



Datum 24 april 2025
Kenmerk Z2024-032466
DSO 2024101401525

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties op het perceel Henri Polaklaan 13-H in Amsterdam

te weigeren omdat er geen omgevingsvergunning nodig is voor:

- een Bouwactiviteit (technisch) voor plaatsen van een dakkap voor inpandig geplaatste installaties

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor plaatsen van een dakkap voor inpandig geplaatste installaties
- 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 bouwboard gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of de poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

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 'Informereren 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 t/m B004, Bouwkundige tekeningen
- B005, Fotoblad
- B006, Onderbouwing
- B007, Productspecificatie

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 14 oktober 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 20 november 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 26 november 2024.
- op 12 december 2024 verlengden wij de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken
- op 24 december 2024 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 6 weken tot en met 8 maart 2025
- op 24 februari 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 4 weken tot en met 5 april 2025
- op 3 april 2024 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 2 weken tot en met 19 april 2025
- op 17 april 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op met 7 dagen tot en met 26 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')

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 het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van in pandige installaties.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is voor de overige 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 het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum' en 'Kantoren met Baliefunctie centrum', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad' aangewezen als 'Tuin-3' en nader aangeduid als 'Waarde-archeologie L, Waarde – Cultuurhistorie'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) tuinen en erven.

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

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 16.2.1 en 16.2.2 (de maximale gebouwhoogte van gebouwen mag niet worden verhoogt) van het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad'

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.

Het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad' bevat geen mogelijkheid om af te wijken van de regels in dat plan. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet verleend volgens artikel 4.16, lid 3.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19

Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

Deskundigen brachten advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid
Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het plaatsen van een ventilatiekap op het dak van de uitbouw van het pand Henri Polaklaan 13A in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad').

Onderbouwing voor omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteit:

- Het adres Henri Polaklaan 13A bevindt zich in een gebied waar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad') van kracht is;
- Het pand bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- Het pand is tot 14 meter (gemeten vanuit de voorgevelrooilijn) bestemd tot 'Gemengd - 1';
- De daarachter gelegen gronden zijn bestemd tot 'Tuin - 3';
- Bebouwing op 'Tuin - 3' gronden mag worden vernieuwd, maar niet worden vergroot;
- Het tijdelijke deel van het omgevingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor de beoogde ventilatiekap;
- Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt voor installaties en andere ondergeschikte delen van gebouwen een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels (artikel 4.19 onder p);
- Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie in onevenredige mate wordt

aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub a, b en c);

- Het is aannemelijk dat door het plaatsen van de ventilatiekap geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat plaats vindt;
- De in het voorliggend plan gekozen positie van de ventilatiekap en warmtepomp ligt niet in het zicht vanuit de openbare ruimte en heeft geen onaanvaardbare aantasting van het daklandschap tot gevolg; Hierdoor wordt de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie niet in onevenredige mate aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd op het plaatsen van de warmtepomp;
- Het voorliggend plan voldoet hiermee aan deze beoordelingsregels;
- Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren op de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;
- Het belang van de aanvrager bij het plaatsen van de ventilatiekap t.b.v. een warmtepomp weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Motivering

Het bouwwerk dat afwijkt van het bestemmingsplan 'Oostelijke Binnenstad' wordt vermeld in artikel 4.19, aanhef en onder p.

Omdat ruimte en duurzaamheid positief adviseert, 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 een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties voor die onderdelen, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, wordt verleend volgens artikel 4.19.

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 17 maart 2025:

Niet akkoord, tenzij

Het lijkt er op dat de installatie binnen komt te staan met alleen een luchtuitvoer op het dak. Echter de omschrijving spreekt dit tegen. Onduidelijk is welke installatie nu inpandig wordt geplaatst. Ook productinformatie ontbreekt.

Meegegeven wordt dat het voorstel en het binnenklimaat aan kwaliteit kan winnen wanneer een groen dak wordt toegepast.

Op 26 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 7 april 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord

Met de toelichting 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 omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend voor het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen

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.

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 niet nodig voor het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties van het bouwwerk omdat het wel een dak heeft, maar er niet wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25.

Deze activiteit heeft betrekking op het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit moet, omdat geen omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit nodig is, worden geweigerd voor het plaatsen van een dakkap op het platte dak ten behoeve van inpandige installaties, maar het bouwwerk mag wel worden gerealiseerd als aan de geldende eisen wordt voldaan;

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 **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

- **Erfpacht**

De grond onder uw perceel hebben wij in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de gemeente Amsterdam. De toestemming kunt vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling.

Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op www.amsterdam.nl/erfpacht. Of u belt met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.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.