



Datum 17 april 2025
Kenmerk Z2024-021734
DSO 2024072901029

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel, het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond, het plaatsen van twee warmtepompen en bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping met bestemming hiervan tot twee woningen op de percelen Laurierstraat 220-H, 220-1 en 220-2 later bekend als Lauriestraat 220-H en 220-2 in Amsterdam

te weigeren omdat er geen omgevingsvergunning nodig is voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor:
 - het plaatsen van twee warmtepompen
- een Bouwactiviteit (technisch) voor:
 - het plaatsen van twee warmtepompen
 - het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
 - het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor:
 - het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
 - het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
 - het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
- een Bouwactiviteit (technisch) voor:
 - het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
- 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 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 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')".

Bouwactiviteit (technisch)

- Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:
 - Aanvullende sondering nader aan te leveren.
 - Paalberekening: Definitieve berekening paaldraagvermogen afhankelijk van nader te maken aanvullende sondering.
 - Tekening palenplan: Afhankelijk van definitieve paalberekening.
 - Hekwerk: Detailberekening nader aan te leverente overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel.
- 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, Samenvatting
- B002 t/m B008, Bouwkundige tekeningen
- B008 t/m B011, Foto's en werkomschrijving
- B012 t/m B015, Productinformatie
- B016 en B017, Constructieve gegevens

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 29 juli 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 8 augustus 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 18 september 2024
- op 1 november 2024 verlengden wij de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken
- op 13 december 2024 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot en met 25 januari 2025
- op 24 januari 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot 21 maart 2025
- op 20 maart 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot 18 april 2025

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening

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'.

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 overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie is er bij betrokkenen voldoende draagvlak.

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 vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
2. het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
3. het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
4. het plaatsen van twee warmtepompen

Vergunningsvrij

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is niet nodig voor het plaatsen van twee warmtepompen volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.29, aanhef en onder r.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is een omgevingsvergunning voor de overige onderdelen 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 'Westelijke binnenstad', 'Winkeldiversiteit Centrum' en 'Kantoren met baliefunctie Centrum' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplubestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-1', 'Tuin-1', Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en nader aangeduid als bouwaanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – orde 1' en 'specifieke bouwaanduiding – ensembles'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) wonen.

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

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

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 Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 4 december 2024:

'Niet akkoord.

Aanleiding

Drie bestaande woningen worden samengevoegd tot 2 tweelaags woningen. Om de onderste twee lagen samen te voegen wordt een nieuwe trap voorgesteld. Op de begane grond wordt de achtergevel deels verwijderd, worden de uitbouwten aan de linkerkant vervangen en worden alle ramen vervangen door draai-kiepramen.

De centrale vraag is of de wijzigingen voldoende rekening houden met de nog aanwezige monumentale waarden.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de-eeuwse stadsuitbreiding (o106)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1, Gemeentelijk monument

Conclusie

Vervangen van alle ramen sluit niet aan bij een restauratieve aanpak. De uitbouwen zijn niet te beoordelen omdat de bestaande volumes zonder vergunning geplaatst zijn. Warmtepompen lijken mogelijk, maar wel als onderdeel van een verduurzamingsplan. Dit ontbreekt.

Onderbouwing

De nieuwe ramen voldoen niet aan het beleidskader en de restauratieve aanpak die hier geldt. Hoewel de ramen en kozijnen onderhoud vragen, lijkt integrale vervanging niet noodzakelijk. Draaikiëpramen zijn bij monumenten niet toegestaan. De commissie adviseert de ramen te behouden, kierdichting aan te brengen en het glas in de bestaande ramen te vervangen. Mogelijk kan oorspronkelijk beeld met roeden hersteld worden. Er zijn aan de achterzijde aanbouwen aanwezig zonder vergunning. Hiervan dient het stadsdeel ook aan te geven of de uitbouwen ruimtelijk mogelijk zijn en aangepast zouden kunnen worden.'

