



Datum 20 augustus 2025
Kenmerk Z2025-026049
DSO 2025061701198

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, het isoleren van het plat dak, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel op de percelen van de volgende adressen en bijbehorende toevoegingen van Sarphatistraat 163, 169, 173, 177, 179, 183, 185, 189, 191, 193, 199, 211 en Valckenierstraat 66 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, het isoleren van het plat dak, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel,
 - een Bouwactiviteit (technisch) voor het isoleren van het plat dak,
 - een Omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, het isoleren van het plat dak, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel,
- 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')".

- Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam: De ramen in de dakkapel dienen uitgevoerd te worden als zijnde een draairaam zoals bestaand.

Met betrekking tot het gemeentelijk monument:

Omgevingswet, artikel 5.34, lid 1 en lid 3

- Aan de omgevingsvergunning worden in het belang van het gemeentelijk monumentenzorg voorschriften verbonden volgens artikel 13 van de Erfgoedverordening om te voorkomen dat de monumentale, de architectonische, de cultuurhistorische waarde van het monument worden aangetast:
- De ramen in de dakkapel dienen uitgevoerd te worden als zijnde een draairaam zoals bestaand.

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 zaterdagen 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

- Boo1, Samenvatting
- Boo2 t/m Boo5, Tekeningen
- Boo6, Werkomschrijving
- Boo7, Fotoblad
- Boo8, Toelichting ventilatie

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 17 juni 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 31 juli 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening

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

Het stadsdeelkantoor Centrum is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

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 herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen,
- het aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken,
- het isoleren van de platte daken,
- onderhoud en vervangen van bestaande daklichten, en
- het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel.

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

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.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Darkstores', 'Datacenters', 'Bpl Kantoren met baliefunctie Centrum' en 'Winkeldiversiteit Centrum' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-1', 'Waarde – archeologie B', 'Waarde – archeologie 1' en 'Waarde – cultuurhistorie' en nader aangeduid als 'Orde 1', 'ensembles', en gedeeltelijk 'Seksinrichting op eerste bouwlaag toegestaan' en 'Maximum bouwhoogte (m): 16' en 'Maximum goothoogte (m): 13.5'.

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

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 8.2.5, onder b (de maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden ten behoeve van het realiseren van dakisolatie) van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Volgens artikel 33.4, van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid
Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het realiseren van dakisolatie, omdat het plan voldoet aan de voorwaarden uit (het tijdelijk deel van) het omgevingsplan voor de binnenplanse afwijkmogelijkheid. Met het beoogde plan wordt de karakteristiek van het stadsgezicht en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied niet in onevenredige mate aangetast.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Omdat Ruimte en Duurzaamheid positief heeft geadviseerd, 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, 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 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 heeft op 8 augustus 2025 als volgt geadviseerd:

Niet akkoord, tenzij

Het voorstel is overzichtelijk en zorgvuldig uitgewerkt. Voor de meeste ingrepen geldt dat er beeldherstel plaatsvindt, dit heeft positieve gevolgen voor de monumentale waarden. Alleen de ventilatie roosters moeten bij alle gevels verdekt worden aangebracht en in de achtergevel, daar waar grotendeels historische ramen nog aanwezig zijn, kunnen deze niet vervangen. Hieronder volgt een reactie per ingreep.

Herstel en gedeeltelijk vervangen van voor- en zijgevel kozijnen.

Sarphatistraat 163 en Valckenierstraat 66 heeft nog de oorspronkelijke deur. Verder zijn alle ramen in de voorgevel vervangen. In het nieuwe plan worden de inhaakkozijnen vervangen en beeldherstel uitgevoerd. Toepassen van Wienersprossen in de bovenlichten en draaikiepramen is vanwege de uitgangssituatie in dit geval akkoord, detaillering is eveneens akkoord.

Aanbrengen muurroosters in voor- en zijgevels t.b.v. ventilatie

Is niet mogelijk, dit zou in de nieuwe ramen of kozijnen onzichtbaar opgelost moeten worden, conform het geldende beleid.

Na-isoleren van dak.

Is zorgvuldig uitgewerkt en akkoord

Onderhoud en vervangen bestaande daklichten.

Akkoord

Wijzigen en herstellen van kozijnen in de achtergevel.

Met de voorgestelde aanpassingen wordt de gevel aan de achterzijde aanzienlijk verbeterd. Dit zorgt ervoor dat de eenheid wordt hersteld waarbij de vormgeving wordt aangepast naar de historische opzet.

