



Datum 26 mei 2025
Kenmerk Z2024-039582
DSO 2024112801265

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Haarlemmer Houttuinen 17 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie,
 - een Bouwactiviteit (technisch) voor het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie,
 - een Rijksmonumentenactiviteit voor het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie,
- 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 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').

Met betrekking tot het rijksmonument:

- het hekwerk van het dakterras dient als dun spijlenhekwerk te worden uitgevoerd, in een dekkende terughoudende kleur en met een maximale hoogte van één meter.

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie,

- moeten, volgens Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd. Dit betreft ondermeer:
 - Tekeningen van houten en stalen opbouw van de woning.
 - De paaltechnische berekening van de toegepaste funderingspalen.
 - Tekeningen en berekeningen van de belangrijke details van de constructie, onder andere van de houten spanten en stalen portalen.

Daarnaast zijn er een aantal vragen en opmerkingen op de ingediende stukken. Het betreft onder andere:

- Een onderbouwing van de benodigde brandwerendheid van de hoofddraagconstructie.
 - Het aanleveren van een extra sondering op locatie ter onderbouwing van het geotechnisch paaldraagvermogen.
 - Het beoordelen van de verankeringslengte van de bijlegwapening boven de palen, in relatie tot de optredende momenten boven de palen.
 - Een onderbouwing van de gordingen, of borstwering voldoende capaciteit biedt om een berekening op enkele buiging van de gordingen toe te laten.
- 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)').

- **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 B005, Tekeningen
- B006 t/m B008, Berekening
- B009, Werkomschrijving monument
- B010, Cultuurhistorische onderbouwing

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 28 november 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 11 december 2024 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 21 januari 2025 ontvangen.
- op 24 februari 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- op 14 april 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 27 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.

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.

Deze activiteit heeft betrekking op het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is voor deze 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 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Datacenters' en 'Darkstores' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' zijn aangewezen als 'Gemengd - 1', 'Waarde – Cultuurhistorie' en 'Waarde – Archeologie 2' 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 niet strijd met deze ruimtelijke regels.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 17.2.2 (dakterrassen zijn niet toegestaan) van het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden'

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 17.3.1 van het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

"Negatief ruimtelijk advies

Het beoogde dakterras is niet akkoord. Vanaf een deel van het beoogde dakterras is directe inkijk mogelijk in de vertrekken van de bovengelegen appartementen van hetzelfde pand (woning 5 en 6). Hierdoor wordt de privacy van de bewoners van deze woningen onevenredig aangetast.

Het plan is aanpasbaar. Om tot een haalbaar plan te komen dient het dakterras 1,50 meter teruggelegd te worden, zoals aangegeven op onderstaande tekening.

Daarnaast dient de tekening van de werkelijk bestaande situatie aangepast en een tekening van de laatst vergunde situatie toegevoegd te worden."

Op 25 april 2025 diende u een aangepast project in. Deskundigen brachten een nieuw advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

"Positief ruimtelijk advies

Akkoord, indien de Commissie Omgevingskwaliteit (COK) akkoord is"

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Omdat het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie 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 het plaatsen van dakramen voor 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 19 februari 2025:

