



Datum 11 december 2025
Kenmerk Z2025-009858
DSO 2025030601046

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van het gebouw waaronder het realiseren van funderingsherstel, het veranderen van het souterrain, het plaatsen van zonnepanelen en het veranderen van het interieur ten behoeve van de woning op het perceel Amstel 252A in Amsterdam.

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Bouwactiviteit (technisch)
- een Rijksmonumentenactiviteit

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 redelijke eisen van Welstand:

- De gevel is voorzien van een donkere lijnolie, bij restauratie dient een vergelijkbaar product gebruikt te worden, in overleg met Monumenten en Archeologie;
- De uitwerking van de te herbouwen schouw in tekening met informatie over materiaal en kleur voorafgaand aan plaatsing ter goedkeuring aan de commissie en aan Monumenten en Archeologie wordt voorgelegd;
- De voorgevel wordt in het aangepaste bouwplan alleen achter de bestaande ruimte achter de houten panelen geïsoleerd met een dunne isolatieplaat. Dit is voorstelbaar mits voorzien van een dampremmende folie;

Met betrekking tot de monumentale waarden:

- Aangezien het gaat om een reconstructie van de schouw geldt als voorwaarde dat de uitwerking van de schouw in tekening met informatie over materiaal en kleur voorafgaand aan plaatsing ter goedkeuring aan de commissie en aan MenA wordt voorgelegd.
- De thermische isolatie achter de houten panelen kan thermisch worden geïsoleerd mits de isolatie wordt voorzien van een dampremmende folie.

Met betrekking tot de bouwactiviteit:

- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (BKL artikel 8.3c): Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:

- ✓ Grondmechanische- en funderingsadviezen;
- ✓ Adviezen van de paal- en damwandleverancier;
- ✓ Stut- en stempelplannen (damwanden);
- ✓ Monitoringsplannen grondwater,

te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel.

Met betrekking tot de maatregelen om de kelder grondwaterneutraal aan te brengen:

- Het voorgestelde aanlegniveau van de damwandgaten is akkoord onder de voorwaarde dat een extra verticale grondverbetering (verticaal gat) wordt geboord, indien het damwandgat in een slecht doorlatende laag ligt, zoals bijvoorbeeld: klei, veen of slecht doorlatend zand. Op deze manier zal een doorlatende verbinding tussen het damwandgat en de zandige ophooglaag gewaarborgd zijn. De verticale gaten dienen te worden opgevuld met hetzelfde aanvulmateriaal als in de grondverbetering, cannelures en damwandgaten. De verticale gaten, dienen ter hoogte van de damwandgaten te worden aangebracht, tussen NAP -0,8 m en NAP -0,3 m.

Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

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

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

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

- **Intrekken vergunning vanwege Bibob**

Deze vergunning kan worden ingetrokken als uit het onderzoek in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur blijkt dat er sprake is van een geval en van

omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

Deze vergunning kan ook worden ingetrokken als de vergunning, met toepassing van Omgevingswet 5.37, lid 2 wordt gebruikt door een ander dan de aanvrager of vergunninghouder en er alsdan sprake blijkt te zijn van een geval en van omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van die wet.

- **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

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

- **Meer aanwijzingen**

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

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, Bouwtekeningen bestaande toestand
- B003, Slooptekeningen
- B004, Bouwtekeningen nieuwe toestand
- B005, Detailtekeningen bestaande en nieuwe toestand
- B006, funderingsrapport, voorstel
- B007, Constructietekening – betonvorm
- B008, Constructieberekening – uitgangspunten
- B009, Rapport funderingsonderzoek
- B010, Sondeerrapport
- B011, Thermohygrisch onderzoek
- B012, rapport bodemonderzoek
- B013, Werkomschrijving
- B013B, Aanvulling Werkomschrijving
- B014, Fotorapportage en archieftekeningen
- B015, Fotorapportage opkomend water
- B016, Fotorapportage uitbouw en tuin
- B017, Installatieconcept in 3D
- B018, Werkplan
- B019, Restauratieplan
- B020, Geohydrologisch rapport
- B021, Tekening geohydrologisch
- B022, Geohydrologische advies
- B023, BMA Advies 2025.06.25

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:

- 6 maart 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 26 maart 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 7 mei 2025 ontvangen.
- op 6 juni 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 22 juli 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort tot en 4 september 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.

