



Datum 2 mei 2025
Kenmerk Z2024-024978
DSO 2024082301150

Het college van burgemeester en wethouders

Besluit

de omgevingsvergunning voor het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Keizersgracht 794 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen
 - een Rijksmonumentenactiviteit voor het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

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')".

- Ten minste 1 week voordat voorzieningen die noodzakelijk zijn voor het behoud of de verbetering van grondwaterstromen gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, informeert u de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het Stadsdeel Centrum daarover.
- De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

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 'Informeren 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

- **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 B011, Bouwkundige tekeningen
- B0012, vochtonderzoek

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:

- 23 augustus 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 11 oktober 2024 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- op 23 december 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 7 februari 2025. Op 6 februari is verzocht de opschorting te verlengen tot 21 maart 2025. Vervolgens is deze termijn nogmaals met 4 weken opgeschort.

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.

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 e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor '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.

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'. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Datacenters' en 'Darkstores' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd - 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 3' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) wonen.

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

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 8.2.5 lid b (de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden) van het bestemmingsplan 'Zuidelijke 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.

Volgens artikel 4.2.4 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

Positief ruimtelijk advies

Akkoord.

Het plaatsen van zonnepalen op het pand Keizersgracht 794 is akkoord. Op grond van art. 4.2.4 (geringe overschrijdingen) van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad') kan meegewerkt worden aan het plaatsen van de zonnepanelen. De beoogde zonnepanelen hebben geen onevenredige nadelige gevolgen voor het aanzicht van het beschermd stadsgezicht de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Omdat het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, isolatie van het dak en plaatsing van zonnepanelen voldoet aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid, concluderen wij na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor zover die betrekking heeft op die onderdelen, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

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

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

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 20 november 2024:

"Niet akkoord,

Aanleiding

Het grachtenpand wordt vanaf de eerste verdieping verduurzaamd en gewijzigd. De kap wordt geïsoleerd, er komt vacuümglas en er komen nieuwe badkamers en keukens. De centrale vraag is of de wijzigingen de aanwezige monumentale waarden respecteren.

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de-eeuwse stadsuitbreiding (o1o6)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1, Rijksmonument

Conclusie

Aanpassen van dit grachtenpand vraagt een nauwkeurigere uitwerking op alle schaalniveaus. De hoofdingrepen hebben negatieve gevolgen voor de hoofdstructuur, de interieurwijzigingen tasten op verschillende plekken het monumentale interieur aan, en de voorstellen voor verduurzaming en de details verdienen een uitwerkingsslag.

Onderbouwing

De commissie is positief over het verduurzamen van monumenten, maar voor dit gebouw zijn de gekozen oplossingen niet geschikt. Op basis van de foto's lijkt er sprake te zijn van vochtbelaste gevels. Een dampdicht systeem ligt dan niet voor de hand. Gevraagd wordt nauwkeuriger te onderzoeken wat een passend systeem is om met de vochtbelasting om te gaan. Vervangen van het glas is mogelijk, mits dat zorgvuldig uitgewerkt wordt en het nieuwe glas past binnen de sponning, eventueel met een kleine aanpassing. De kierdichting, ventilatie en aanpassing van de gewichten voor de schuiframen moet nog meegenomen worden. Aandacht wordt ook gevraagd voor de waterkering op sommige plekken. Er zitten enkele kwetsbaarheden in. Het type glas is ook belangrijk, want het geheel mag niet te veel spiegelen (reflectiewaarde). Ook de afdichting van het glas mag niet in het zicht komen. Negatief is het vervangen van het glas bij de oeil-de-boeufs. Hier is een achterzetraam beter. Het maken van een raam bij de bovenste luiken is alleen denkbaar als het kozijn en raam niet in beeld komen. De detaillering van het bestaande luik in de voorgevel overtuigt niet. Daarom is voor dit moment het openzetten van de luiken ook negatief."

Op 6 februari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 19 februari 2025 over dit gewijzigde project:

"Niet akkoord,

Aanleiding

Er is een aangepast plan ingediend voor het verduurzamen en wijzigen van het grachtenpand. De centrale vraag is of de wijzigingen de aanwezige monumentale waarden respecteren.

