



Datum 27 mei 2025
Kenmerk Z2024-041154
DSO 2024121100386

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het realiseren van een zelfstandige woning op de vierde verdieping en het nieuw plaatsen van een trap op de derde en vierde verdieping, het toevoegen van een dakkapel en het realiseren van dakramen op het perceel Tweede Marnixplantsoen 1-3 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het toevoegen van een dakkapel en het realiseren van dakramen,
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 posten 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, Bouwkundige tekening

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:

- 11 december 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 4 februari 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- op 14 maart 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 2 april 2025.
- op 1 april 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 30 april 2025.
- op 29 april 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 7 mei 2025.
- op 7 mei 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 21 mei 2025.
- op 21 mei 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en met 28 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

Dit besluit treedt volgens artikel 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

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:

1. het realiseren van een zelfstandige woning op de vierde verdieping en het nieuw plaatsen van een trap op de derde en vierde verdieping,
2. het toevoegen van een dakkapel en het realiseren van dakramen.

Vergunningsvrij

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.29 en 2.30

Omgevingsplan, artikelen 4.12, 4.13, 4.14 en

Omgevingsplan, artikelen 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13 en geldende bestemmingsplan(nen)

Een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is niet nodig voor het realiseren van een zelfstandige woning op de vierde verdieping en het nieuw plaatsen van een trap op de derde en vierde verdieping volgens het Omgevingsplan, artikel 4.12, aanhef en onder i omdat het bouwwerk is toegestaan volgens de regels in het geldende bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is voor het toevoegen van een dakkapel en het realiseren van dakramen een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wel nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Winkeldiversiteit Centrum', 'Kantoren met baliefunctie Centrum', 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores' en 'Datacenters' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd – 1.3', 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Cultuurhistorie' en nader aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – orde 2'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) woondoeleinden en tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

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

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 9.2.5 onder b (door het realiseren van een dakkapel wordt de toegestane bouwhoogte overschreden) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'.
- artikel 9.2.8 onder d, lid 1 (de dakkapel is breder dan de toegestane 30% van de lengte van het dakvlak) van het bestemmingsplan 'Westelijke 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 4.19

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
'Akkoord'.

Strijdigheden

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

- Het plaatsen van een dakkapel aan de achterzijde van het dak.

Onderbouwing

- Het pand Tweede Marnixplantsoen 1-3 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad') van kracht is;
- Het pand bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1.3';

- Tevens zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';
- Het omgevingsplan staat dakkapellen toe, mits deze niet meer dan 30 % van de lengte van het hellend dakvlak in gebruik nemen en de (oorspronkelijke) kapconstructie en de noklijn duidelijk herkenbaar blijven;
- De aangevraagde dakkapel voldoet niet aan het criterium dat de dakkapel niet breder mag zijn dan 30% van de lengte van het dakvlak;
- Het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam kent geen afwijkmogelijkheid voor deze strijdigheid;
- Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels voor een dakterras, balkon, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw (artikel 4.19, lid f);
- Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat 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 b en c);
- De dakkapel is in afmeting en uitvoering gelijk met de vergunde dakkapel van het buurpand en vormt daarmee een eenheid, de dwarskap blijft vrij van ingrepen;
- De dakkapel blijft voldoende ondergeschikt aan het dakvlak en heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de kapvorm;
- De ruimtelijke kwaliteit en de karakteristiek van het beschermd stadgezicht worden niet in onevenredige mate aangetast;
- De Commissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies uitgebracht;
- Gezien het bovenstaande wordt geoordeeld dat er een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (opa) kan worden verleend;
- Het belang van de aanvrager voor het plaatsen van de dakkapel weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Het bouwwerk dat afwijkt van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' wordt vermeld in artikel 4.19, aanhef en onder f.

Omdat Ruimte & Duurzaamheid een positief advies uitbrachten, concluderen wij, na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, 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 doen 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 14 mei 2025:

'Niet akkoord

Aanleiding

Voorgesteld om in de zakgoot een dakuitbouw te maken gelijk aan het buurpand. De zakgoot wordt hierdoor dichtgelegd.

De centrale vraag is of het karakter van het gebouw en ensemble voldoende behouden blijft.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: Singelgrachtzone (0107)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 2

Conclusie

Met de nieuwe dakuitbouw wordt de contour van dit gebouw te veel aangetast.

Onderbouwing

Voor orde 2 panden geldt behoud en restauratie van de voorgevel en de kap. Ingrepen in de kap zijn mogelijk in de vorm van dakramen of dakramen (hoofdstuk 6). Belangrijk voor dit bouwblok is onder andere de kap in U-vorm en met de nieuwe uitbouw vervalt deze hoofdvorm. Dit tast de contour van het gebouw aan. Ondanks dat het niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte is ook het daklandschap beschermd. Bij het tegenoverliggende pand binnen het complex is al een uitbouw aanwezig, maar deze blijkt niet uitgevoerd te zijn volgens vergunning. De uitbouw grijpt ook in in het achterdakvlak van de kopgevel. De hoekkeper is hierdoor gedeeltelijk verdwenen. Door dit op dezelfde manier aan de andere zijde toe te passen, zijn de dakvlakken niet meer afleesbaar. De foto's van andere panden betreffen vaak voorbeelden die zonder vergunning uitgevoerd is. Of een kleine uitbouw in het midden van het dakvlak waarbij het dakvlak nog voldoende zichtbaar is. Dat gebeurt niet met dit voorstel. Deze voorbeelden zijn derhalve onvoldoende om in dit specifieke geval in afwijking van het beleid positief te adviseren op deze ingreep. Er kan onvoldoende onderbouwd worden waarom deze situatie hier uitzonderlijk is en niet tot precedent zal leiden. Het is positief dat in de kapverdieping een woning toegevoegd wordt en een goede trap naar deze verdieping is noodzakelijk. Dit zal op een andere manier opgelost moeten worden.'

Op 22 mei 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 22 mei 2025 over dit gewijzigde project:

'Akkoord

Met het aangepaste voorstel is tegemoet gekomen aan het vorige advies. Het is mogelijk in dit specifieke geval de dakkapel als dak uitbouw in de goot te plaatsen ter plaatse van de trap. Daarnaast komt de dakuitbouw in afmeting en uitvoering overeen met de vergunde dakkapel in het overgelegen pand en blijft de dwarskap vrij van ingrepen. De dakramen zijn ter vervanging van de ramen die in 2003 met vergunning tot stand gekomen zijn en akkoord.

Dit advies nemen wij over.

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

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

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

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

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend voor het toevoegen van een dakkapel en voor het realiseren van dakramen.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a

Aan de omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken worden (maatwerk)voorschriften verbonden.

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.

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.