



Datum 16 december 2025  
Kenmerk Z2025-026749  
DSO 2025062200249

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van het pand in vier woningen, het wijzigen van kozijnen aan voor- en achtergevel, het realiseren van inpandige aanpassingen waaronder muurdoorbraken, het plaatsen van twee balkons aan de achtergevel, het realiseren van een dakterras, het plaatsen van twee dakkapellen, het plaatsen van warmtepompen, WTW-installaties en zonnepanelen ten behoeve van de woonfunctie op het perceel Plantage Badlaan 20-H en Plantage Badlaan 20-2 in Amsterdam

**te verlenen** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan) 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](http://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](http://www.omgevingswet.overheid.nl)); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende 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 en B003, Bouwkundige tekeningen
- B004 en B005, Fotobladen

### 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 22 juni 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 22 juli 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 8 augustus 2025 ontvangen.
- Op 27 augustus 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 2 oktober 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met zes weken opgeschort tot 25 november 2025.
- Op 24 november 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager met drie weken opgeschort tot en met 16 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*

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](http://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](http://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](http://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](http://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 overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie zijn er geen reacties ontvangen.

#### 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 bouwkundig splitsen van het pand in vier woningen,
2. het wijzigen van kozijnen aan voor- en achtergevel,
3. het realiseren van inpanidige aanpassingen waaronder muurdoorbraken,
4. het plaatsen van twee balkons aan de achtergevel,
5. het realiseren van een dakterras,
6. het plaatsen van twee dakkapellen,
7. het plaatsen van warmtepompen, WTW-installaties en zonnepanelen.

#### 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 'Oostelijke 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 'Oostelijke binnenstad' aangewezen als 'Gemengd-1', 'Tuini-1' en 'Tuin-3' en nader aangeduid als 'Waarde-archeologie L', 'Waarde-Cultuurhistorie', 'Specifieke bouwaanduiding-orde 2', 'Maximale bouwhoogte (m): 18,5' en 'Maximale goothoogte (m): 13,5'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) (relevante) wonen, tuinen en erven.

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

De bouwwerken zijn niet toegestaan volgens:

- artikel 8.2.5 sub b (door het plaatsen van zonnepanelen wordt de maximale bouwhoogte van het orde-2 pand overschreden) van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'.
- artikel 14.2.6 (het is niet toegestaan nieuwe balkons aan te brengen boven de bestemming Tuin-3) van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'.
- artikel 16.2.2 (door het realiseren van een dakterras wordt de bouwhoogte overschreden ter plaatse van de bestemming Tuin-3 overschreden) van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'.
- artikel 16.2.2 (door het plaatsen van warmtepompen op het dakterras wordt de bouwhoogte ter plaatse van de bestemming Tuin-3 overschreden) 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, voor het plaatsen van de zonnepanelen, bij geringe overschrijdingen van de regels in dat plan worden afgeweken.

Volgens artikel 33.5 van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' kan, voor het plaatsen van de balkons van de regels in dat plan worden afgeweken.

Deskundigen brachten een advies uit:

▪ **Ruimte & Duurzaamheid**

*Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het plaatsen van drie balkons aan de achtergevel en zonnepanelen ten behoeve van de woonfunctie van het pand Plantage Badlaan 20 in strijd met het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad').*

*Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 2, onder a Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).*

**Strijdigheden**

*De volgende onderdelen in de aanvraag zijn in strijd met het omgevingsplan:*

- *het plaatsen van balkons op de 1<sup>ste</sup> en 3<sup>de</sup> verdieping;*
- *het plaatsen van zonnepanelen;*

**Onderbouwing**

- *Het pand Plantage Badlaan 20 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad') van kracht is;*
- *Het pand bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;*
- *Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1';*
- *Tevens geldt voor de gronden van het pand de 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';*
- *De achter het pand heen gelegen gronden zijn bestemd tot 'Tuin – 1';*
- *De aanbouw is gelegen op gronden bestemd tot 'Tuin – 3';*

