



Datum 4 april 2025
Kenmerk Z2024-009193
DSO 2024041901638

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het intern wijzigen van de begane grond met bestemming daarvan tot twee woningen op het perceel Frederiksplein 52, binnenkort bekend als Frederiksplein 46 en 48 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Bouwactiviteit (technisch)
- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- een Omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje '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 het gemeentelijk monument:

- wanneer de maatvoering of detaillering van de bestaande stalen kozijnen anders blijkt dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van Monumenten en Archeologie (M&A) worden aangepast;
- wanneer de aluminium aanslag niet (overal) aanwezig blijkt te zijn, of in afmeting of profiel anders blijkt te zijn dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van M&A worden aangepast;
- het kader van het glas mag niet zichtbaar zijn en moet in kleur worden afgestemd op de kleur van de ramen (niet zilver);
- in het aangepaste bouwplan is aangegeven waar nog historisch marmer aanwezig is. De gesloopte onderdelen worden aangeheeld. Dit is akkoord onder voorwaarde dat de nadere uitwerking van de

steenhouwer voor start werkzaamheden op een moment dat aanpassingen nog mogelijk zijn, ter beoordeling en goedkeuring aan Monumenten en archeologie (M&A) wordt overlegd en het nieuwe marmer wordt bemonsterd.

- in overleg met M&A moet in het werk bepaald worden hoe er met de originele tegelvloer restanten wordt omgegaan.

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- 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)').

- **Geluid- of trillinghinder**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.

Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket

(www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen

- **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

- B001 t/m B004, tekeningen
- B005 t/m B013, overige bescheiden

Vorbereiding van het besluit

Het besluit :

- op 19 april 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 7 mei 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 9 juli 2024;
- op 24 juli 2024 verzochten wij een tweede maal om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 13 augustus 2024.

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: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

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')

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 overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie zijn er geen reacties ontvangen.

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

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.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is 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 het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-2' en nader aangeduid als 'orde 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) kantoren.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- artikel 14.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'

Het bouwwerk is toegestaan volgens de bouwvoorschriften in de ruimtelijke regels.

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.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en bijlage 1 bij artikel 1.1 begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan kan niet worden afgehandeld volgens de regels die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

De aanvraag kan mogelijk wel worden afgehandeld als een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De beoordeling van de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, vindt verderop plaats.

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 2 oktober 2024:

Niet akkoord

Het maken van een rooster in het zicht verstoort de monumentale gevel. De ventilatievoorziening moet verdekt worden aangebracht. Mogelijk dat dit in de achtergevel beter te realiseren is. Onderzocht kan worden of er met de grootschalige verbouwing balansventilatie kan worden aangebracht.

Op 28 oktober 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 4 november 2024 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Per abuis is bij het advies van 4 november 2014 over het hoofd gezien dat ook op de begane grond het glas vervangen wordt. Dit onderdeel is niet akkoord.

Het vervangen van het glas op voorgestelde wijze heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde. De bestaande situatie is niet goed weergegeven. Het voorstel om HR++ glas in de bestaande stalen kozijnen te plaatsen en het daarbij behorende detail zijn niet aannemelijk. Maar door het ontbreken van maatvoering in de details zijn dit aannames. HR++ beglazing is dikker dan nu getekend en de vraag is of de ramen het gewicht kunnen dragen. Bovendien is het plaatsen van het glas met een kliklijst niet akkoord. In de detailtekeningen is in de bestaande situatie ook een dergelijk profiel getekend. Uit de meegeleverde foto's in de "notitie ventilatie" zijn echter stopverfprofielen te zien in de bestaande situatie. Gezien de hoge monumentale waarde van de voorgevel zou in de nieuwe situatie ook de isolerende beglazing met een stopverfprofiel in de bestaande stalen kozijnen en ramen geplaatst moeten worden. Detailtekeningen moeten hierop aangepast worden. De isolatie wordt nu bij de hoeken 60 cm omgezet behalve op de begane grond. Onduidelijk is waarom dit onderscheid wordt gemaakt. Geadviseerd wordt om restauratie-expertise aan het ontwerpteam toe te voegen.

Zoals in het advies van 4 november aangegeven is het positief dat het rooster in het raam is komen te vervallen.