Kader Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de-eeuwse stadsuitbreiding (o1o6)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1, Rijksmonument

Conclusie

Er is onvoldoende tegemoet gekomen aan het vorige advies van de commissie. Het verduurzamen en wijzigen vraagt op alle schaalniveaus een nauwkeurige en zorgvuldige uitwerking. Geadviseerd wordt met M&A ter plaatse een afspraak te maken om de aanpassingsmogelijkheden door te spreken.

Onderbouwing

De commissie ziet mogelijkheden voor het aanpassen van het gebouw, maar om verschillende schaalniveaus mist zij de zorgvuldigheid die hier noodzakelijk is vanwege de aanwezige monumentale waarden. De vensters in de voorgevel op de eerste en tweede verdieping worden niet geïsoleerd. De overige venster worden voorzien van vacuümglas en kierdichting. De sponning wordt gefreesd om de bestaande glaslijn te behouden. De detailtekeningen laten echter zien dat de huidige sponning al 20 mm of meer bedraagt. Zonder frezen is vacuümglas ook te plaatsen zonder de historische vensters daarvoor aan te passen. Dat heeft de voorkeur. Het profiel van het venster in de voorgevel op de derde verdieping lijkt ook veel van de profilering te verliezen door het frezen. Tussen de glassponning en de profilering zou minimaal 5 mm moeten zitten. Profilering van de onderdorpel van de detaillering van de achtergevel derde verdieping klopt niet met de horizontale details en de foto's. De luiken aan de voorzijde mogen niet voor de guirlandes komen te hangen. Uit de tekening blijkt niet of dat in de gewenste stand het geval is. Dit moet verder uitgewerkt worden. Het luik aan de achtergevel kan wel helemaal opengeklapt worden en zou behouden moeten blijven (eerste optie). De achterzetramen bij de oeil-de-boeufs zijn niet getekend. Er is geen vergunning geleverd voor de gekoppelde dakvensters in het rechterdakvlak. Deze voldoen niet aan het huidige Beleidsader Monumenten. De extra voorzieningen zijn daardoor niet mogelijk. Uit het vochtonderzoek blijkt dat er vocht in de gevel aanwezig was door de scheur in de raamdorpelsteen. Nu dit gerepareerd is zou het probleem verholpen moeten zijn. Om die reden is toch gekozen voor een dampdichte gevelisolatie. Gevraagd wordt dit in overleg met M&A goed af te stemmen."

Op 6 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 19 februari 2025 over dit gewijzigde project:

"Niet akkoord, tenzij

De aanvraag is gewijzigd waarbij met de aanpassingen aan de plattegrond tegemoet gekomen is aan het advies van de commissie. Verder zijn er nog een aantal opmerkingen over de detaillering namelijk:

- bij het draairaam 3de verdieping voorgevel kan vacuümglas geplaatst worden zonder dat er gefreesd hoeft te worden. In het huidige detail verdwijnt een deel van het profiel wat niet nodig lijkt te zijn;*
 - de profilering van de onderdorpel van de detaillering van de achtergevel derde verdieping klopt nog steeds niet met de horizontale details en de foto's;*
 - uit de tekening blijkt dat de luiken niet voor de guirlandes hangen. De vraag is of een fixeerstang voldoende stevig is bij harde wind. Mogelijk is een extra uitzetijzer nodig. Hier wordt extra informatie over gevraagd;*
- De volgende twee onderdelen zijn akkoord: het niet plaatsen van achterzetramen bij de oeil-des-boeufs en het vervallen van dakvensters op de tekening.*

Op 21 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 31 maart 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord,

Met de aanpassingen aan de details zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt."

Dit advies nemen wij over.

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

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

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verleend voor het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen.

Rijksmonumentenactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder b

Erfgoedwet, artikel 1.1

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

Deze activiteit heeft betrekking op het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen.