Uitgestelde 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

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

De beoordeling vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 5.31 van de Omgevingswet niet geweigerd.

Ernstige gezondheidsrisico's

Omgevingswet, artikel 5.32

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

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.

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.

Ruimtelijke plannen

Op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

- Zuidelijke binnenstad
- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1)
- Grondwaterneutrale kelders
- Darkstores
- Datacenters
- Kantoren met baliefunctie Centrum
- Winkeldiversiteit Centrum

Het project is binnen het ruimtelijk plan 'Zuidelijke binnenstad' gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd-1', 'Tuin-3', 'Tuin-1', en de dubbelbestemmingen 'Waarde-Cultuurhistorie' en 'Waarde-Archeologie 3'. Het bouwwerk bevat de specifieke bouwaanduiding 'Orde1'.

Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere) 'wonen'.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- Artikel 26.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' aangezien op gronden voor 'Tuin-1' geen gebouwen mogen worden gerealiseerd;
- Artikel 8.2.5, onder b, van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', aangezien de maximum bouwhoogte door de zonnepanelen wordt overschreden.
- Artikel 5.2, onder a, van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' aangezien in deze gronden het verboden is bestaande kelders te vergroten.

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag.

De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Binnenplannen afwijken

- Het is mogelijk om van artikel 26.1 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', af te wijken met toepassing van artikel 4.19, onder c, van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam voor de uitbreiding op gronden voor 'Tuin-1';
- Het is mogelijk om af te wijken van artikel 8.2.5, onder b, van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', met toepassing van artikel 4.2.5 van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' voor het overschrijden van de maximum bouwhoogte tot maximaal 10%.
- Het is mogelijk om af te wijken van artikel 5.2 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' af te wijken met toepassing van artikel 5.3 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'.

Adviezen

Deskundigen brachten de volgende adviezen uit:

Ruimte & Duurzaamheid

Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert om omgevingsvergunning te verlenen voor het uitdiepen van het souterrain en het gedeeltelijk veranderen van de aanbouw aan de achterzijde van het pand Amstel 252A.

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

Strijdigheden

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

- Het vergroten van de bebouwing op de tot 'Tuin – 1' bestemde gronden door het uitdiepen van het souterrain van de aanbouw.

Onderbouwing voor omgevingsvergunning voor binnenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het pand Amstel 252 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad') van kracht is;
- De gronden van het hoofdgebouw zijn bestemd tot 'Gemengd – 1'. Het gedeelte van de aanbouw, waarvan het souterrain wordt uitgediept, bevindt zich op gronden die bestemd zijn tot 'Tuin – 1';
- De aanvraag houdt in het uitdiepen van het souterrain onder de aanbouw van het pand;
- Het bestemmingsplan staat het vergroten van bebouwing op de tot 'Tuin – 1' bestemde gronden niet toe;
- Het omgevingsplan voorziet in een passende binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de aangevraagde vergroting van de bebouwing met toepassing van artikel 4.19, onder c, Omgevingsplan Gemeente Amsterdam;
- Normaal gesproken is er geen aanleiding om af te wijken van het omgevingsplan voor het vergroten van bebouwing op de tot 'Tuin – 1' bestemde gronden. Deze regeling is opgenomen om de openheid en het groene karakter van het binnenterrein te beschermen;
- In de voorliggende situatie zijn de tot 'Tuin – 1' bestemde gronden reeds bebouwd; van deze bebouwing wordt de vloer van het souterrain verdiept, maar ook het dak van de aanbouw met dezelfde maat verlaagd, waardoor het bouwvolume op de tot 'Tuin – 1' bestemde gronden niet toeneemt;
- Door het verdiepen van de aanbouw neemt het bovengrondse volume van de aanbouw zelfs af, wat positieve effecten heeft voor de openheid van het binnenterrein;
- Het beoogde plan heeft geen negatieve gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het aanzien van het beschermde stadsgezicht;
- De Commissie Omgevingskwaliteit heeft een positief advies afgegeven op de aangevraagde wijziging;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat de omgevingsvergunning kan worden verleend;
- Het belang van de aanvrager bij het ondergronds vergroten van de aanbouw weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