(Advies 4 november 2024: Akkoord. Het is positief dat het rooster in het raam is komen te vervallen.)

Op 24 januari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 3 februari 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Met de aanvullende gegevens is grotendeels tegemoetgekomen aan het vorige advies. Het voorstel is akkoord wanneer er een ander type (dunner) dubbelglas of vacuümglas wordt toegepast. Bij dubbel glas moet het kader in een kleur passend bij de ramen wordt uitgevoerd (niet zilver). Er is gekozen voor een HR+ beglazing met een dikte van 21 mm (5-12-4) bij een sponningsdiepte van 30mm. Hierdoor blijft er weinig ruimte voor de beglazingspasta (stopverf) over, die nu een steile hoek maakt. Een dunner glastype is in dit geval beter passend bij het aanzicht van het monument. Er wordt aan twee zijde beglazingspasta toegepast, dat is atypisch. Bovendien wordt er een aluminium lat aangebracht, onduidelijk is hoe dit in de historische situatie geweest is. Maar in de foto's van de begane grond lijkt deze niet aanwezig, bovendien zijn de ramen op de begane grond nu niet niet te openen dit lijkt anders in de details. Het rooster is uit het glas gehaald. De toevoer van verse lucht wordt nu via de te openen ramen geregeld. Er is op dit moment alleen vast glas. Er is niet aangegeven hoe deze ramen geopend gaan worden.

De opmerkingen over de damprem (rondom aanbrengen) en het omzetten van de gevelisolatie in de hoeken is nu verwerkt op tekening.

Op 18 februari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 10 maart 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord onder voorwaarden

De commissie heeft begrip voor de huidige situatie waarbij het niet mogelijk is de bestaande toestand van de ramen verder te onderzoeken. Het is positief dat er geen extra stopverf aan de binnenzijde wordt toegepast. Verder is in de detaillering niet de tekening maar de maatvoering tekstueel aangepast, hierdoor oogt het detail nog niet goed. Echter bij het toepassen van 17mm in plaatst van 21mm isolatieglas blijft er voldoende ruimte over voor de stopverf (13mm). Hierbij wordt aangenomen dat de staalprofielen een glassponning hebben van 14x30mm. Mocht de bestaande situatie in de praktijk anders zijn dan getekend moet de dikte van het glaspakket hierop worden aangepast. Dit geldt ook voor

het wel of niet aanwezig zijn van de aluminium waterslag. De volgende voorwaarde worden dan ook aan de vergunning verbonden;

- *voor vergunningverlening moet het detail (schaal 1:5) worden aangepast zodat de glassponning van 13mm ook daadwerkelijk op tekening staat (geadviseerd wordt ook de maatlijnen na te kijken, de totaalmaten lijken niet te kloppen);*
- *wanneer de maatvoering of detaillering van de bestaande stalen kozijnen anders blijkt dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van Monumenten en Archeologie (M&A) worden aangepast;*
- *wanneer de aluminium aanslag niet (overall) aanwezig blijkt te zijn, of in afmeting of profiel anders blijkt te zijn dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van M&A worden aangepast;*
- *het kader van het glas mag niet zichtbaar zijn en moet in kleur worden afgestemd op de kleur van de ramen (niet zilver)*

Op 19 maart 2025 is aangepaste detaillering aangeleverd waarmee aan het eerste punt van de voorwaarden is voldaan.

Deze adviezen 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 omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend als ook de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelde wij als volgt.

Omgevingsplan

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 het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-2' en nader aangeduid als 'orde 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) kantoren.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- artikel 14.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad'

Hemelwaterverordening

Aan de voorschriften in de Hemelwaterverordening Amsterdam hoeft volgens artikel 2 van de verordening niet te worden voldaan.

Adviezen

Deskundigen brachten adviezen uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid

Ruimte en Duurzaamheid adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor het veranderen van het gebruik van de begane grond van het pand Frederiksplein 52 van kantoor naar wonen.

Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 2, 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 wijzigen van het gebruik van de begane grond van het pand van kantoor naar wonen;*

Onderbouwing voor omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- *Het pand Frederiksplein 52 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad') van kracht is;*
- *Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 2';*

- *De aanvraag houdt in het wijzigen van het gebruik van de begane grond van het pand van kantoor naar wonen;*
- *Op tot 'Gemengd – 2' bestemde gronden is wonen niet toegestaan;*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent geen vergunning mogelijkheid voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor de aangevraagde functiewijziging;*
- *Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet dient dan te worden beoordeeld of het mogelijk is om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen;*
- *Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid moet worden beoordeeld of de vergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl);*
- *Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen;*
 - *De bestemming 'Gemengd – 2' is gegeven aan panden of combinaties van panden waarvan het bruto vloeroppervlak (BVO) 1000 m² of meer bedraagt en die geen zelfstandige woningen bevatten;*
 - *Het pand Frederiksplein 52 heeft een BVO van ca. 700 m² (dus minder dan 1000 m²) en had op basis van het beleid niet de bestemming 'Gemengd – 2' maar 'Gemengd – 1' moeten krijgen;*
 - *Op tot 'Gemengd – 1' bestemde gronden is wonen toegestaan;*
 - *Vanwege het feit dat het BVO van het pand minder dan 1000 m² bedraagt is het te motiveren om het gebruik van de begane grond van het pand te wijzigen naar wonen;*
- *Om deze redenen wordt geoordeeld dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;*
- *Het belang van de aanvrager bij het wijzigen van het gebruik van de begane grond naar wonen weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.*

Dit advies nemen wij over.

Conclusie

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

Omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een (voorbeschermd) gemeentelijk monument (veranderen van een gemeentelijk monument)

Grondslag

Omgevingswet, artikelen 5.1, lid 1, onder a en 22.8, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening, artikelen 4 en 10

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een (voorbeschermd) gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of de monumentale waarden in gevaar worden gebracht.

Vergunningsvrij

Omgevingswet, artikelen 5.1, lid 1, onder a en 22.8, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening, artikelen 4 en 10

De activiteit heeft betrekking op het gemeentelijke monument. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig omdat deze bepalingen niet op deze aanvraag van toepassing zijn.

Beoordelingsregels

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een voorbeschermd gemeentelijk monument beoordeelde wij als volgt.

Monumentale waarden

Erfgoedverordening Amsterdam, artikel 12

Deskundigen brachten volgens artikel 11, lid 3 van de Erfgoedverordening adviezen uit:

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam beoordeelde het plan op 2 oktober 2024 volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 2 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) met betrekking tot archeologische en/of cultuurhistorische waarden

Niet akkoord

Aanleiding

De aanvraag betreft uitsluitend de wijzigingen op de begane grond en het herstellen van de Vestibule. Er is een aparte aanvraag ingediend voor de aanpassingen aan de verdiepingen.

Kader

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016

Monument: Gemeentelijk monument

Conclusie

De plattegrondwijzigingen hebben acceptabele gevolgen voor de monumentale waarde en zijn akkoord. Het maken van een rooster in het zicht verstoort de monumentale gevel. Het is positief dat de vestibule wordt hersteld, maar het voorstel is nog onvoldoende restauratief. De detaillering van de isolatiemaatregelen overtuigt niet.

Onderbouwing

De bestaande inrichting is indifferent gewaardeerd en de voorgestelde indelingen hebben geen impact op de aanwezige monumentale waarde.

De ventilatievoorziening moet verdekt worden aangebracht. Mogelijk dat dit in de achtergevel beter te realiseren is.

Onderzocht kan worden of er met de grootschalige verbouwing balansventilatie kan worden aangebracht.

Voor de restauratie van de vestibule mist een inventarisatie van de huidige situatie. Welke onderdelen zijn nu nog aanwezig? Het uitgangspunt moet zijn dat bestaande onderdelen behouden blijven en worden aangeheeld met passende, nieuwe onderdelen.

De hoekelementen met ronding moeten worden teruggebracht in massief marmer. De voorgestelde methode is onvoldoende restauratief. Aangeraden wordt om met een restauratie steenhouwer een plan voor de vestibule te maken, waarbij de toe te passen marmersoorten in overleg met M&A kunnen worden bepaald.

Hoewel de isolatiewaarde bij de gevel minimaal is ($RC < 1,4$), moet deze wel deugdelijk worden aangebracht. Hierbij is het met name belangrijk dat de dampremmende laag rondom wordt aangebracht. De binnen gevelisolatie zou in de hoeken moeten worden omgezet. In het renvooi wordt verwezen naar de richtlijnen in 'na-isolatie van historische woonhuizen' van de RCE. Dit komt in de details niet tot uitdrukking.