"Aanhouden

De aanvraag gaat over het realiseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning uit 1995. Momenteel worden de casco's van beide panden gerestaureerd en de panden worden van een nieuwe fundering voorzien. De wijzigingen hebben geen of slechts in beperkte mate gevolgen voor de monumentale waarden. Het dakterras is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is voorstelbaar. Het dakterras kan wel strakker vormgegeven worden door de trap iets anders te situeren waardoor deze binnen het hekwerk valt. De wijzigingen van de voorgevel van het achterhuis en het realiseren van patio's hebben geen of slechts geringe gevolgen voor de monumentale waarden. Zij zijn een verbetering van de bestaande situatie. Ook het aanbrengen van vacuümglas heeft geringe gevolgen voor de monumentale waarden. Om het plan goed te kunnen beoordelen wordt gevraagd hoe de rest van beide panden worden verduurzaamd en hoe de installaties en de ventilatie van de panden worden voorgesteld. Gevraagd wordt waarom in de details geen tochtprofielen worden weergegeven? Blijkens detail 7 (nieuw) wordt de voorgevel van het achterhuis voorzien van een geïsoleerde voorzetwand met Rc-waarde van 2,0. Onduidelijk is hoe dit zich verhoudt tot het monument, mede omdat het metselwerk een gering percentage van de gevel beslaat. Bij een Rc-waarde groter dan 1,4 wordt een bouwfysische onderbouwing gevraagd waarmee wordt aangetoond dat er geen risico's op inwendige condensatie bestaan. Gezien het relatief grote percentage kozijn wordt in overweging gegeven een minder zwaar isolatiepakket toe te passen. Voor een meer uitgebreide toelichting op het advies wordt verwezen naar het MenA advies dat is toegevoegd aan het dossier en is op te vragen bij het stadsdeel."

Op 25 april 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 12 mei 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord onder voorwaarden

Met het aangepaste voorstel is tegemoetgekomen aan het vorige advies. Als voorwaarde wordt nog gesteld dat het hekwerk van het dakterras als dun spijlenhekwerk wordt uitgevoerd, in een dekkende terughoudende kleur en met een maximale hoogte van één meter."

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 het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

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 bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie.

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 leefomgevings, artikel 8.8o

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelde 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.

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.

De aanvraag heeft geen betrekking op een dergelijk geval, zodat geen advies noodzakelijk is.

Het monument ligt binnen de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom. Volgens artikel 4.25, lid 1, onder h van het Omgevingsbesluit is daarom geen advies nodig van gedeputeerde staten van Noord-Holland.

Adviezen

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde als volgt:

"Aanhouden

De aanvraag gaat over het realiseren van een aantal wijzigingen ten opzichte van een eerder verleende vergunning uit 1995. Momenteel worden de casco's van beide panden gerestaureerd en de panden worden van een nieuwe fundering voorzien. De wijzigingen hebben geen of slechts in beperkte mate gevolgen voor de monumentale waarden. Het dakterras is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte en is voorstelbaar. Het dakterras kan wel strakker vormgegeven worden door de trap iets anders te situeren waardoor deze binnen het hekwerk valt. De wijzigingen van de voorgevel van het achterhuis en het realiseren van patio's hebben geen of slechts geringe

gevolgen voor de monumentale waarden. Zij zijn een verbetering van de bestaande situatie. Ook het aanbrengen van vacuümglas heeft geringe gevolgen voor de monumentale waarden. Om het plan goed te kunnen beoordelen wordt gevraagd hoe de rest van beide panden worden verduurzaamd en hoe de installaties en de ventilatie van de panden worden voorgesteld. Gevraagd wordt waarom in de details geen tochtprofielen worden weergegeven? Blijkens detail 7 (nieuw) wordt de voorgevel van het achterhuis voorzien van een geïsoleerde voorzetwand met Rc-waarde van 2,0. Onduidelijk is hoe dit zich verhoudt tot het monument, mede omdat het metselwerk een gering percentage van de gevel beslaat. Bij een Rc-waarde groter dan 1,4 wordt een bouwfysische onderbouwing gevraagd waarmee wordt aangetoond dat er geen risico's op inwendige condensatie bestaan. Gezien het relatief grote percentage kozijn wordt in overweging gegeven een minder zwaar isolatiepakket toe te passen. Voor een meer uitgebreide toelichting op het advies wordt verwezen naar het MenA advies dat is toegevoegd aan het dossier en is op te vragen bij het stadsdeel.

Op 25 april 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 12 mei 2025 over dit gewijzigde project:

"Akkoord onder voorwaarden

Met het aangepaste voorstel is tegemoetgekomen aan het vorige advies. Als voorwaarde wordt nog gesteld dat het hekwerk van het dakterras als dun spijlenhekwerk wordt uitgevoerd, in een dekkende terughoudende kleur en met een maximale hoogte van één meter."