Op 30 en 31 januari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 17 februari 2025 over dit gewijzigde project:

'Akkoord. In de bestaande ramen wordt vacuümglas geplaatst. Ter plaatse van glas-in-lood bovenlichten wordt het glas-in-lood teruggeplaatst tegen het vacuümglas. Dit heeft geen gevolgen voor de monumentale waarde. Achter het huis wordt een uitbouw geplaatst, de gevel blijft daarbij in stand, het raam in de achtergevel wordt vermaakt tot openslaande deuren naar de nieuwe uitbouw. De aanbouw is beperkt van formaat en heeft geringe gevolgen voor de monumentale waarde. De verwarming vindt plaats met warmtepompen en het platte dak wordt voorzien van zonnepanelen. Het past in het verduurzamingsconcept en is 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.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (korthedshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- wordt omdat geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken nodig is, worden geweigerd voor:

- het plaatsen van twee warmtepompen;
- wordt, verleend voor:
 - het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
 - het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
 - het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingsplan, artikel 22.4 in combinatie met:

- *de artikelen 22.18 en 22.20:* De ervaring leert dat de overlast vooral wordt ervaren door het ontbreken van informatie over en de periode waarbinnen de werkzaamheden zullen plaatsvinden. Daarom nemen wij een voorschrift op dat de vergunninghouder ertoe verplicht om omwonenden over deze zaken te informeren. Om de gevolgen voor de vergunninghouder te beperken, wordt daartoe een bord beschikbaar gesteld waarop de informatie kan worden aangegeven.

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.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
2. het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
3. het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
4. het plaatsen van twee warmtepompen

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, geregistreerd onder nummer 213052.

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 gemeentelijk monument beoordeelde wij als volgt.

Monumentale waarden

Erfgoedverordening Amsterdam, artikel 12

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

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde 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 als volgt:

'Niet akkoord.

Aanleiding

Drie bestaande woningen worden samengevoegd tot 2 tweelaags woningen. Om de onderste twee lagen samen te voegen wordt een nieuwe trap voorgesteld. De bestaande indeling wordt verwijderd. Op de begane grond wordt de achtergevel deels verwijderd, worden de uitbouwtjes aan de linkerzijde vervangen en worden alle ramen vervangen door draai-kiepramen.

De centrale vraag is of de wijzigingen voldoende rekening houden met de nog aanwezige monumentale waarden.

Kader

*Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: gemeentelijk monument*

Conclusie

De nieuwe ramen tasten het karakter van de gevels aan. Verder zijn er veel onduidelijkheden omdat de werkelijke situatie afwijkt van de getekende bestaande situatie en de aanbouwen aan de achterzijde niet vergund zijn. Hier is meer informatie noodzakelijk. Warmtepompen in de tuin zijn denkbaar, maar een verduurzamingsplan ontbreekt.

Onderbouwing

De bestaande tekening van het interieur komt niet overeen met de door M&A aangetroffen situatie. De commissie vraagt het stadsdeel daarom aan te geven wat de laatst vergunde situatie is. Met het ingediende plan zou de indeling (als deze nog aanwezig is) verloren gaan. In principe is dit een aantasting van de structuur. Er zijn aan de achterzijde aanbouwen aanwezig zonder vergunning. Hiervan dient het stadsdeel ook aan te geven of de uitbouwen ruimtelijk mogelijk zijn en aangepast zouden kunnen worden.

De nieuwe ramen voldoen niet aan het beleidskader en de restauratieve aanpak die hier geldt. Hoewel de ramen en kozijnen onderhoud vragen, lijkt integrale vervanging niet noodzakelijk. Draaikiëpramen zijn bij monumenten niet toegestaan. De commissie adviseert de ramen te behouden, kierdichting aan te brengen en het glas in de bestaande ramen te vervangen. Mogelijk kan het oorspronkelijk beeld met roeden hersteld worden.

Verder is bij een volgende beoordeling ook het leidingverloop van de verschillende onderdelen nodig. De commissie verwijst voor overige aandachtspunten naar het pre-advies van Monumenten & Archeologie.'