Bovendien wordt het glas niet geïsoleerd. Hierdoor zal er meer condensatie op de ramen ontstaan. Gezien de grote glas oppervlakte ten opzichte van de gevel vraagt de commissie zich af of het gewenste effect voor de verduurzaming van het pand en het comfort van de woningen wordt gehaald. Geadviseerd wordt glasvervanging mee te nemen in de planvorming.

Onduidelijk is waarom de detaillering van de kap en houten kozijnen die enkel bij de zolder aanwezig zijn aan de stukken zijn toegevoegd.

Op 21 oktober 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 4 november 2024 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Per abuis is bij het advies van 4 november 2024 over het hoofd gezien dat ook op de begane grond het glas vervangen wordt. Dit onderdeel is niet akkoord.

Het vervangen van het glas op voorgestelde wijze heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde. De bestaande situatie is niet goed weergegeven.

Het voorstel om HR++ glas in de bestaande stalen kozijnen te plaatsen en het daarbij behorende detail zijn niet aannemelijk. Maar door het ontbreken van maatvoering in de details zijn dit aannames. HR++ beglazing is dikker dan nu getekend en de vraag is of de ramen het gewicht kunnen dragen. Bovendien is het plaatsen van het glas met een kliklijst niet akkoord.

In de detailtekeningen is in de bestaande situatie ook een dergelijk profiel getekend. Uit de meegeleverde foto's in de "notitie ventilatie" zijn echter stopverfprofielen te zien in de bestaande situatie. Gezien de hoge monumentale waarde van de voorgevel zou in de nieuwe situatie ook de isolerende beglazing met een stopverfprofiel in de bestaande stalen kozijnen en ramen geplaatst moeten worden. Detailtekeningen moeten hierop aangepast worden.

De isolatie wordt nu bij de hoeken 60 cm omgezet behalve op de begane grond. Onduidelijk is waarom dit onderscheid wordt gemaakt.

Geadviseerd wordt om restauratie-expertise aan het ontwerpteam toe te voegen.

Zoals in het advies van 4 november aangegeven is het positief dat het rooster in het raam is komen te vervallen.

In het aangepaste bouwplan is aangegeven waar nog historisch marmer aanwezig is. De gesloopte onderdelen worden aangeheeld. Dit is akkoord Onder voorwaarde dat de nadere uitwerking van de steenhouwer voor start werkzaamheden op een moment dat aanpassingen nog mogelijk zijn, ter beoordeling en goedkeuring aan Monumenten en archeologie (M&A) wordt overlegd en het nieuwe marmer wordt bemonsterd.

Daarnaast moet in het werk kan in overleg met M&A bepaald worden hoe er met de originele tegelvloer restanten wordt omgegaan.

Advies 4 november 2024:

Akkoord onder voorwaarden. Het is positief dat het rooster in het raam is komen te vervallen. In het aangepaste bouwplan is aangegeven waar nog historisch marmer aanwezig is. De gesloopte onderdelen worden aangeheeld. Dit is akkoord Onder voorwaarde dat de nadere uitwerking van de steenhouwer voor start werkzaamheden op een moment dat aanpassingen nog mogelijk zijn, ter beoordeling en goedkeuring aan Monumenten en archeologie (M&A) wordt overlegd en het nieuwe marmer wordt bemonsterd. Daarnaast moet in het werk kan in overleg met M&A bepaald worden hoe er met de originele tegelvloer restanten wordt omgegaan.

Op 24 januari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 3 februari 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Gevelwijziging

Met de aanvullende gegevens is grotendeels tegemoetgekomen aan het vorige advies. Het voorstel is akkoord wanneer er een ander type (dunner) dubbelglas of vacuümglas wordt toegepast. Bij dubbel glas moet het kader in een kleur passend bij de ramen wordt uitgevoerd (niet zilver).

