmerkend. Om voornoemde redenen is de Oude School van hoge architectonische waarde.

Bijzonderheid en zeldzaamheid

Aangezien Duivendrecht in de 20^e eeuw een grote groei doorging, treffen we hier bouwwerken van alle fasen van de 20^e eeuw aan. De Oude School is een goed voorbeeld van de bouwkunst van het Interbellum en is een belangrijke schakel in het architectonische spectrum van Duivendrecht. Hiermee kan aan De Oude School een hoge waarde van bijzonderheid toegekend worden.

Gaafheid

De oorspronkelijke architectuur, de oorspronkelijke indeling van het pand en kenmerkende elementen in het interieur zoals het tegeltableau en de vensterbanken zijn goed bewaard gebleven en zijn in hun geheel herkenbaar.



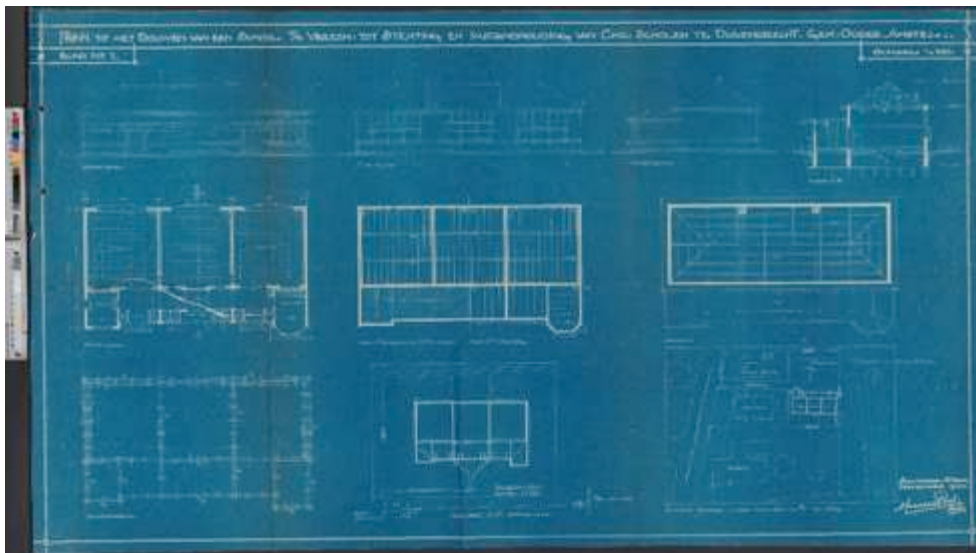
4 Korte historie

De dorpskern Duivendrecht is ontstaan tijdens de middeleeuwse veenontginning. Duivendrecht heeft zich ontwikkeld langs de vroegere Duivendrechtsche Laan, de huidige Rijksstraatweg. De lintbebouwing was agrarisch van karakter en werd gedomineerd door boerderijen. Vanaf het begin van de 20^e eeuw is het aanzicht van de Rijksstraatweg ingrijpend veranderd, omdat het lint Duivendrecht door de metropool Amsterdam opgenomen werd. Het ontstaan van een protestants-christelijke lagere school past geheel in deze ontwikkeling. Het schoolgebouw aan Schoolpad 1-2 kwam tot stand in de periode 1924-1925. Het ontwerp kwam van Maarse en Pool architecten. Het gebouw is in de geest van de architectuur van het Interbellum vormgegeven en laat invloeden van de architectuur van Frank Lloyd Wright zien.

Tijdens een verbouwing in 1930 is de school uitgebreid met een leslokaal en een bergruimte.¹ Het pand is als school in gebruik geweest tot 14 augustus 1973. Daarna is het gebouw tijdelijk gebruikt als wijkgebouw. Thans zijn de lokalen in gebruik als atelierruimte.

Blad

4/7



Bouwtekening 1924, bouwvergunningen archief Ouder-Amstel. OU0000322

¹ Bouwvergunningen archief Ouder-Amstel OU0000661



5 Beschrijving van het pand

Omgeving

De school is gelegen aan het Schoolpad aan de oostzijde van de Rijksweg. De school ligt op een perceel achter de Protestantse kerk en het huis van de bovenmeester. Rondom de school zijn aan de zuid- en oostzijde woningen van later datum gerealiseerd. Aan de noordzijde grenst het perceel aan het perceel van Groot Giessenhof, een voormalige boerderij die aan de Rijksweg staat.

Bebouwing

Het schoolgebouw staat op een rechthoekig grondvlak, bestaat uit een hoofdgebouw van één bouwlaag met een flauw hellende schildkap en een aanbouw aan de noordzijde van één bouwlaag met plat dak. De gevels zijn opgetrokken uit schoon metselwerk in kruisverband. Het dak is bedekt met oranje verbeterde holle pannen.



Blad

5/7

Noordgevel

De voorgevel is gesloten van karakter met twee ingangen bestaande uit dubbele houten lijstdeuren met een hardstenen dorpel en hardstenen neuten. De rechter entree is in een recent gerealiseerde aanbouw herplaatst. Bovenin de gevel bevinden zich liggende horizontale vensters. De gevel van de aanbouw wordt afgesloten door een houten goot met breed overstek. Daarboven bevindt zich de goot van het hoofdvolume, eveneens met breed overstek. Links voor de gevel bevinden zich twee muurdammen waartussen een bankje gezeten heeft. Aan weerszijden van de linker entree worden deze muurdammen herhaald.



Zuidgevel

De zuidgevel bestaat uit vier raampartijen die elk een klaslokaal beslaan. Geheel rechts zijn twee verticale vensters voor de opslagruimte. De raampartijen van de klaslokalen zijn in een schuine hoek naar buiten uitgebouwd waardoor zij de vorm aannemen van een driezijdige erker. Deze steunen op forse houten klossen. Van het linker lokaal is deze situatie gewijzigd, de gevel is recht en er zijn dubbele deuren gerealiseerd. De gevel wordt aan de bovenzijde afgesloten door een houten goot met breed overstek. In het dakvlak bevinden zich drie gemetselde schoorstenen.

Blad

6/7



Zijgevels

De zijgevels zijn blind, met uitzondering van een dubbele deur in de aanbouw van de oostgevel.



Tegeltabelau in de hal van de Oude School, foto: www.historischamstelland.nl

Interieur

In het interieur bevinden zich elementen die exemplarisch zijn voor de architectuur van het Interbellum, zoals een tegeltabelau en granito vensterbanken en vloeren. Daarnaast is de oorspronkelijke indeling van het gebouw met vier klaslokalen, gangen en toiletindeling behouden gebleven en van monumentale waarde.

Blad

7/7

