



Datum 25 november 2025
Kenmerk Z2025-010412
DSO 2025031001753

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het wijzigen uitbouw, interne verbouwing, herstellen gebruik entree deur en het plaatsen van een tuinmuur op het perceel Tuinstraat 74 en Tuinstraat 76 in Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) voor het wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74, het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang, het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74, het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74 en het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.
 - een Bouwactiviteit (technisch) voor het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang, het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74, het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen,
 - een Rijksmonumentenactiviteit voor het wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74, het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang, het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74, het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74, het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen,
- 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 poster downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Voorschriften met betrekking tot het Besluit bouwwerken leefomgeving:
 - Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevelbekleding aan de achterzijde van de nieuwe aanbouw ten minste voldoet aan brandklasse B conform artikel 5.12 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Meegegeven wordt dat het ventilatiedebiet beduidend hoger is dan benodigd. De ventilatie dient geoptimaliseerd te worden in overeenstemming met artikel 5.15 en artikel 5.21 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Als voorwaarde wordt gesteld dat de warmteweerstand conform de details en aangeleverde Rc-berekeningen mag worden gerealiseerd. In plaats van de in het renvoi opgenomen warmteweerstanden dient ten minste voldaan te worden aan artikel 5.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
 - Als voorwaarde wordt gesteld dat de toegangsdeur tot de woning op de 1^e verdieping enkel zelfsluitend is bij brand in de woning of het woongebouw waarbinnen deze is gelegen in overstemming met artikel 5.20a van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informeren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)').

- **Geluid- of trillinghinder**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.

Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.

Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket

(www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002 t/m B007, Bouwkundige tekeningen
- B008, Constructierapport
- B009 en B010, Constructietekeningen
- B011, Rapportage monumentwaardering
- B012, Werkomschrijving
- B013, Toelichting bouwplan
- B014 en B015 Fotobladen
- B016 t/m B018 Rc-berekeningen
- B019 Rapportage doorspuikbaarheid
- B020 t/m B022 Productinformatie toe te passen producten

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 10 maart 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 24 maart 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 6 mei 2025 ontvangen.
- Op 16 juni 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 24 juli 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met zes opgeschort tot en met 8 september 2025.
- Op 8 september is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met zes opgeschort tot en met 20 oktober 2025.
- Op 21 oktober 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met vijf weken opgeschort tot en met 24 november 2025.
- Op 25 oktober 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met een week opgeschort tot en met 1 december 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.

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 wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74
2. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang
3. het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74
4. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74
5. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen

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 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.

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

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-1' en 'Tuin-1' en nader aangeduid als 'Specifieke bouwaanduiding - orde 1', 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2'.

Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) 'wonen' en 'tuinen en erven'.

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

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 6.2.5 (de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte ter plaatse van de uitbouw mag niet worden gewijzigd) van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet geweigerd.

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 6.4.6, lid a van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

Voor het veranderen en verhogen van de uitbouw kan op grond van art. 6.4.6 lid a van het omgevingsplan (voormalig bestemmingsplan 'Westelijke Binnenstad') meegewerkt worden aan een binnenplanse omgevingsplanactiviteit. Het veranderen en verhogen van de uitbouw heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en voor het aanzicht van het beschermde stadsgezicht.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Omdat het plan voldoet aan de toegestane afwijking en Ruimt & Duurzaamheid een positief advies heeft uitgebracht, 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 wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74 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 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 26 mei 2025 als volgt geadviseerd:

Aanhouden

Onduidelijk is of de getekende bestaande toestand overeen komt met de laatst vergunde toestand.

Recent is een kelderbak aangebracht, mogelijk zonder vergunning. Bij een aangepast voorstel is de laatst vergunde situatie van belang.

De uitbouw, die eerder blind was voorgesteld, wordt voorzien van een pui. Een deel van de tuin van het buurpand wordt afgescheiden ten behoeve van achtertuin. De uitbouw wordt uitgevoerd met een plat dak, de nieuwe achtergevel wordt daarmee hoger dan eerder voorgesteld en het daklicht wordt verkleind.

De aansluitingen op de achtergevel zijn zeer summier uitgewerkt. Een uitgewerkte detaillering en fotodocumentatie van de ramen ontbreekt.