Er is gekozen voor een HR+ beglazing met een dikte van 21 mm (5-12-4) bij een sponningsdiepte van 30mm. Hierdoor blijft er weinig ruimte voor de stopverf over, die nu een steile hoek maakt. Een dunner glastype is in dit geval beter passend bij het aanzicht van het monument. Er wordt aan twee zijde beglazingspasta toegepast, dat is atypisch. Bovendien wordt er een aluminium lat aangebracht, onduidelijk is hoe dit in de historische situatie geweest is. Maar in de foto's van de begane grond lijkt deze niet aanwezig, bovendien zijn de ramen op de begane grond nu niet niet te openen dit lijkt anders in de details. Het rooster is uit het glas gehaald. De toevoer van verse lucht wordt nu via de te openen ramen geregeld. Er is op dit moment alleen vast glas. Er is niet aangegeven hoe deze ramen geopend gaan worden.

De opmerkingen over de damprem (rondom aanbrengen) en het omzetten van de gevelisolatie in de hoeken is nu verwerkt op tekening.

Herstel vestibule

In de restauratieplannen voor de vestibule is aangegeven welke delen nu nog aanwezig zijn en welke opnieuw worden aangebracht. Er is geen uitgebreid restauratieplan maar er wordt aangegeven dat de (restauratie) steenhouwer het herstelplan inclusief bemonstering in overleg met MenA zal opstellen en uitvoeren. Dit is akkoord mits het als voorwaarde in de vergunning wordt opgenomen.

Op 18 februari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 10 maart 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord onder voorwaarden

De commissie heeft begrip voor de huidige situatie waarbij het niet mogelijk is de bestaande toestand van de ramen verder te onderzoeken. De detaillering is minimaal aangepast, niet de tekening maar de maatvoering is tekstueel aangepast, hierdoor oogt het detail nog niet goed. Bovendien staat de extra stopverf aan de binnenzijde nog op tekening. Echter bij het toepassen van 17mm in plaats van 21mm isolatieglas blijft er voldoende ruimte over voor de stopverf (13mm). Hierbij wordt aangenomen dat de staalprofielen een glassponning hebben van 14x30mm. Mocht de bestaande situatie in de praktijk anders zijn dan getekend moet de dikte van het glaspakket hierop worden aangepast. Dit geldt ook voor het wel of niet aanwezig zijn van de aluminium waterslag. De volgende voorwaarde worden dan ook aan de vergunning verbonden;

- voor vergunningverlening moet het detail (schaal 1:5) worden aangepast zodat de glassponning van 13mm ook daadwerkelijk op tekening staat en stopverf aan de binnenzijde van tekening is gehaald. (geadviseerd wordt ook de maatlijnen na te kijken, de totaalmaten lijken niet te kloppen);*
- wanneer de maatvoering of detaillering van de bestaande stalen kozijnen anders blijkt dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van Monumenten en Archeologie (M&A) worden aangepast;*
- wanneer de aluminium aanslag niet (overal) aanwezig blijkt te zijn, of in afmeting of profiel anders blijkt te zijn dan nu aangenomen moet de detaillering in overleg met en ter goedkeuring van M&A worden aangepast;*
- het kader van het glas mag niet zichtbaar zijn en moet in kleur worden afgestemd op de kleur van de ramen (niet zilver);*

Op 19 maart 2025 is aangepaste detaillering aangeleverd waarmee aan het eerste punt van de voorwaarden is voldaan.

Deze adviezen nemen wij over.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument wordt, onder het stellen voor voorschriften, verleend.

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 intern wijzigen van de begane grond met bestemming daarvan tot twee woningen van het bouwwerk omdat er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26, eerste lid, onder c.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De interne wijziging van de begane grond met bestemming daarvan tot twee woningen van 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 gemeentelijk monument, 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.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt verleend voor het intern wijzigen van de begane grond met bestemming daarvan tot twee woningen.

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.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Huisvestingswet** voor:
 - het **splitzen van een recht op een gebouw in meerdere appartementsrechten** (*Huisvestingswet, artikel 22, lid 1 en Huisvestingsverordening artikel 3.4.2, lid 1*)Een vergunning volgens de Huisvestingswet vraagt u aan bij de gemeente Amsterdam via www.amsterdam.nl (zoekterm: 'huisvestingsvergunning aanvragen').
- de **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**

Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatie nummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@amsterdam.nl een VICTOR-account aanvragen
- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
 - Als u bij uw werkzaamheden ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan moet daarvoor toestemming zijn verleend.
 - Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer, daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
 - Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels, mail naar bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding'*)

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