



Datum 8 april 2025
Kenmerk Z2024-040651
DSO 2024120601360

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het maken van een dakterras op de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde, het plaatsen van zonnepanelen en het realiseren van een balkon op de tweede verdieping ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Spuistraat 240A in Amsterdam

- **te verlenen** voor zover de aanvraag gaat over:
 - een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het maken van een dakterras op de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde, het plaatsen van zonnepanelen en het realiseren van een balkon op de tweede verdieping,
 - een Rijksmonumentenactiviteit voor het maken van een dakterras op de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde, het plaatsen van zonnepanelen en het realiseren van een balkon op de tweede verdieping,
 - een Bouwactiviteit (technische) voor het maken van een dakterras op de eerste verdieping en het realiseren van een balkon op de tweede verdieping,
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals genoemd onder 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de 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 de posten downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. Hekwerk: Detailberekening en tekening aan te leveren door leverancier.

- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)').

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- Boo1, Samenvatting
- Boo2 t/m Boo4, Tekeningen
- Boo5 en Boo6, Berekening
- Boo7, Werkomschrijving monument

Vorbereiding van het besluit

Het besluit :

- op 6 december 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 12 december 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 7 januari 2025.
- op 17 februari 2025 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 16.64, tweede lid Omgevingswet met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

Omgevingswet, artikel 16.79

Omdat het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt, kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld, en de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen, treedt deze vergunning volgens artikel 16.79, lid 2 in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is verzonden.

Als binnen deze periode van vier weken echter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning volgens artikel 16.79, lid 4 niet in werking voordat op het verzoek is beslist. Belanghebbenden kunnen de voorzieningenrechter vragen de opschorting op te heffen.

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit

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

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

U kunt ook bezwaar maken per post:

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

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Voorlopige voorziening

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

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

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

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

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

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

De aangevraagde activiteiten

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het maken van een dakterras op de eerste verdieping,
2. het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde,
3. het plaatsen van zonnepanelen, en
4. het realiseren van een balkon op de tweede verdieping.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is voor deze onderdelen een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wel nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelde wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Postcodegebied 1012', 'Winkeldiversiteit Centrum' en 'Kantoren met baliefunctie Centrum' van kracht zijn. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Datacenters' en 'Darkstores' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012', 'Winkeldiversiteit Centrum' en 'Kantoren met baliefunctie Centrum' aangewezen als 'Gemengd - 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 2' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) wonen.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is in strijd met deze ruimtelijke regels.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 7.2.5 lid b (de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden) van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'
- artikel 7.2.8 lid c (dakterrassen niet zijn toegestaan) van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012'

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd.

Volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Volgens artikel 7.4.7 en 37.4 van het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid
Positief ruimtelijk advies

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert om middels een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) omgevingsvergunning te verlenen voor het plaatsen van een dakterras, het plaatsen van een balkon en aan de achtergevel en het plaatsen van zonnepanelen voor het gebouw Spuistraat 240, in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012').

Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 1, onder b Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Strijdigheden

Het volgende onderdeel in de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:

- *Het uitbreiden in de diepte door het beoogde balkon;*
- *Het plaatsen van een dakterras;*
- *Het overschrijden van de maximale bouwhoogte door zonnepanelen.*

Onderbouwing

- *Het gebouw Spuistraat 240 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012') van kracht is;*

- *De aanvraag houdt in het plaatsen van een dakterras op de achteraanbouw op de eerste verdieping van het gebouw en het plaatsen van een balkon aan de achtergevel op de 2e verdieping. Voorts worden zonnepanelen op het zijdakvlak geplaatst;*
- *Op de gronden van het beoogde dakterras en de balkon geldt de op de plankaart aangegeven maximale goot- en bouwhoogte, namelijk 13,50/16 meter;*

