



Datum 27 maart 2025
Kenmerk Z2024-032606
DSO 2024101500697

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het veranderen van de dakkapellen en aanpassen van de nok ten behoeve van de woning op het perceel Lijnbaansgracht 159-3 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan voor het veranderen van de dakkapellen

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

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'.

- **Meer aanwijzingen**

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

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, Overzichtstekening bestaand
- B003, Overzichtstekening nieuw
- B004, Details aangepast plan
- B005, Foto's bestaand
- B006, Interieur Foto kozijn in dakkapel

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- op 15 oktober 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- Op 28 november 2024 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot en met 9 januari 2025
- Op 9 januari 2025 verlengden wij de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken

- Op 10 februari 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot en met 13 maart 2025
- Op 7 maart 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot en met 3 april 2025.

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

Dit besluit treedt volgens artikel 16.69, lid 1, onder b in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

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

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.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit wordt tevens opgevat als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan.

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.

Ruimtelijke plannen

Op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

- Westelijke binnenstad
- Winkeldiversiteit Centrum
- Kantoren met baliefunctie Centrum
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1), zoals gewijzigd door:
 - TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam
 - TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam
 - Voorbereidingsbesluit Omgevingsverordening NH2022

Ruimtelijk plan Westelijke binnenstad

Het project is binnen dit ruimtelijk plan gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Gemengd – 1'. De gronden hebben de nadere aanduiding 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'specifieke bouwaanduiding – orde 2' en 'specifieke bouwaanduiding – ensembles'.

Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere) 'wonen'.

Het project is in strijd met artikel 6.2.8, lid d 'dakbeëindiging' van de bepalingen van ruimtelijke plan 'Westelijke binnenstad', omdat de afmetingen van de dakkapel niet voldoen aan de hierin omschreven ruimtelijke regels.

Het Omgevingsplan biedt voor de beoogde dakkapel een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels volgens artikel 29.4 'geringe overschrijdingen'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet geweigerd.

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 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken heeft betrekking op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist volgens artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of de artikelen 4.13 of 4.14 van dit omgevingsplan.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 27 januari 2025:

Niet akkoord, tenzij

De dakkapel in het rechter dakvlak voldoet aan de criteria van hoofdstuk 6 en is akkoord wanneer deze een boeideel van 25cm heeft. De dakkapel in het linker dakvlak kan in afwijking van de criteria in de goot geplaatst worden, vanwege de trap. Echter door de situatie met de (tevens vernieuwde) dakkapel van het belendende pand ontstaat een ongewenste situatie van twee dakkapels die in elkaar grijpen en aan de voorzijde niet met glas zijn ingevuld. Geadviseerd wordt de dakkapel richting de achtergevel te verplaatsen, dit lijkt mogelijk gelet op de positie waar de trap boven komt. De voorzijde van de dakkapel kan dan conform de criteria met glas worden ingevuld. Ter plaatse van de warmtepomp kan er uiteraard een rooster in het kozijn geplaatst worden.

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

Niet akkoord, tenzij

Het terugbrengen van de dakkapel naar een afmeting en positie die in hoofdpuzet overeenkomt met de bestaande toestand voor start werkzaamheden is voorstelbaar. Dat deze dakkapel iets hoger wordt om goed te kunnen gebruiken heeft beperkte gevolgen voor het daklandschap en is akkoord. Wel moet deze dakkapel gelijk aan de bestaande situatie (voor start werkzaamheden) minimaal een raam van de zelfde afmeting in de voorzijde bevatten en in een hoogwaardiger materiaal dan een kunststof paneel worden uitgevoerd (ook gelijk aan bestaand is voorstelbaar). Een gesloten doos met kunststof afwerking heeft onvoldoende kwaliteit voor deze locatie in het beschermd stadsgezicht. Meegegeven wordt dat er mogelijkheden worden gezien voor het plaatsen van een warmtepomp zonder gevolgen voor het bruikbare oppervlakte op de zolder. Bijvoorbeeld door zoals in het vorige advies gesuggereerd de dakkapel iets naar de achtergevel te verplaatsen en het laatste deel in een rooster uit te voeren

10 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 17 maart 2025 over dit gewijzigde project:

akkoord

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 omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend.

Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan)

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikelen 22.280, 22.281 en 22.282

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het gebruik van gronden en het bouwwerk in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit wordt tevens opgevat als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan, beoordeelden wij als volgt.

Binnenplanse afwijking

Omgevingswet, artikelen 22.1, onder a en 22.10

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, artikelen 22.280 en 22.281

bevoegd gezag kan, in afwijking van het voorschrift in artikel 6.2.8 van het ruimtelijk plan 'Westelijke binnenstad', een omgevingsvergunning verlenen volgens artikel 29.4 'geringe overschrijdingen'.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies/adviezen uit met betrekking tot de beoordelingscriteria:

- Ruimte & Duurzaamheid

Ruimte en Duurzaamheid is niet akkoord met de samenklontering van de dakkapellen van het pand nr. 159 en het pand nr. 158 aan de linkerzijde van de kap (vanaf de straatzijde gezien).

Hiermee wordt de kapvorm van het orde 2 ensemble en het daklandschap van het beschermd stadsgezicht onaanvaardbaar verstoord.

Het is geen verbetering t.o.v. de eerder vergunde situatie (2023).

Bij ons is geen vergunning bekend van de dakkapel van nr. 158.

De tekeningen dienen hierop aangepast te worden.

Op de tekening nieuw komt het voorgevelaanzicht van nr. 159 niet overeen met doorsnede B-B.

Dit dient aangepast te worden.

Het plan is aanpasbaar: losse dakkapellen met een rechthoekige vorm (geen verspringingen) zijn bespreekbaar.

18 februari 2025 diende u een aangepast project in. Ruimte en Duurzaamheid adviseerde op 21 februari 2025 over dit gewijzigde project:

*Ruimte en Duurzaamheid is akkoord met het aangepaste plan,
met een (binnenplanse) afwijking voor de dakkapel in het linkerdakvlak.*

Dit advies nemen wij over.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan kan, met toepassing van het bovenstaande artikelen worden verleend.

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.

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.