Vergunningsvrij

Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 13.11

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

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.22

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.8o

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Het belang van de monumentenzorg

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

Adviezen

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 20 november 2024:

"Niet akkoord,

Aanleiding

Het grachtenpand wordt vanaf de eerste verdieping verduurzaamd en gewijzigd. De kap wordt geïsoleerd, er komt vacuümglas en er komen nieuwe badkamers en keukens. De centrale vraag is of de wijzigingen de aanwezige monumentale waarden respecteren.

Kader

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

Conclusie

Aanpassen van dit grachtenpand vraagt een nauwkeurigere uitwerking op alle schaalniveaus. De hoofdingrepen hebben negatieve gevolgen voor de hoofdstructuur, de interieurwijzigingen tasten op verschillende plekken het monumentale interieur aan, en de voorstellen voor verduurzaming en de details verdienen een uitwerkingsslag.

Onderbouwing

De commissie is positief over het verduurzamen van monumenten, maar voor dit gebouw zijn de gekozen oplossingen niet geschikt. Op basis van de foto's lijkt er sprake te zijn van vochtbelaste gevels. Een dampdicht systeem ligt dan niet voor de hand. Gevraagd wordt nauwkeuriger te onderzoeken wat een passend systeem is om met de vochtbelasting om te gaan. Vervangen van het glas is mogelijk, mits dat zorgvuldig uitgewerkt wordt en het nieuwe glas past binnen de sponning, eventueel met een kleine aanpassing. De kierdichting, ventilatie en aanpassing van de gewichten voor de schuiframen moet nog meegenomen worden. Aandacht wordt ook gevraagd voor de waterkering op sommige plekken. Er zitten enkele kwetsbaarheden in. Het type glas is ook belangrijk, want het geheel mag niet te veel spiegelen (reflectiewaarde). Ook de afdichting van het glas mag niet in het zicht komen. Negatief is het vervangen van het glas bij de oeil-de-boeufs. Hier is een achterzetraam beter. Het maken van een raam bij de bovenste luiken is alleen denkbaar als het kozijn en raam niet in beeld komen. De detaillering van het bestaande luik in de voorgevel overtuigt niet. Daarom is voor dit moment het openzetten van de luiken ook negatief. De nieuwe keuken in de stijkkamer op de verdieping heeft negatieve gevolgen voor de monumentale waarde van de kamer. De ruimtelijke beleving van deze kamer en de eenheid in interieurelementen wordt aangetast. Het keukenblok staat niet los van de wand en dekt daardoor ook de lambriserings af. De commissie vraagt zich af of dit de juiste ruimte is voor een nieuwe keuken en of een andere ruimte niet beter geschikt is. Zeker gezien het feit dat er in het pand meerdere keukens worden voorgesteld. Verder verzoekt de commissie alle tekeningen goed op elkaar af te stemmen, de kanalen en het leidingwerk goed in kaart te brengen en de detaillering kloppend te maken (bestaand en nieuw). Voor verdere onderbouwing wordt verwezen naar het pre-advies van Monumenten & Archeologie."

Op 6 februari 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 19 februari 2025 over dit gewijzigde project:

"Niet akkoord,

Aanleiding

Er is een aangepast plan ingediend voor het verduurzamen en wijzigen van het grachtenpand. De centrale vraag is of de wijzigingen de aanwezige monumentale waarden respecteren.

Kader

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016

Monument: Rijksmonument

Conclusie

Er is onvoldoende tegemoet gekomen aan het vorige advies van de commissie. Het verduurzamen en wijzigen vraagt op alle schaalniveaus een nauwkeurige en zorgvuldige uitwerking. Geadviseerd wordt met M&A ter plaatse een afspraak te maken om de aanpassingsmogelijkheden door te spreken.