Wij nemen dit advies over.

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot grondwaterneutrale kelders*Akkoord.*

Uit het geohydrologisch rapport en de bouwkundige tekening blijkt dat, door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen, het doorlaatvermogen op de kavel voldoet aan een vaste kD van 5 m²/dag. De maatregelen voldoen aan de gebiedsspecifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders

Wij nemen dit advies over.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikels 4.16 en 4.19, onder c van het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam en artikel 8.0a van het besluit kwaliteit leefomgeving.

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 juni 2025 als volgt geadviseerd:

Niet akkoord.

Aanleiding

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning. Deze is gelijk aan een eerder geadviseerde conceptaanvraag. De aanbouw van de woning wordt vernieuwd, wordt verduurzaamd, voorzien van een nieuwe fundering en de plattegronden worden gewijzigd. De centrale vraag is of met de aanpassingen de monumentale waarden worden gerespecteerd.

Kader Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016

Monument: Rijksmonument

Conclusie

De aanpassingen zijn in principe denkbaar. Aanpassingen op de bel-etage hebben gevolgen voor de monumentale waarden. Een restauratieplan en een werkplan ontbreken. Verduurzamingsmaatregelen moeten verder uitgewerkt worden. Dit geldt ook voor de te vervangen voordeur. De nieuwe uitbouw is akkoord.

Onderbouwing

Funderingsherstel is noodzakelijk en voldoet aan het beleid. Het dichtzetten van de entree vanuit de gang naar de achterkamer is een aantasting van de monumentale waarde. Van het dichtzetten van de doorgang naar de uitstek is niet te beoordelen of dit gevolgen heeft voor de monumentale waarden. Reconstrueren van de zonder vergunning verwijderde ensuite-scheiding is mogelijk maar de uitwerking en een herstelplan ontbreken. Voor de hele bel-etage is een restauratieplan nodig. De eerste tot en met de vierde verdieping vallen buiten de aanvraag, maar worden volgens de tekeningen wel voorzien van isolatie. Dit is een vergunningplichtige wijziging.

De zonnepanelen zijn akkoord als ze in mat zwart met bijpassend donker kader uitgevoerd worden. De gevolgen voor de aansluiting van de voorzetwand bij de voorgevel op het stucplafond zijn niet uitgewerkt in de details. Deze gevelisolatie vraagt om nadere uitwerking. Op de beletage ligt de bovendorpel van het kozijn vrijwel in het plafond en hier lijkt geen ruimte voor isolatie. Bij de voordeur verdwijnt het kozijn achter de voorzetwand en is er aanpassing van de lambrisering met hoge monumentale waarde.

De commissie verwijst naar het preadvies van Monumenten & Archeologie. Dit wordt integraal overgenomen.

Op 12 augustus 2025 is er een aangepast plan ingediend. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft op 25 augustus 2025 hierop als volgt geadviseerd:

Niet akkoord, tenzij.

Met het aangepaste voorstel is onvoldoende tegemoetgekomen aan het vorige advies. Het ontwerp van de voordeur is voorstelbaar maar de detaillering ondersteunt dit nog niet. De commissie verwijst voor de onderbouwing naar het preadvies van Monumenten & Archeologie. Dit wordt integraal overgenomen.