Dakterras

- *Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn dakterrassen niet toegestaan;*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) voor het realiseren van dakterrassen ten behoeve van woningen, mits gesitueerd aan de achterzijde van het hoofdgebouw tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw. Dakterrassen zijn tevens toegestaan op aanbouwen (art. 7.4.7);*
- *Het dakterras is gesitueerd op een achteraanbouw en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;*
- *Door het plaatsen van het dakterras wordt de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied en het woon- en leefklimaat (privacy) van omwonenden niet in onevenredige mate aangetast;*
- *Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;*
- *Het belang van de aanvrager voor realiseren van het dakterras weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.*

Balkon

- *Ter plaatse van de beoogde balkon rust de bestemming 'Gemengd-1';*
- *Voor een balkon op deze bestemming geldt dat uitbreiding van gebouwen in de diepte tot maximaal 2,50 meter gemeten vanaf de achtergevel van de belendingen mogelijk is, met uitzondering dat dit niet is toegestaan daar waar de tot 'Gemengd-1' bestemde gronden niet grenzen aan tot 'Tuin' bestemde gronden;*
- *De beoogde balkon grenst niet aan gronden met de bestemming 'Tuin' en is daarmee in strijd met het bestemmingsplan;*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) voor uitbreiding in de diepte voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast (art. 7.4.1);*
- *Naast de in het bestemmingsplan genoemde voorwaarden moet ook voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening;*
- *Een van de aspecten is dat een belangenafweging plaats moet vinden tussen de belangen van de aanvrager en de betrokkenen met het oog op privacy;*
- *Door het plaatsen van de balkon wordt het woon- en leefklimaat (lichttoetreding en privacy) voor de omwonenden niet in onevenredige mate aangetast;*
- *De beoogde balkon heeft geen onevenredig negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied;*
- *Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit, mits de Commissie Omgevingskwaliteit positief adviseert;*
- *Het belang van de aanvrager voor het plaatsen van de balkon weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.*

Zonnepanelen

- *Door de beoogde zonnepanelen op het dakvlak wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden;*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent een vergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) voor deze strijdigheid, namelijk voor het gering overschrijden van de bouwhoogte met maximaal 10 % (art. 37.4);*

- *De beoogde zonnepanelen hebben geen onevenredige aantasting van het daklandschap en van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg;*
- *Het plaatsen van zonnepanelen en verduurzamen van het pand is een positieve ontwikkeling;*
- *Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren over de binnenplanse omgevingsplanactiviteit, mits de Commissie Omgevingskwaliteit positief adviseert;*
- *Het belang van de aanvrager voor het plaatsen zonnepanelen en daklichten weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.”*

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Omdat het maken van een dakterras op de eerste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde en het realiseren van een balkon op de tweede verdieping voldoet aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid, concluderen wij na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover die betrekking heeft op het plaatsen van dakramen voor die onderdelen, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 3 maart 2025:

"Niet akkoord, tenzij

Het balkon en dakterras bevinden zich op een deel van het gebouw dat geen monumentale waarde vertegenwoordigen. De hoofdpzet van zowel het balkon als het dakterras zijn voorstelbaar. Het is positief dat het privacy scherm komt te vervallen en een spijlenhekwerk wordt toegepast. Het voorstel is dan ook akkoord wanneer de spijlen voldoende slank zijn (dit blijkt nu nog niet uit de detaillering. Ook moet het hekwerk in een dekkende kleur passend bij de achtergevel worden uitgevoerd. Bovendien moet het balkon vrijdragend worden uitgevoerd, de nu voorgestelde constructie is onvoldoende ondergeschikt.”

Op 26 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 31 maart 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord

Met het aangepaste plan is tegemoetgekomen aan het vorige advies.”

Dit advies nemen wij over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk doen, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.24, lid 1.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verleend voor het maken van een dakterras op de 1ste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde, het plaatsen van zonnepanelen en het maken van een balkon 2e verdieping ten behoeve van de woonfunctie.

Rijksmonumentenactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder b

Erfgoedwet, artikel 1.1

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een (voorbeschermd) rijksmonument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen of het zodanig te herstellen of te gebruiken dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het maken van een dakterras op de eerste verdieping,
2. het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde,
3. het plaatsen van zonnepanelen, en
4. het realiseren van een balkon op de tweede verdieping.