Onderbouwing

De commissie ziet mogelijkheden voor het aanpassen van het gebouw, maar om verschillende schaalniveaus mist zij de zorgvuldigheid die hier noodzakelijk is vanwege de aanwezige monumentale waarden. Zo wordt de keuken niet langer in de voorkamer op de eerste verdieping gerealiseerd, maar in plaats daarvan is er een kleine (bij)keuken in de tussenkamer. De extra deur naar de beoogde badkamer op de derde verdieping komt in de hoog gewaarde structuur of plattegrond. Bij monumenten met een hoge monumentale waarde van de structuur en het interieur zijn doorbraken in wanden in beginsel niet mogelijk. Om een indeling van de woning te moderniseren worden een aantal zaken gesloopt. Dit betreffen merendeels badkamers en keukens en dat lijkt voorstelbaar. Daarnaast is de wens om enkele wanden, binnendeuren met kozijnen en ingebouwde kasten te verwijderen. Hiervan zijn geen (duidelijke) foto's bijgeleverd waardoor het niet te beoordelen is. Uit het vochtonderzoek blijkt dat er vocht in de gevel aanwezig

was door de scheur in de raamdorpelsteen. Nu dit gerepareerd is zou het probleem verholpen moeten zijn. Om die reden is toch gekozen voor een dampdichte gevelisolatie. Gevraagd wordt dit in overleg met M&A goed af te stemmen. De vensters in de voorgevel op de eerste en tweede verdieping worden niet geïsoleerd. De overige venster worden voorzien van vacuümglas en kierdichting. De sponning wordt gefreesd om de bestaande glaslijn te behouden. De detailtekeningen laten echter zien dat de huidige sponning al 20 mm of meer bedraagt. Zonder frezen is vacuümglas ook te plaatsen zonder de historische vensters daarvoor aan te passen. Dat heeft de voorkeur. Het profiel van het venster in de voorgevel op de derde verdieping lijkt ook veel van de profilering te verliezen door het frezen. Tussen de glassponning en de profilering zou minimaal 5 mm moeten zitten. Profilering van de onderdorpel van de detaillering van de achtergevel derde verdieping klopt niet met de horizontale details en de foto's. De luiken aan de voorzijde mogen niet voor de guirlandes komen te hangen. Uit de tekening blijkt niet of dat in de gewenste stand het geval is. Dit moet verder uitgewerkt worden. Het luik aan de achtergevel kan wel helemaal opengeklapt worden en zou behouden moeten blijven (eerste optie). De achterzetramen bij de oeil-de-boeufs zijn niet getekend. Er is geen vergunning geleverd voor de gekoppelde dakvensters in het rechterdakvlak. Deze voldoen niet aan het huidige Beleidsader Monumenten. De extra voorzieningen zijn daardoor niet mogelijk. Ingrepen in een historisch interieur zijn vergunningsplichtig. Het pand kent hoge tot zeer hoog gewaardeerde interieurafwerkingen. Plannen die daarin wijzigingen aanbrengen moeten met MenA worden afgestemd."

Op 6 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 19 februari 2025 over dit gewijzigde project:

"Niet akkoord, tenzij

De aanvraag is gewijzigd waarbij met de aanpassingen aan de plattegrond tegemoet gekomen is aan het advies van de commissie. Verder zijn er nog een aantal opmerkingen over de detaillering namelijk:

- bij het draairaam 3de verdieping voorgevel kan vacuümglas geplaatst worden zonder dat er gefreesd hoeft te worden. In het huidige detail verdwijnt een deel van het profiel wat niet nodig lijkt te zijn;*
 - de profilering van de onderdorpel van de detaillering van de achtergevel derde verdieping klopt nog steeds niet met de horizontale details en de foto's;*
 - uit de tekening blijkt dat de luiken niet voor de guirlandes hangen. De vraag is of een fixeerstang voldoende stevig is bij harde wind. Mogelijk is een extra uitzetijzer nodig. Hier wordt extra informatie over gevraagd;*
- De volgende twee onderdelen zijn akkoord: het niet plaatsen van achterzetramen bij de oeil-des-boeufs en het vervallen van dakvensters op de tekening.*

Op 21 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 31 maart 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord,

Met de aanpassingen aan de details zijn de opmerkingen van de commissie verwerkt."

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

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

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt verleend voor het renoveren en aanpassen van de sanitaire ruimtes, de kozijnen voorzien van vacuümglas, het isoleren van het dak en het plaatsen van zonnepanelen .

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 **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.