Op 21 oktober 2025 is er een aangepast plan ingediend. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft op 19 november 2025 hierop als volgt geadviseerd:

Akkoord onder voorwaarden.

Op tekening staat vermeld dat de "bestaande bakstenen buitengevel indien nodig gerestaureerd/geëgaliseerd (wordt) met vochtbestendige egalisiatielaag." De gevel is voorzien van een donkere lijnolie, bij restauratie zou een vergelijkbaar product gebruikt moeten worden. Dit in overleg met M&A.

De voordeur wordt nieuw gemaakt op traditionele wijze met bossingpanelen. Er is gekozen om hetzelfde ontwerp te houden. Het plan is om de bestaande ornamenten op de nieuwe deur te bevestigen. De verbouwing vraagt om veel restauratief timmerwerk. De commissie adviseert voor een goed resultaat een erkende restauratie timmerman (of vergelijkbaar) in te schakelen voor de werkzaamheden.

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.

Bodem

Omgevingsplan, artikel 22.29, lid 1, onder c, artikel 22.30 en TAM voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam, artikel 1.2

Deskundigen brachten de volgende adviezen uit:

Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot bodem

Wij concluderen op basis van het ingediende bodemrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: OD NZKG), dat er geen sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem.

- Als het bodemvolume waarin wordt gegraven meer is dan 25 m³, moet u volgens paragraaf 4.119 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten minste een week voor het begin van de activiteit de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied informeren over de geplande werkzaamheden. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit".
- Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet u de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.

- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de ODNZKG, via www.odnzkg.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Wij nemen dit advies over.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd volgens artikel 4.29.

Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

Omgevingswet, artikel 5.31 De wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ('wet bibob') is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob. Niet gebleken is dat er sprake is van een geval en de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend.

Motivering (maatwerk) voorschriften

Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a

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

Omgevingswet, artikel 5.34, leden 1 en 3

Omgevingsplan, artikelen

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.

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 beoordeelden 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 25 juni 2025 als volgt geadviseerd:

Niet akkoord.

Aanleiding

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning. Deze is gelijk aan een eerder geadviseerde conceptaanvraag. De aanbouw van de woning wordt vernieuwd, wordt verduurzaamd, voorzien van een nieuwe fundering en de plattegronden worden gewijzigd. De centrale vraag is of met de aanpassingen de monumentale waarden worden gerespecteerd.

Kader Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de-eeuwse stadsuitbreiding (o1o6)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1, Rijksmonument

Conclusie

De aanpassingen zijn in principe denkbaar. Aanpassingen op de bel-etage hebben gevolgen voor de monumentale waarden. Een restauratieplan en een werkplan ontbreken. Verduurzamingsmaatregelen moeten verder uitgewerkt worden. Dit geldt ook voor de te vervangen voordeur. De nieuwe uitbouw is akkoord.

Onderbouwing

Funderingsherstel is noodzakelijk en voldoet aan het beleid. Het dichtzetten van de entree vanuit de gang naar de achterkamer is een aantasting van de monumentale waarde. Van het dichtzetten van de doorgang naar de uitstek is niet te beoordelen of dit gevolgen heeft voor de monumentale waarden. Reconstrueren van de zonder vergunning verwijderde ensuite-scheiding is mogelijk maar de uitwerking en een herstelplan ontbreken. Voor de hele bel-etage is een restauratieplan nodig. De eerste tot en met de vierde verdieping vallen buiten de aanvraag, maar worden volgens de tekeningen wel voorzien van isolatie. Dit is een vergunningplichtige wijziging.

De zonnepanelen zijn akkoord als ze in mat zwart met bijpassend donker kader uitgevoerd worden. De gevolgen voor de aansluiting van de voorzetwand bij de voorgevel op het stucplafond zijn niet uitgewerkt in de details. Deze gevelisolatie vraagt om nadere uitwerking. Op de beletage ligt de bovendorpel van het kozijn vrijwel in het plafond en hier lijkt geen ruimte voor isolatie. Bij de voordeur verdwijnt het kozijn achter de voorzetwand en is er aanpassing van de lambrisering met hoge monumentale waarde.