**Balkons**

- *Op gronden met de bestemming 'Tuin – 1' en 'Tuin – 3' zijn alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming toegestaan;*
- *Het balkon is niet ten dienste van de bestemming en is dus in strijd met omgevingsplan;*
- *In het tijdelijk deel van het omgevingsplan is een afwijkingmogelijkheid opgenomen voor het overschrijden van de bestemmingsgrens voor balkons (art. 33.5);*
- *Aan de voorwaarden van deze afwijkingmogelijkheid wordt voldaan;*
- *Door de balkons wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aangetast;*

**Zonnepanelen**

- *Voor gebouwen met de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding – orde 2' is de bestaande bouwhoogte de maximaal toegestane bouwhoogte; door het plaatsen van de zonnepanelen op het dak van het gebouw wordt deze hoogte overschreden;*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan (voormalige bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad') kent een binnenplanse afwijkingmogelijkheid voor het overschrijden van de bouwhoogte met maximaal 10% (art. 33.4);*

- *Aan de voorwaarden van deze afwijkingsmogelijkheid wordt voldaan;*
- *Door de zonnepanelen wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het beschermd stadsgezicht niet onevenredig aangetast;*

#### *Conclusie*

- *De Commissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd op het plan;*
- *Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren op de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;*

Dit advies nemen wij over.

#### Motivering

Omdat het plan voldoet aan de toegestane afwijkingen 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, in afwijking van artikel 4.16, lid 1, niet wordt geweigerd voor het plaatsen van de zonnepanelen volgens artikel 4.16, lid 3.

#### 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 een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid  
*Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het bouwkundig splitsen van het pand Plantage Badlaan 20 in vier woningen, met wijziging van kozijnen aan voor- en achtergevel, in pandige aanpassingen waaronder muurdoorbraken, het plaatsen van drie balkons aan de achtergevel, een dakterras, twee dakkapellen, warmtepompen en zonnepanelen ten behoeve van de woonfunctie van het pand Plantage Badlaan 20 in strijd met het (tijdelijk deel van) het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad').*

*Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 2, onder a Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 1 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).*

#### Strijdigheden

- *De volgende onderdelen in de aanvraag zijn in strijd met het omgevingsplan:*
- *het plaatsen van een dakterras op de aanbouw;*
- *het plaatsen van drie warmtepompen op het dak van de aanbouw;*
- *het plaatsen van een warmtepomp op het balkon op de 3<sup>de</sup> verdieping.*

### Onderbouwing

- *Het pand Plantage Badlaan 20 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad') van kracht is;*
- *Het pand bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;*
- *Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1';*
- *Tevens geldt voor de gronden van het pand de 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';*
- *De achter het pand heen gelegen gronden zijn bestemd tot 'Tuin – 1';*
- *De aanbouw is gelegen op gronden bestemd tot 'Tuin – 3';*

### Dakterrassen

- *Dakterrassen zijn niet toegestaan op tot 'Tuin – 3' bestemde gronden;*
- *Het omgevingsplan kent een binnenplanse omgevingsplanactiviteit voor het maken van een dakterras (art. 4.19 sub f);*
- *Toepassing van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub a, b en c);*
- *Het plaatsen van een dakterras heeft in de aangevraagde vorm geen onevenredige negatieve gevolgen voor de privacy van de gebruikers van de belendende panden. Het woon- en leefklimaat wordt dan ook niet onevenredig aangetast;*
- *Het behoud van cultureel erfgoed verzet zich niet tegen het plaatsen van een dakterras;*

### Warmtepompen op aanbouw

- *De aangevraagde installaties naast het gebouw zijn niet ten dienste van de tuinbestemming;*
- *Bebouwing op tuin-3 gronden mag worden vernieuwd, maar niet worden vergroot;*
- *Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt voor installaties een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels (artikel 4.19 onder f);*
- *Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub a, b en c);*
- *Het voorliggend plan voldoet aan deze beoordelingsregels;*
- *Door het plaatsen van de warmtepompen in suskasten is aannemelijk dat er geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat ontstaat;*
- *Door het plaatsen van de buitenunits wordt de waarde van het cultureel erfgoed niet aangetast;*
- *De warmtepompen leiden niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit, het daklandschap en de waarde van het beschermd stadsgezicht;*