Op 15 juni 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 27 augustus 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord

De externe aanpassingen zijn akkoord

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.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 en 4.29

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie wordt volgens artikel 4.29, lid 1 alleen verleend als:

- de bodem niet ernstig is vervuild, of een sanerende of andere beschermende maatregel zal worden getroffen en
- geen schade voor de gezondheid van de gebruikers is te verwachten, of maatregelen zullen worden getroffen om de bodem of het gebouw geschikt te maken voor het beoogde gebruiksdoel.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken heeft betrekking op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist volgens artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of de artikelen 4.13 of 4.14 van dit omgevingsplan
Volgens artikel 4.23, lid 2 zijn de beoordelingsregels in subparagraaf 4.2.4.4 niet van toepassing op dit bouwplan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan worden verleend volgens artikel 4.29, 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

1. het wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
2. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang,
3. het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
4. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74,
5. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, 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.

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:

1. het wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
2. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang,
3. het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
4. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74,
5. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.

Vergunningplicht

Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 13.11

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 13.11 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

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 heeft op 26 mei 2025 als volgt geadviseerd:
Aanhouden
Onduidelijk is of de getekende bestaande toestand overeen komt met de laatst vergunde toestand.

Recent is een kelderbak aangebracht, mogelijk zonder vergunning. Bij een aangepast voorstel is de laatst vergunde situatie van belang.

Nu wordt voorgesteld om een glazen plaat in de vloer bij de voorgevel aan te brengen om indirect licht in de kelder te brengen. Hiervoor wordt een deel van de begane grond balklaag verwijderd. Dit is niet nader uitgewerkt, de balklaag ontbreekt in de plattegronden, op tekening wordt aangegeven dat een nieuwe balklaag wordt aangebracht. Of er een raveling wordt gemaakt en wat de waarde is van de bestaande balklaag is eveneens onduidelijk.

De woningontsluiting via de middelste entree deur naar de eerste verdieping wordt hersteld. Deze is (getuige aanwezigheid op tekeningen uit 1998) ergens in de laatste 25 jaar zonder vergunning afgesloten. Uitgangspunt moet een restauratieve aanpak zijn, uit de tekeningen blijkt niet dat de trap wordt aangeheeld conform bestaand, de uitwerking van de trap gaat uit van nieuwbouw detaillering. Inmetingen van de bestaande situatie en een daarop gebaseerd plan voor de herbouw van het ontbrekende trapdeel zou het uitgangspunt moeten zijn.

In de achtergevel van het huis wordt de middelste penant verwijderd om ruimere doorgang richting de uitbouw te verkrijgen, hier wordt een IPE aangebracht. Dit is niet in de details van de achtergevel verwerkt.

De uitbouw, die eerder blind was voorgesteld, wordt voorzien van een pui. Een deel van de tuin van het buurpand wordt afgescheiden ten behoeve van achtertuin. De uitbouw wordt uitgevoerd met een plat dak, de nieuwe achtergevel wordt daarmee hoger dan eerder voorgesteld en het daklicht wordt verkleind. De aansluitingen op de achtergevel zijn zeer summier uitgewerkt. Hoe een en ander constructief wordt opgelost blijkt niet uit de tekeningen, in het constructieve rapport wordt een houten balklaag dwars op de achtergevel aangeduid, in de detailtekeningen liggen balken evenwijdig met de achtergevel.

Op diverse plaatsen wordt isolatie aangegeven, tegen de voorgevel PIR plaat. Een nadere bouwfysische onderbouwing ontbreekt.

Tegen de onderramen in de voorgevel worden voorzetramen aangebracht. Een uitgewerkte detaillering en fotodocumentatie van de ramen ontbreekt.

Op 15 juni 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 27 augustus 2025 over dit gewijzigde project:

Niet akkoord, tenzij

De nieuwe aanbouw is akkoord, als de gemetselde penanten van de oorspronkelijke achtergevel behouden blijven zoals in de eerdere vergunning. Herstellen van de trapopgang is positief als de bestaande trap behouden en gerestaureerd wordt. Van de verduurzamingsmaatregelen is een nadere uitwerking en een bouwfysische onderbouwing nodig om te beoordelen of de ingreep op termijn geen gevolgen heeft voor de monumentale waarden.