Op 30 en 31 januari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 17 februari 2025 over dit gewijzigde project:

'Akkoord. In het aangepast plan blijven op de begane grond de suitescheiding en rookkanalen in stand. Op de overige verdiepingen zijn deze indelingen slechts zeer fragmentarisch bewaard. De indelingswijzigingen hebben geen gevolgen voor de monumentale waarde, de badkamer op de derde verdieping waarmee een deel van het raam in de voorgevel wordt afgedekt verdwijnt, dit heeft positieve gevolgen voor de monumentale waarde. Aanpassen van de hoofdconstructie voor de nieuwe trap heeft geen gevolgen voor de monumentale waarde.

Op de verdiepingen wordt de indeling gewijzigd, daarbij blijven de gevels ongewijzigd. In de bestaande ramen wordt vacuümglas geplaatst. Ter plaatse van glas-in-lood bovenlichten wordt het glas-in-lood teruggeplaatst tegen het vacuümglas. Dit heeft geen gevolgen voor de monumentale waarde. Het glas in lood is aardig maar vertegenwoordigt geen monumentale waarde.

Achter het huis wordt een uitbouw geplaatst, de gevel blijft daarbij in stand, het raam in de achtergevel wordt vermaakt tot openslaande deuren naar de nieuwe uitbouw. De aanbouw is beperkt van formaat en heeft geringe gevolgen voor de monumentale waarde.

De gevels van het pand worden extra geïsoleerd, verwarming vindt plaats met warmtepompen en het platte dak wordt voorzien van zonnepanelen. Dit is akkoord.'

Dit advies nemen wij over.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument wordt, verleend voor:

- het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
- het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
- het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
- het plaatsen van twee warmtepompen.

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 bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping
- het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
- het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel

omdat het bouwwerk een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder b.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is niet nodig voor:

- het plaatsen van twee warmtepompen

omdat het bouwwerk weliswaar geen dak heeft, maar niet wordt voldaan aan het criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26.

Vergunningsvrij

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.27, lid 1, onder b en lid 2

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is toch niet nodig voor:

- het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel

omdat er wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.27, lid 2, onder c.

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 gemeentelijk monument (geregistreerd onder nummer 213052), 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 hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten heeft de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning, onder de volgende voorwaarden:

- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (BKL art. 8.3c): Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:
 - Aanvullende sondering nader aan te leveren.
 - Paalberekening: Definitieve berekening paaldraagvermogen afhankelijk van nader te maken aanvullende sondering.
 - Tekening palenplan: Afhankelijk van definitieve paalberekening.
 - Hekwerk: Detailberekening nader aan te leverente overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel.

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 omdat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is, geweigerd voor:
 - het plaatsen van twee warmtepompen;
 - het vernieuwen van de kozijnen in de voor- en achtergevel
- wordt, onder het stellen voor voorschriften verleend voor:
 - het slopen van bestaande aanbouwen en plaatsen van een serre ter hoogte van de begane grond
 - het bouwkundig samenvoegen van de begane grond met de eerste verdieping en de tweede met de derde verdieping

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:

- U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden leveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies

Aanwijzingen

Aanbevelingen

- In de tuin worden twee warmtepompen naast elkaar geplaatst. Ondanks dat voor het plaatsen geen omgevingsvergunning is vereist zijn de regels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving rechtstreeks werkend:
 - Een installatie voor warmte- of koudeopwekking, die is opgesteld buiten de uitwendige scheidingsconstructie van een bouwwerk, veroorzaakt ter plaatse van een te openen raam of deur van een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een aangrenzende op hetzelfde perceel gelegen woonfunctie een geluidsniveau van ten hoogste 40 dB, bepaald volgens de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai, internetuitgave 2004.

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 **onttrekken van een woning aan de woonruimtevoorraad** (*Huisvestingswet, artikel 21, aanhef en ander a en Huisvestingsverordening artikel 3.1.1, lid 2, onder a*)
 - het **samenvoegen van woningen** (*Huisvestingswet, artikel 21, aanhef en onder b en Huisvestingsverordening artikel 3.1.1, lid 2, onder b*)

Een vergunning volgens de Huisvestingswet vraagt u aan bij de gemeente Amsterdam via www.amsterdam.nl (zoekterm: 'huisvestingsvergunning aanvragen').

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.

Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Gebruik van grond van een ander**

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

- **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.