#### *Warmtepomp op balkon*

- *De aangevraagde warmtepomp op het balkon aan de 3<sup>de</sup> verdieping is niet ten dienste van de bestemming 'Tuin – 3';*
- *Het tijdelijk deel van het omgevingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de aangevraagde warmtepomp op tuingronden;*
- *Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt voor installaties een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels (artikel 4.19 onder f);*
- *Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat het woon- en leefklimaat, de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub a, b en c);*
- *Het voorliggend plan voldoet aan deze beoordelingsregels;*
- *Door het plaatsen van de buitenunits wordt de waarde van het cultureel erfgoed niet aangetast;*
- *De warmtepomp leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit, het daklandschap en de waarde van het beschermd stadsgezicht;*

#### *Conclusie*

- *De Commissie Omgevingskwaliteit heeft positief geadviseerd op het plan;*
- *Om deze redenen bestaat aanleiding om positief te adviseren op de binnenplanse omgevingsplanactiviteit;*
- *Het belang van de aanvrager bij het plaatsen van de warmtepomp op tuingronden weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het omgevingsplan gemeente Amsterdam.*

Dit advies nemen wij over.

#### Motivering

De bouwwerken die afwijken van het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' worden vermeld in artikel 4.19, aanhef en onder f.

Omdat het plan voldoet aan de toegestane afwijkingen en Ruimte & 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, 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 heeft op 25 augustus 2025 als volgt geadviseerd:

*Niet akkoord*

*Het voorstel voor het maken van meerdere woningen voldoet op verschillende onderdelen niet aan het beleid. Voor orde 2 panden geldt behoud en restauratie. Daar wordt niet aan voldaan. De dakkapellen zijn te breed en de schoorstenen moeten behouden blijven. Aangezien de dakkapellen nieuw worden kan gekeken worden of de units binnen geplaatst kunnen worden met voldoende buitenlucht. De zonnepanelen zijn mogelijk als aaneengesloten vlak, maar de positie hangt samen met een eventuele nieuwe dakkapel.*

*De warmtepompen en airco-units zijn te veel (7 stuks) bij dit pand. Warmtepompen zijn ontwikkeld om te verwarmen en te koelen waardoor er veel minder units nodig zijn. Gevraagd wordt goed te onderzoeken wat de meest optimale oplossing voor dit pand zijn. Onderzocht kan worden of units in de tuin mogelijk zijn of een bodemlus toegepast kan worden.*

*De detaillering van de kozijnen / ramen bestaand en nieuw is veel te schematisch en geheel niet gemaakt. De afwijking is te groot en de profilering komt niet overeen. Geadviseerd wordt de bestaande houten detaillering bij de tweede verdieping in situ op te meten en als uitgangspunt voor de vernieuwing te nemen.*

*Het balkon op zolderverdieping is niet toegestaan volgens de criteria. De overige balkons zullen vrijdragend uitgevoerd moeten worden. Het terras voldoet aan de criteria maar hiervoor geldt dat het moet voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden.*

*De commissie vraagt aandacht voor de woonkwaliteit van de verschillende woningen. De positie van de technische ruimtes en de badkamers aan de voorgevels is zeer ongelukkig. Ook het wisselen van de natte ruimtes (zijn niet boven elkaar geplaatst) is zeer ongelukkig. Door andere indeling te kiezen ontstaat een logische en betere woningplattegrond met veel meer kwaliteit.*

Op 9 september 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 22 september 2025 over dit gewijzigde project:

*Niet akkoord, tenzij*

*De dakkapellen zijn nog steeds te groot. Ingrepen in het dak (dakkapellen en schoorstenen samen) mogen maximaal 30% van de breedte van het dakvlak beslaan. Hiervoor wordt de gemiddelde breedte aangehouden, dus niet de breedte in de goot. Er is geen aanleiding hier in dit specifieke geval van af te wijken. De balkons en het dakterras zijn akkoord. Waarbij de afmeting van het dakterras moet voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De aangepaste kozijndetails zijn akkoord wanneer het raamhout aan de voorzijde een 45graden hoek krijgt zodat dit oogt als een stopverflijen. Ook moet het detail van de roede en het stolpstel(deuren) worden toegevoegd. De roede kan worden uitgevoerd als plakroede met een Wienersprosse.*