Onderbouwing

Oorspronkelijke achtergevel moeten qua structuur afleesbaar blijven. Met het geheel verwijderen wordt deze structuur aangepast. Bij de vorige vergunningsaanvraag bleven enkele penanten behouden. Dat moet ook in het nieuwe voorstel zo zijn. Voor de trap geldt een restauratieve aanpak. De trap is zonder vergunning verwijderd en dient hersteld en aangeheeld te worden in vormgeving en materiaalgebruik conform bestaand. Het voorstel gaat uit van een wit geschilderde meranti trap, de vormgeving gaat uit van nieuwbouwdetailing. Inmetingen van de bestaande situatie en een daarop gebaseerd plan voor het herstel van het ontbrekende trapdeel moet het uitgangspunt zijn.

De commissie ziet de gedetailleerder uitwerking van de verduurzamingsmaatregelen tegemoet. Voor de uitgebreidere onderbouwing wordt verwezen naar het preadvies van Monumenten en Archeologie.

Op 29 september 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 19 november 2025 over dit gewijzigde project:

Akkoord

Met de volgende aanpassingen is tegemoetgekomen aan het eerdere advies:

- *de gevelpenanten worden teruggebracht waarbij de ankers worden teruggeplaatst en het metselwerk met uitgekomen stenen in kalkmortel wordt uitgevoerd;*
- *de trap wordt op een restauratieve wijze aangeheeld waarbij de bestaande vormgeving en materiaalgebruik wordt aangehouden;*
- *de verduurzaming van de uitbouw is bouwfysisch onderbouwd.*

Het isoleren van de voorgevel en aanbrengen van achterzetramen hier is in eerdere situatie al vergund. De achterzetramen waren in de bestaande situatie al aanwezig. Dit punt komt hiermee te vervallen.

Wij nemen dit advies over.

Samenvattend

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

Kerkelijk rijksmonument

Omgevingswet, artikel 16.58

Als de aanvraag betrekking heeft op een kerkelijk rijksmonument, moet overleg met de eigenaar van het rijksmonument plaatsvinden.

Het rijksmonument heeft echter geen betrekking op een kerkelijk rijksmonument.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt verleend voor

1. het wijzigingen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
2. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang,
3. het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74,
4. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74,
5. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.

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 niet nodig voor het wijzigen van een uitbouw aan de achterzijde van Tuinstraat 74 omdat het wel een dak heeft, maar er niet wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang, het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74 en het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen van het bouwwerk omdat het geen dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26, aanhef en onder lid 1 onder c.

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is niet nodig voor omschrijf het plaatsen van een tuinmuur aan de achterzijde van Tuinstraat 74, het bouwwerk omdat het weliswaar geen dak heeft, maar niet wordt voldaan aan de criteria in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26.

Deze activiteit heeft betrekking op:

1. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang,
2. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74,
3. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De vergunningsplichtige onderdelen van aanvraag beoordeelde 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
Naar het oordeel van de Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebeid is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben zij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning.

Dit advies nemen wij over.

Voorschriften Besluit bouwwerken leefomgeving

- Als voorwaarde wordt gesteld dat de gevelbekleding aan de achterzijde van de nieuwe aanbouw ten minste voldoet aan brandklasse B conform artikel 5.12 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Meegegeven wordt dat het ventilatiedebiet beduidend hoger is dan benodigd. De ventilatie dient geoptimaliseerd te worden in overeenstemming met artikel 5.15 en artikel 5.21 lid 2 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Als voorwaarde wordt gesteld dat de warmteweerstand conform de details en aangeleverde Rc-berekeningen mag worden gerealiseerd. In plaats van de in het renvoi opgenomen warmteweerstanden dient ten minste voldaan te worden aan artikel 5.20 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
- Als voorwaarde wordt gesteld dat de toegangsdeur tot de woning op de 1^e verdieping enkel zelfsluitend is bij brand in de woning of het woongebouw waarbinnen deze is gelegen in overstemming met artikel 5.20a van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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

1. het herstellen van de oorspronkelijke entree en trapopgang,
2. het wijzigen van een begane grondvloer van Tuinstraat 74,
3. het wijzigen van een brandscheiding tussen de twee woningen.

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

▪ **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.