



Datum 7 mei 2025
Kenmerk Z2024-036324
DSO 2024110700487

Het college van burgemeester en wethouders

besluit

een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het gebouw ten behoeve van de woning op het perceel Nieuwe Herengracht 231 in Amsterdam

- **te verlenen** voor zover de aanvraag gaat over:
 - een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan);
 - een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan;
 - een Rijksmonumentenactiviteit;
 - een Bouwactiviteit (technische);

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals genoemd onder 'Lijst met bijlagen'.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikel 22.29

1. Tenminste een week voordat voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Stadsdeel Centrum daarover zijn geïnformeerd.
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.

Lijst met bijlagen

- Boo1 Samenvatting
- Boo2 Bouwtekeningen bestaand en nieuw
- Boo3 BBL berekeningen
- Boo4 Bouwfysisch advies
- Boo5 Detailtekeningen
- Boo6 Voorziening hemelwaterberging
- Boo7 Constructieberekening
- Boo8 Constructietekening

Proces

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 7 november 2024 is de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen
- op 8 november 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens; de (laatste) aanvullingen zijn op 20 december 2024 ontvangen.
- Op 6 februari 2025 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 16.64, tweede lid Omgevingswet met zes weken verlengd.
- Op 26 maart 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot 7 mei 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.

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 andere) is geweest over uw initiatief.

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 telefoonnummer en 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

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, artikelen 22.1 en 22.29

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.26

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwwerk te plaatsen, geheel of gedeeltelijk op te richten, te vernieuwen, te veranderen of te vergroten en dat bouwwerk in stand te houden en te gebruiken.

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 22.23, 22.27 en 22.28 en de aanvullingen volgens het Voorbereidingsbesluit met als doel het wegnemen van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij gewoon onderhoud aan monumenten

Omgevingsplan

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder a

Ruimtelijke plannen

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

- Groot Waterloo
- Drijvende bouwwerken
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Hemelwaterverordening Amsterdam
- 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 Groot Waterloo

Het project is binnen dit ruimtelijk plan gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Tuin-1'. De gronden hebben de nadere aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – ensembles' en 'Specifieke bouwaanduiding – orde 1'.

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

Het project is in strijd met artikel 10.1, van de van de bepalingen van dit ruimtelijke plan aangezien de voor 'Tuin-1' aangewezen gronden niet zijn bestemd voor kelders.

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

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

Redelijke eisen van welstand

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder b en lid 2

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 3 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) op basis van de criteria in de laatste versie van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseerde op 7 maart 2025:

Niet akkoord, tenzij.

Het voorstel komt grotendeels tegemoet aan het advies op de conceptaanvraag onder olo-7054865. Het voorstel heeft acceptabele gevolgen voor de monumentale waarde wanneer een glastype wordt gekozen waarbij het glas kader niet zichtbaar is. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar het uitgebreide pré advies van M&A.

Op 11 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 maart 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord.

Bij de ramen wordt de sponning verbreed wat voor de bouwtechnische staat niet optimaal is.

Wij nemen dit advies over.

Het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk zijn niet in strijd met redelijke eisen van welstand.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder c, artikel 22.30 en TAM voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam, artikel 1.2

De activiteit wordt verricht op een niet bodemgevoelige locatie, zodat niet aan deze beoordelingsregel hoeft te worden voldaan.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt verleend.

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

Beoordelingsregels

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

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

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

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het voorschrift in het ruimtelijk plan 'Groot Waterloo', artikel 10.1, een omgevingsvergunning verlenen met toepassing van artikel 4.19, onder c, sub 1 van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam.
betrekken.

Wij zijn bereid om af te wijken van artikel 10.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Groot Waterloo' en motiveren dit als volgt:

Strijdigheden

Het volgende onderdeel in de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:

- Het overkappen van een bestaande wolfskuil

Onderbouwing voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het pand Nieuwe Herengracht 231 bevindt zich in een gebied waar het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo') van kracht is;
- Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- De gronden van het gebouw zijn tot een diepte van 12 meter vanuit de voorgevelrooilijn bestemd tot 'Gemengd -1';
- Tevens zijn de gronden aangeduid met de bouwaanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – orde '1'
- De daarachter gelegen onderdelen van het gebouw zijn bestemd tot 'Tuin – 1';
- De aanvraag houdt in om een bestaande wolfskuil aan de achtergevel te overkappen; Dit betekent een uitbreiding van de bestaande bebouwing op tot 'Tuin – 1' bestemde gronden;
- In de huidige situatie fungeert de ruimte als buitenruimte (patio) t.b.v. de woning; in de nieuwe situatie zal de ruimte deel uitmaken van de woning;
- Het omgevingsplan staat het bouwen op 'Tuin – 1' bestemde gronden niet toe;
- Het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het uitbreiden van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard (art. 4.19, sub f)

