



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres:
Stadsdeel Zuidoost
Anton de Komplein 150
1102 CW Amsterdam
Postbus 12491
1100 AL Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 1 november 2024
Kenmerk Z2024-027301
DSO 2024091100406

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Een omgevingsvergunning te verlenen voor het veranderen en vergroten van de woning Kantershof 158 in Amsterdam door middel van een dakopbouw.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).
- Een bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, van de Omgevingswet).

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

- De activiteiten moeten worden uitgevoerd volgens de in rood aangebrachte wijzigingen en / of aanwijzingen op de tekeningen, gemerkt B003 en B004.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning en zijn gemerkt in de bestandsnaam:

- Aanvraagformulier, gemerkt Bo01.
- Tekening bestaande situatie, gemerkt Bo02.
- Tekening nieuwe situatie, gemerkt Bo03.
- Principe details, gemerkt Bo04.
- Goedkeuring constructie, gemerkt Ko01.
- Statische berekening, gemerkt Ko02.
- Overzicht constructie, gemerkt Ko03.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 14020 of h.klessens@amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

H. Klessens
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Zuidoost

Deze beschikking heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Rechtsbescherming

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen 6 weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift:

- uw naam, adres, telefoonnummer en eventueel uw e-mailadres
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum, zaaknummer en DSO-nummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt
- misschien dient iemand anders namens u het bezwaar in. Stuur dan een machtiging mee.

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen op uw bezwaar.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u voor betalen. Ga voor informatie over de kosten en over de voorwaarden naar www.rechtspraak.nl.

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in via www.mijn.rechtspraak.nl met uw DigiD of E-herkenning.

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking op de dag na bekendmaking (artikel 16.79, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet). Indienen van een bezwaar heeft geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Intrekking en overschrijving

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

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

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 5.40 van de Omgevingswet).

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

Informatieplicht bij overdracht van de omgevingsvergunning aan een ander

Het is mogelijk dat een omgevingsvergunning voor een ander gaat gelden dan aan wie deze is verleend. Iemand anders wordt dan de vergunninghouder. Het stadsdeel moet minimaal vier weken voorafgaand aan deze overdracht de volgende informatie ontvangen (artikel 5.37, tweede lid, van de Omgevingswet):

- a. naam en adres van de aanvrager of vergunninghouder;
- b. een aanduiding van de omgevingsvergunning krachtens welke de activiteiten worden verricht;
- c. naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- d. de verwachte datum dat de omgevingsvergunning zal gaan gelden voor een ander dan de aanvrager of de vergunninghouder; en
- e. als de gegevens en bescheiden elektronisch worden verstrekt: de e-mailadressen van de personen, bedoeld onder a en c.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 11 september 2024 is de aanvraag ontvangen.
- Op 25 september 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 16.57 van de Omgevingswet.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet.

Beoordeling van uw aanvraag

Omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken (artikel 5.1, eerste lid, onder a, van de Omgevingswet).

Voor deze omgevingsplanactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden de activiteit aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet.

De activiteit is beoordeeld aan de regels in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Op grond van artikel 22.2 van de Omgevingswet zijn omgevingsplanregels van rijkswege (Bruidsschat Omgevingsplan) opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan.

Op grond van artikel 4.6 van de Invoeringswet Omgevingswet zijn bestemmingsplannen als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening opgenomen in het tijdelijk deel omgevingsplan.

Omgevingsplan (tijdelijk deel)

Wij beoordeelden de aanvraag aan de beoordelingsregels aanvraag binnenplanse omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit bouwwerken algemeen (artikel 22.29 van de Bruidsschat Omgevingsplan).

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Laag Koningshoef / Kantershof" geldt. Het plan is gesitueerd op gronden die bestemd zijn voor "Woningen (W)" met nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan". Krachtens artikel 1, lid 21, is een woning een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Krachtens artikel 3, lid 3 en de bestemmingsplankaart geldt een maximum bouwhoogte van 6 meter.

Krachtens artikel 3, lid 4, onder a mag ter plaatse van de nadere aanduiding "dakopbouw toegestaan" de maximale bouwhoogte met maximaal 3 meter worden overschreden ten behoeve van een dakopbouw.

Krachtens artikel 3, lid 5, dient de dakopbouw voorzien te zijn van een terugligging van 0,5 meter vanaf de bestemmingsgrens ter plaatse van de voor- en achter gevel van de woning.

De dakopbouw is gelegen op de specifieke bouwaanduiding "sba". Het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Welstand

Het project voldoet aan de standaardcriteria voor 'veel voorkomende kleine bouwplannen' van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. Het project voldoet aan de criteria voor dakuitbreidingen en dakterrassen.