De commissie verwijst naar het preadvies van Monumenten & Archeologie. Dit wordt integraal overgenomen.

Op 12 augustus 2025 is er een aangepast plan ingediend. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft op 25 augustus 2025 hierop als volgt geadviseerd:

Niet akkoord.

Met het aangepaste voorstel is onvoldoende tegemoetgekomen aan het vorige advies. Het historisch waardevolle interieur wordt te ingrijpend gewijzigd. Het ontwerp van de voordeur is voorstelbaar maar de detaillering ondersteunt dit nog niet.

De commissie verwijst voor de onderbouwing naar het preadvies van Monumenten & Archeologie. Dit wordt integraal overgenomen.

Op 21 oktober 2025 is er een aangepast plan ingediend. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft op 19 november 2025 hierop als volgt geadviseerd:

Akkoord onder voorwaarden.

Op tekening staat vermeld dat de "bestaande bakstenen buitengevel indien nodig gerestaureerd/geëgaliseerd (wordt) met vochtbestendige egalisatielaag." De gevel is voorzien van een donkere lijnolie, bij restauratie zou een vergelijkbaar product gebruikt moeten worden. Dit in overleg met M&A.

De schouw heeft een positieve monumentale waarde maar is zonder vergunning gesloopt en afgevoerd. In het bouwplan wordt er weer een schouw teruggeplaatst, In het bouwplan wordt echter geen voorstel gedaan hoe de te reconstrueren schouw eruit komt te zien (vorm en maatvoering) of welk materiaal wordt toegepast.

Aangezien het gaat om een reconstructie geldt als voorwaarde dat de uitwerking van de schouw in tekening met informatie over materiaal en kleur voorafgaand aan plaatsing ter goedkeuring aan de commissie en aan MenA wordt voorgelegd.

De voorgevel wordt in het aangepaste bouwplan alleen achter de bestaande ruimte achter de houten panelen geïsoleerd met een dunne isolatieplaat. Dit is voorstelbaar mits voorzien van een dampremmende folie. De woningscheidende wanden worden eveneens voorzien van een dunne isolatie van 20mm. Op de beletage is hier al een voorzetwand aanwezig. De nieuwe geïsoleerde wand wordt even dik. De wanden of gevels zonder monumentale waarden krijgen een dikker pakket isolatie. In het nieuwe plan wordt de suite scheiding op de beletage teruggeplaatst. De schuifdeuren zijn bewaard gebleven en de te reconstrueren wanden zijn in tekening uitgewerkt. De voordeur wordt nieuw gemaakt op traditionele wijze met bossingpanelen. Er is gekozen om hetzelfde ontwerp te houden. Het plan is om de bestaande ornamenten op de nieuwe deur te bevestigen. De verbouwing vraagt om veel restauratief timmerwerk. De commissie adviseert voor een goed resultaat een erkende restauratie timmerman (of vergelijkbaar) in te schakelen voor de werkzaamheden.

Wij nemen dit advies over.

Samenvattend

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet, onder het stellen van voorschriften, tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

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, b, d en d.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De 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.

Het plan is getoetst op de gebruiksfunctie: woonfunctie.

Adviezen

Deskundigen brachten een advies uit:

- Omgevingsdienst Noordzeekanaal Gebied met betrekking tot constructieve veiligheid
Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (BKL artikel 8.3c):

Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft ondermeer:

- ✓ *Grondmechanische- en funderingsadviezen;*
- ✓ *Adviezen van de paal- en damwandleverancier;*
- ✓ *Stut- en stempelplannen (damwanden);*
- ✓ *Monitoringsplannen grondwater,*

te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel.

Wij nemen dit advies over.

Samenvattend

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

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

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.