De draaikiëpramen zijn op de zolder etage en uitstekken niet gewenst. Het betreft hier grotendeels nog oorspronkelijke ramen, waarvoor een restauratieve aanpak gewenst is. Dit betekent; behoud van de kozijnen, inclusief het kalf tussen boven en onderramen en de draaistand. Draaikiëp is hier niet mogelijk. Daar waar de kiëpstanden al is toegepast, in de dichtgezette veranda's is deze wel mogelijk. Toepassen van zichtbaar ventilatierooster in achtergevel is niet mogelijk, dit dient net als bij de voorgevel onzichtbaar weggewerkt te worden, conform het geldende beleid.

De achtergevel is bovendien ook een gevel dat zichtbaar is vanaf openbaar gebied.

Bij een aangepast voorstel wordt verzocht op de detailbladen duidelijk aan te geven om welk kozijn het gaat (eventueel in afbeelding) en of het voor- of achtergevel betreft. T.p.v. Sarphatistraat 177 lijkt een vreemde versmalling van de pui te zijn, verzocht wordt om dit nader toe te lichten. T.p.v. Sarphatistraat 183 zijn deuren getekend, vraag is dit ook nader toe te lichten, mogelijk is dit een tekenfout.

Op 17 juli 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 28 juli 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

Het plan is aangepast maar een aantal onderdelen is nog niet akkoord:

- *de ventilatievoorziening is verdekt aangebracht, maar op de voorgestelde wijze werkt dit element niet. Er is meer ruimte nodig voor voldoende circulatie;*
- *bij de details is het raam in de dakkapel als draaikiëpraam getekend, terwijl in aanzicht dit een draairaam is;*
- *bij de achtergevel worden de ramen op zolder met wisseldorpel getekend, terwijl hier een kalf zit volgend bestaande detaillering. Onduidelijk is welk raam nu nog historisch is en als uitgangspunt genomen zou moeten worden. De opzet met vast kalf en raam zonder raamhout lijkt ook niet historisch;*
- *de werkomschrijving moet afgestemd worden op het nieuwe voorstel. Dit is nu nog niet gebeurd.*

Op 7 augustus 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 18 augustus 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord onder voorwaarden

De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Als voorwaarde geldt dat het raam in de dakkapel ook in de nieuwe situatie als draairaam wordt uitgevoerd en niet als draaikiëp zoals nu gedetailleerd.

Wij nemen dit advies 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.

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 (kortheidshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, het isoleren van het plat dak, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen

- *artikel 4.25:* om een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit te voorkomen, nemen we de voorschriften over uit het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit.
- *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.

Omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument

Grondslag

Omgevingswet, artikelen 5.1, lid 1, onder a en 22.8, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening, artikelen 4 en 10

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een (voorbeschermd) gemeentelijk monument af te breken, te verstoren, te verplaatsen of in enig opzicht te wijzigen, te herstellen, te gebruiken of te laten gebruiken op een dusdanige wijze, dat het wordt ontsierd of de monumentale waarden in gevaar worden gebracht.

Deze activiteit heeft betrekking op:

- het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen,
- het aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken,
- het isoleren van de platte daken,
- onderhoud en vervangen bestaande daklichten, en
- het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel.

Vergunningsvrij

Omgevingswet, artikelen 5.1, lid 1, onder a en 22.8, Omgevingsbesluit, artikel 2.1a en Erfgoedverordening, artikelen 4 en 10 De activiteit heeft betrekking op het gemeentelijke monument 208054. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig omdat deze bepalingen niet op deze aanvraag van toepassing zijn.

Beoordelingsregels

Monumentale waarden

Erfgoedverordening Amsterdam, artikel 12

Deskundigen hebben advies uitgebracht volgens artikel 11, lid 3 van de Erfgoedverordening:

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 2 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) met betrekking tot archeologische en/of cultuurhistorische waarden:

Niet akkoord, tenzij

Het voorstel is overzichtelijk en zorgvuldig uitgewerkt. Voor de meeste ingrepen geldt dat er beeldherstel plaatsvindt, dit heeft positieve gevolgen voor de monumentale waarden. Alleen de ventilatie roosters moeten bij alle gevels verdekt worden aangebracht en in de achtergevel, daar waar grotendeels historische ramen nog aanwezig zijn, kunnen deze niet vervangen. Hieronder volgt een reactie per ingreep.

Herstel en gedeeltelijk vervangen van voor- en zijgevel kozijnen.

Sarphatistraat 163 en Valckenierstraat 66 heeft nog de oorspronkelijke deur. Verder zijn alle ramen in de voorgevel vervangen. In het nieuwe plan worden de inhaakkozijnen vervangen en beeldherstel uitgevoerd. Toepassen van Wienerprossen in de bovenlichten en draaikiepramen is vanwege de uitgangssituatie in dit geval akkoord, detaillering is eveneens akkoord.