*Het is spijtig dat er wordt gekozen de bovenste verdiepingen te voorzien van een cv-ketel. Er lijken voor dit pand meerdere mogelijkheden om de buitenunits te plaatsen buiten de thermische schil. Binnen de omheining van het dakterras is zeker een mogelijkheid, maar als deze afmeting beperkt moet vanuit stedenbouwkundige overwegingen zullen er ook andere posities gezocht moeten worden. De tuin ligt hiervoor voor de hand. Ook zijn er voorbeelden waarbij de zijwangen van de dakkapel met roosters zijn ingevuld en de thermische schil verlegd is. Aan de schoorsteen lijkt niet de beste oplossing. Geadviseerd wordt de mogelijkheden voor de warmtepompen integraal te overleggen met COK en R&D.*

Op 8 oktober 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 10 november 2025 over dit gewijzigde project:

*Niet akkoord, tenzij*

*Het plan is tijdens het overleg toegelicht aan de ontwerper, maar is nog onvoldoende aangepast. Er worden nog steeds veel installaties geplaatst voor één gebouw met verschillende woningen. Bijvoorbeeld 1 airco en 1 warmtepomp voor één woning, en daarom wordt gevraagd te onderzoeken om het met minder elementen kan. De positie op de uitbouw blijft ongelukkig en oogt door de hoeveelheid rommelig. Door per woning 1, eventueel iets grotere unit te gebruiken en te plaatsen in de tuin, op de uitbouw en het balkon worden ze veel ondergeschikter. Dat er niet gekozen wordt voor een unit in de dakkapel is op zich begrijpelijk, maar een nette plaatsing op een andere locatie is dan nodig. De dakkapel wordt verkleind naar 2,50meter, maar dit is nog niet overal doorgevoerd. De detaillering van de kozijnen is akkoord.*

Op 13 november 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 november 2025 over dit gewijzigde project:

*Akkoord onder voorwaarde*

*Met de aanpassingen aan de positie is tegemoetgekomen aan het vorige advies. Als voorwaarde geldt dat de hekwerken én de omkasting van de warmtepompen in de bruin/grijze kleur van de achtergevel wordt uitgevoerd.*

Op 3 december 2025 diende u een aangepast project in. Hiermee is aan bovenstaande voorwaarde voldaan.

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 (korteheidshalve) 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 bouwkundig splitsen van het pand in vier woningen,
2. het wijzigen van kozijnen aan voor- en achtergevel,
3. het realiseren van in pandige aanpassingen waaronder muurdoorbraken,
4. het plaatsen van twee balkons aan de achtergevel,
5. het realiseren van een dakterras,
6. het plaatsen van twee dakkapellen,
7. het plaatsen van warmtepompen, WTW-installaties en zonnepanelen.

## Motivering (maatwerk) voorschriften

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

*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.

## 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](http://www.omgevingswet.overheid.nl) kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** is nodig voor een:

- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a*; zoekterm: 'Bouwactiviteit' en kies vervolgens 'Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Huisvestingswet** voor:
  - het **verbouwen van één woonruimte tot twee of meer woonruimten** (*Huisvestingswet, artikel 21, aanhef en ander d en Huisvestingsverordening artikel 3.1.1, lid 2, onder d*)
  - het **splitsen van een recht op een gebouw in meerdere appartementsrechten** (*Huisvestingswet, artikel 22, lid 1 en Huisvestingsverordening artikel 3.4.2, lid 1*)

Een vergunning volgens de Huisvestingswet vraagt u aan bij de gemeente Amsterdam via [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) (zoekterm: 'huisvestingsvergunning aanvragen').

- 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](http://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](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels), mail naar [bruggenkademuren@amsterdam.nl](mailto:bruggenkademuren@amsterdam.nl) of bel 14 020

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Sloopmelding; 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](http://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.

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'. De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

#### **Privaatrechtelijke en andere verplichtingen**

- **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.