Vergunningsvrij

Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 13.11

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig omdat deze bepalingen niet op deze aanvraag van toepassing zijn.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.22

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.8o

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Het belang van de monumentenzorg

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg. Volgens artikel 4.22 van het Omgevingsbesluit adviseert de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseert hierover.

Adviezen

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde als volgt:
"Niet akkoord tenzij
Het balkon en dakterras bevinden zich op een deel van het gebouw dat geen monumentale waarde vertegenwoordigen. De hoofdopzet van zowel het balkon als het dakterras zijn voorstelbaar. Het is positief dat het privacy scherm komt te vervallen en een spijlenhekwerk wordt toegepast. Het voorstel is dan ook akkoord wanneer de spijlen voldoende slank zijn (dit blijkt nu nog niet uit de detaillering. Ook moet het hekwerk in een dekkende kleur passend bij de achtergevel worden uitgevoerd. Bovendien moet het balkon vrijdragend worden uitgevoerd, de nu voorgestelde constructie is onvoldoende ondergeschikt."
- Op 26 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 31 maart 2025 over dit gewijzigde project:
"Akkoord
Met het aangepaste plan is tegemoetgekomen aan het vorige advies."

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt verleend voor het maken van een dakterras op de 1ste verdieping, het aanbrengen van een dakkapel aan de rechter zijde, het plaatsen van zonnepanelen en het maken van een balkon 2e verdieping ten behoeve van de woonfunctie.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder b en d.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelde wij als volgt.

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Monumenten

Artikel 2.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag heeft betrekking op het veranderen van een rijksmonument, waarvoor met deze beschikking ook vergunning wordt verleend. De voorschriften in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met die verleende omgevingsvergunning.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Naar het oordeel van de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied is voldoende aannemelijk gemaakt dat de constructie voldoet aan de van toepassing zijnde eisen, wanneer aan de volgende voorwaarde wordt voldaan:
 - Hekwerk: Detailberekening en tekening aan te leveren door leverancier.

Met betrekking tot de constructieve aspecten heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Hierbij zijn ook eventueel door u aangegeven risico's in de adviesaanvraag in acht genomen.

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen voor voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen voor voorschriften, verleend voor het maken van een dakterras op de 1ste verdieping en het maken van een balkon 2e verdieping ten behoeve van de woonfunctie.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.4, 22.18 en 22.20

Aan de omgevingsvergunning worden (maatwerk)voorschriften verbonden volgens:

- diverse artikelen:
 - U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden leveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies.
 - De volgende gegevens dienen 3 weken voor de start bouw te worden aangeleverd:
 - a. Hekwerk: Detailberekening en tekening aan te leveren door leverancier.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen gelden.

Er kunnen meldingen noodzakelijk zijn voor:

- het uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest (*Sloophmelding; Besluit bouwen leefomgeving, artikel 7.10*)
- het in werking hebben of laten hebben van een mobiele puinbreker (*Melding mobiel puinbreken; Besluit bouwen leefomgeving, artikel 7.33*)

Een melding doet u aan via het omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl); na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Andere verplichtingen

- Informeren omgeving

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

Dit doet u met een bouwboard 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 bouwboard gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of downloaden via <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

- Gebruik van grond

Als u geen eigenaar bent van de grond waarop de activiteit plaatsvindt, hebt u naast deze omgevingsvergunning ook privaatrechtelijke toestemming van de eigenaar nodig.

Ook voor het feitelijk gebruik van de grond als bouwterrein hebt u privaatrechtelijk toestemming nodig van de eigenaar van dat terrein. Hiervoor moet u dan ook een huurovereenkomst afsluiten met de eigenaar van het terrein. Zonder huurovereenkomst kunt u het terrein niet in gebruik nemen. Alle risico's verbonden bij

het niet aangaan van deze overeenkomst zijn voor uw rekening.

Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster via 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl

- **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 aan gemeentelijke eigendommen**

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