Aanbrengen muurroosters in voor- en zijgevels t.b.v. ventilatie

Is niet mogelijk, dit zou in de nieuwe ramen of kozijnen onzichtbaar opgelost moeten worden, conform het geldende beleid.

Na-isoleren van dak.

Is zorgvuldig uitgewerkt en akkoord

Onderhoud en vervangen bestaande daklichten.

Akkoord

Wijzigen en herstellen van kozijnen in de achtergevel.

Met de voorgestelde aanpassingen wordt de gevel aan de achterzijde aanzienlijk verbeterd. Dit zorgt ervoor dat de eenheid wordt hersteld waarbij de vormgeving wordt aangepast naar de historische opzet. De draaikielpramen zijn op de zolder etage en uitsteken niet gewenst. Het betreft hier grotendeels nog oorspronkelijke ramen, waarvoor een restauratieve aanpak gewenst is. Dit betekent; behoud van de kozijnen, inclusief het kalf tussen boven en onderramen en de draaistand. Draaikiel is hier niet mogelijk. Daar waar de kielpanden al is toegepast, in de dichtgezette veranda's is deze wel mogelijk. Toepassen van zichtbaar ventilatierooster in achtergevel is niet mogelijk, dit dient net als bij de voorgevel onzichtbaar weggewerkt te worden, conform het geldende beleid.

De achtergevel is bovendien ook een gevel dat zichtbaar is vanaf openbaar gebied.

Bij een aangepast voorstel wordt verzocht op de detailbladen duidelijk aan te geven om welk kozijn het gaat (eventueel in afbeelding) en of het voor- of achtergevel betreft. T.p.v. Sarphatistraat 177 lijkt een vreemde versmalling van de pui te zijn, verzocht wordt om dit nader toe te lichten. T.p.v. Sarphatistraat 183 zijn deuren getekend, vraag is dit ook nader toe te lichten, mogelijk is dit een tekenfout.

Op 17 juli 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 2 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) met betrekking tot archeologische en/of cultuurhistorische waarden:

Niet akkoord, tenzij

Het plan is aangepast maar een aantal onderdelen is nog niet akkoord:

- *de ventilatievoorziening is verdekt aangebracht, maar op de voorgestelde wijze werkt dit element niet. Er is meer ruimte nodig voor voldoende circulatie;*
- *bij de details is het raam in de dakkapel als draaikielpraam getekend, terwijl in aanzicht dit een draairaam is;*
- *bij de achtergevel worden de ramen op zolder met wisseldorpel getekend, terwijl hier een kalf zit volgend bestaande detaillering. Onduidelijk is welk raam nu nog historisch is en als uitgangspunt genomen zou moeten worden. De opzet met vast kalven raam zonder raamhout lijkt ook niet historisch;*
- *de werkschrijving moet afgestemd worden op het nieuwe voorstel. Dit is nu nog niet gebeurd.*

Op 8 augustus 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 2 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) met betrekking tot archeologische en/of cultuurhistorische waarden:

Akkoord onder voorwaarden

De opmerkingen van de commissie zijn verwerkt. Als voorwaarde geldt dat het raam in de dakkapel ook in de nieuwe situatie als draairaam wordt uitgevoerd en niet als draaikiep zoals nu gedetailleerd.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het veranderen van een gemeentelijk monument wordt, onder het stellen voor voorschriften, verleend voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, het isoleren van het plat dak, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen

- *artikel 4.25:* om een onaanvaardbare afbreuk van de omgevingskwaliteit te voorkomen, nemen we de voorschriften over uit het advies van de Commissie Omgevingskwaliteit.

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 a en b.

Deze activiteit heeft betrekking op:

- het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen,
- het aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken,
- het isoleren van de platte daken,
- onderhoud en vervangen bestaande daklichten, en
- het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel.

Vergunningsvrij

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.22, 2.27, lid 1, onder b en lid 2

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is toch niet nodig voor het herstellen en (gedeeltelijk) vervangen van de voor- en zijgevelkozijnen, het aanbrengen ventilatieroosters op diverse plekken, onderhoud en vervangen bestaande daklichten en het wijzigen en herstellen van de kozijnen in de achtergevel. bouwwerk omdat er wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.27, lid 1, onder b en lid 2, onder b en c.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelde wij als volgt voor het volgende onderdeel:

- het isoleren van de platte daken.

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:

- Advies Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Akkoord

Het is aannemelijk dat de bouwwerken voldoen aan de geldende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Dit advies nemen wij over.

Samenvattend

Het is aannemelijk dat het bouwwerk voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt verleend voor het isoleren van de platte daken

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.

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.