De dakopbouw met het dakterras is gebaseerd op eerder vergunde dakopbouwen in de bouwblokken. Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.21 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 22.29 van de Bruidsschat Omgevingsplan, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Bouwactiviteit (artikel 5.1, tweede lid, onder a, Omgevingswet)

Voor de bouwactiviteit is een omgevingsvergunning nodig. De bouwactiviteit beoordeelden we aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.20 van de Omgevingswet.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het is aannemelijk dat de bouwactiviteit voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties

De bouwactiviteit beoordeelden we aan de voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- woonfunctie

Conclusie

De bouwactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikel 5.20 van de Omgevingswet, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Overige voorschriften

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

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Informereren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw werkzaamheden.

Dit doet u met een bouwbord of poster met daarop de volgende gegevens:

- een omschrijving van de werkzaamheden;
- de geplande start- en einddatum;
- een aanspreekpunt met contactgegevens;
- het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
- het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3 formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. U kunt een bouwbord gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

Algemene verplichtingen bij bouwwerkzaamheden (§ 7.1.1 Besluit bouwwerken leefomgeving)

Artikel 7.4 (specifieke zorgplicht)

1. Degene die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat de werkzaamheden tot gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving kunnen leiden, is verplicht alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs kunnen worden gevraagd om dat gevaar te voorkomen of niet te laten voortduren.
2. Onder gevaar voor de gezondheid of veiligheid in de directe omgeving als bedoeld in het eerste lid wordt ook verstaan beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere roerende of onroerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen, die tot dat gevaar kan leiden.

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 7.1.2 Besluit bouwwerken leefomgeving)

Artikel 7.7 (informereren: begin en beëindiging bouwwerkzaamheden)

1. Ten minste twee werkdagen voor het begin van bouwwerkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, wordt het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, daarover geïnformeerd.
2. Het bevoegd gezag, bedoeld in artikel 2.2, wordt uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de bouwwerkzaamheden daarover geïnformeerd. Het bouwwerk wordt niet in gebruik genomen voordat aan deze informatieplicht is voldaan.
3. Het eerste en tweede lid zijn alleen van toepassing op het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een melding als bedoeld in artikel 2.18, eerste lid nodig is.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: vth.sdzo@amsterdam.nl. Geef daarbij altijd duidelijk het DSO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

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

Artikel 7.8 (aanwezigheid gegevens en bescheiden bouwwerkzaamheden)

Tijdens het verrichten van bouwwerkzaamheden zijn, voor zover deze documenten zijn opgesteld, de volgende gegevens en bescheiden of een afschrift daarvan op het bouwterrein aanwezig:

- a. de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit;
- b. de melding, bedoeld in artikel 2.18, eerste lid;
- c. een actuele planning van de data waarop specifieke bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd;
- d. de risicomatrix, het bouwveiligheidsplan en andere gegevens en bescheiden over de maatregelen om de veiligheid te waarborgen en de gezondheid te beschermen in de directe omgeving van de bouwwerkzaamheden;
- e. een afschrift van een maatwerkvoorschrift als bedoeld in de artikelen 3.7 en 7.23;
- f. als op grond van artikel 7.5 of 7.5a een veiligheidscoördinator directe omgeving als bedoeld in artikel 7.5b moet worden aangesteld: de naam en contactgegevens van die coördinator;
- g. een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang of last onder dwangsom; en
- h. overige voor het bouwen van belang zijnde gegevens en bescheiden

Procedure sloopwerkzaamheden (§ 7.1.3 Besluit bouwwerken leefomgeving)

Sloopmelding (artikel 7.10 Besluit bouwwerken leefomgeving)

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 7.1.3 van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/> indien de hoeveelheid sloopafval naar redelijke inschatting meer dan 10 m³ bedraagt.

Asbest

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

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via <https://omgevingswet.overheid.nl/>.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning vanuit artikel 21 van de Huisvestingswet. De gemeenteraad heeft de Huisvestingsverordening opgesteld. Hierin staat een vastgestelde woonruimtevoorraad met een bepaalde samenstelling en aangewezen wijken voor die voorraad. Het is daarom verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken.
- b. anders dan voor bewoning of gebruik als kantoor of praktijkruimte woonruimte uit de woonruimtevoorraad door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen.
- c. woonruimte uit de woonruimtevoorraad van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
- d. woonruimte uit de woonruimtevoorraad te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Misschien hebt u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. U kunt deze aanvragen bij stadsdeel Zuidoost, Postbus 12491, 1101 Amsterdam. Informatie vindt u op www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Let op: het kan dat wij niet akkoord kunnen gaan met uw plan voor onttrekken, samenvoegen, vormen of omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat u in dat geval uw omgevingsvergunning niet kunt gebruiken.

Erfpacht

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

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

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

Schade

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