- Door het overkappen van de bestaande wolfskuil vindt er geen volumeverandering plaats. Hierdoor valt het bouwplan aan te merken als het uitbreiden van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard;
- 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);
- Ook moet bij het toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen van hittestress, het behoud van groen en het rainproof maken van Amsterdam; (art 4.20 lid 3)
 - In het algemeen is er geen aanleiding om positief te adviseren op een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het toevoegen/vergroting van bebouwing op 'Tuin – 1' bestemde gronden. Dit staat haaks op de doelstellingen om binnenterreinen open en groen te houden;
 - In de voorliggende situatie is er echter aanleiding om af te wijken van dit uitgangspunt om de volgende redenen:
 - In de bestaande situatie bevindt zich op souterrain niveau al een bestaande wolfskuil, deze wordt in het voorliggende bouwplan plat afgedekt. Er vindt dus feitelijk geen volumeverandering plaats, waardoor de doelstelling van het open en groen houden van binnenterreinen niet in het geding komt;
 - Het dichtbouwen en plat afdekken van de wolfskuil heeft geen negatieve gevolgen voor de licht- en luchttoetreding van omliggende gebouwen. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook niet onevenredig aangetast;
 - In de bestaande situatie is de tuin toegankelijk via een houten bordes en is de wolfskuil omheind met een hekwerk, waardoor het geheel rommelig oogt. Met het overkappen en afdekken van de wolfskuil verdwijnen deze elementen, waardoor de ruimtelijke kwaliteit en beeldkwaliteit van het plangebied verbetert;
 - Omdat de wolfskuil in de bestaande situatie gebruikt wordt als patio t.b.v. de woning wordt door het betrekken van de ruimte bij de woning het gebruik van de tuin niet geïntensiveerd;
 - Het behoud van cultureel erfgoed verzet zich niet tegen het dichtbouwen en plat afdekken van de wolfskuil;
 - De Commissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies afgegeven;
 - Voor het overkappen van de wolfskuil is volgens het omgevingsplan 570 liter hemelwaterberging benodigd. In het voorliggende bouwplan worden infiltratiekratten in de tuin aangebracht met een netto inhoud van 752 liter. Het bouwplan heeft dus geen negatieve gevolgen voor de waterberging in het gebied;
 - Het voorliggend bouwplan voldoet hiermee aan de beoordelingsregels;
 - Gezien het bovenstaande wordt geoordeeld dat er in dit specifieke geval een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend;

Het belang van de aanvrager bij het overkappen van de wolfskuil weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het Omgevingsplan wordt verleend.

Rijksmonument

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.22, 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.8o

Rijksmonumentenactiviteit

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.

Vergunningplicht

Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 13.11

De activiteit heeft betrekking op het Rijksmonument met nummer 1950.

Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Als de aanvraag betrekking heeft op het slopen, wijzigen, reconstrueren of verplaatsen van het monument, met ingrijpende gevolgen voor het monument, is volgens artikel 4.32, onder b van het Omgevingsbesluit, ook een advies nodig van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het project valt niet onder een van deze categorieën. Een advies van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap is daarom niet noodzakelijk.

Adviezen

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 7 maart 2025:
Niet akkoord, tenzij.
Het voorstel komt grotendeels tegemoet aan het advies op de conceptaanvraag onder olo-7054865. Het voorstel heeft acceptabele gevolgen voor de monumentale waarde wanneer een glastype wordt gekozen waarbij het glas kader niet zichtbaar is. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar het uitgebreide pré advies van M&A.

Op 11 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 maart 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord.

Bij de ramen wordt de sponning verbreed wat voor de bouwtechnische staat niet optimaal is.

Wij nemen dit advies over.

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het project is rekening gehouden met het gebruik van het monument.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt, onder het stellen voor voorschriften, verleend.

Bouwactiviteit (technisch)

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 4.7, 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

Vergunningplicht

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.17 en 2.22 t/m 2.27

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.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Akkoord.

Wij nemen dit advies over.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Besluit bouwwerken leefomgeving samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt verleend.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Voor de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of handelingen door de initiatiefnemer nodig.

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 gelden.

Er kunnen meldingen noodzakelijk zijn voor:

- Het slopen van meer dan m3 aan sloopafval of het verwijderen van asbest.

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