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, onder het stellen van voorschriften, verleend voor het bouwkundig splitsen, het wijzigen van de functie van de patio's en het maken van een dakterras op achterhuis ten behoeve van de woonfunctie.

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

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelden 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.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
"Akkoord onder voorwaarden,
In het kader van dit verzoek hebben wij documenten ter beoordeling gekregen. Wij hebben het ontwerp van de bouwconstructie(s) waar de documenten betrekking op hebben beoordeeld op de hoofdlijnen van de constructie.

Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning onder voorwaarden dat:

Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:

- c. *belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;*
- d. *de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie,*
 - *volgens het Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd. Dit betreft ondermeer:*
 - *Tekeningen van houten en stalen opbouw van de woning.*
 - *De paaltechnische berekening van de toegepaste funderingspalen.*
 - *Tekeningen en berekeningen van de belangrijke details van de constructie, onder andere van de houten spanten en stalen portalen.*

Daarnaast zijn er een aantal vragen en opmerkingen op de ingediende stukken. Het betreft onder andere:

- *Een onderbouwing van de benodigde brandwerendheid van de hoofdconstructie.*

- *Het aanleveren van een extra sondering op locatie ter onderbouwing van het geotechnisch paal draagvermogen.*
- *Het beoordelen van de verankeringslengte van de bijlegwapening boven de palen, in relatie tot de optredende momenten boven de palen.*
- *Een onderbouwing van de gordingen, of borstwering voldoende capaciteit biedt om een berekening op enkele buiging van de gordingen toe te laten.”*

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen van voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend voor het wijzigen van de indeling, het maken van een dakterras en het wijzigen van achterhuis en het wijzigen van het patio's binnenterrein ten behoeve van de woonfunctie.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Aan de omgevingsvergunning worden (maatwerk)voorschriften verbonden volgens:

- diverse artikelen:
U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden leveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies.
- Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:
 - 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:
 - Tekeningen van houten en stalen opbouw van de woning.
 - De paaltechnische berekening van de toegepaste funderingspalen.
 - Tekeningen en berekeningen van de belangrijke details van de constructie, onder andere van de houten spanten en stalen portalen.
- Daarnaast zijn er een aantal vragen en opmerkingen op de ingediende stukken. Het betreft onder andere:
 - Een onderbouwing van de benodigde brandwerendheid van de hoofd draagconstructie.
 - Het aanleveren van een extra sondering op locatie ter onderbouwing van het geotechnisch paal draagvermogen.
 - Het beoordelen van de verankeringslengte van de bijlegwapening boven de palen, in relatie tot de optredende momenten boven de palen.
 - Een onderbouwing van de gordingen, of borstwering voldoende capaciteit biedt om een berekening op enkele buiging van de gordingen toe te laten.

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.

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 uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest (*Sloopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10*)
- het in werking hebben of laten hebben van een mobiele puinbreker (*Melding mobiel puinbreken; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.33*)

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.

Andere verplichtingen

- Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw 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 downloaden via <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

- Gebruik van grond

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**

Wij geven grond in erfpacht uit. Bent u erfpachter en wilt u iets veranderen aan uw erfpachtrecht (bijvoorbeeld uw woning of bedrijfspand)? Dan is een omgevingsvergunning niet voldoende. Ook het erfpachtcontract moet worden aangepast. Pas daarna kunt u de (vergunde) wijziging aan uw erfpachtrecht doorvoeren.

Uw verzoek om het erfpachtcontract te veranderen stuurt u naar erfpacht@amsterdam.nl. Daarna hoort u of het erfpachtcontract aangepast kan worden. Kan dit niet? Dan mag u de omgevingsvergunning niet uitvoeren. Als het wel kan, dan ontvangt u van ons een nieuw erfpachtcontract. In dat nieuwe erfpachtcontract kunnen wij de voorwaarden aanpassen, zoals de erfpachtcanon.

Op www.amsterdam.nl/erfpacht vindt u meer informatie. U kunt ook met ons bellen via 14 020. U kunt hier ook vragen of u erfpachter bent.

- **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