Gemeente Amsterdam

Bezoekadres:
Stadsdeel Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum	26 augustus 2026
Kenmerk	Z2026-003736
DSO	2026012701012

Het college van burgemeester en wethouders besluit
de omgevingsvergunning voor het vergroten en veranderen van het pand door het realiseren van een kelder en een dakopbouw en het bouwkundig splitsen tot 4 zelfstandige woningen op het perceel Gijsbrecht van Aemstelstraat 11, binnenkort bekend als Gijsbrecht van Aemstelstraat 11A, 11B, 11C en 11D, 1091TA in Amsterdam
te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan
- een Bouwactiviteit (technisch)

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:

- De dakopbouw dient exact te worden aangesloten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Aandachtspunten daarbij zijn de hoogte van de dakopbouw, de afstand tot de achtergevel en de ligging en grootte van het dakterras.
- 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 buren*', kies '*Verbouwen? Vertel het uw buren*')".
- Uitvoering sanering
  Voorafgaand aan de ingebruikname van het gebouw, of een gedeelte daarvan, dient een sanering van de bodem te zijn uitgevoerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving, of een sanering als bedoeld in artikel 3.1 van de Aanvullingswet bodem Omgevingswet, mits een vergelijkbaar saneringsresultaat wordt behaald.
- Informatieplicht uitvoering sanering
  Het gebouw, of een gedeelte daarvan, mag alleen in gebruik worden genomen nadat het college van burgemeester en wethouders een week tevoren is geïnformeerd over de wijze

waarop de sanering is uitgevoerd als bedoeld in voorschrift "Uitvoering sanering"

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 Oost met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.
- 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:
  - **Detaillering van de constructie in tekening en berekening;**
  - **Grondmechanische en funderingsadviezen;**
  - **Adviezen van de paal- en damwandleveranciers;**
  - **Monitoringsplannen grondwater ed.**

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

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').
- **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 zaterdagen tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.
  Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.
- **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 Fotoblad.pdf
- B003 bestaande situatie.pdf
- B004 nieuwe situatie.pdf
- B005 detail dakopbouw.pdf
- B006 principedetail brandcompartimentering.pdf
- B007 details kelder .pdf
- B008 detail veiligheid trappen .pdf
- B009 overzicht constructie.pdf
- B010 Constructie berekeningen.pdf
- B011 Geohydrologisch onderzoek
- B012 Bodem onderzoek Versie 2.pdf
- B013 ventilatieberekening BBL.pdf
- B014 Geotechnisch veldwerk versie 1.pdf
- B015 rekentool_hemelwaterverordening v.1.2.xlsx
- B016 detail dakterras en hekwerk.pdf

Voorbereiding 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:

- 27 januari 2026 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 24 februari 2026 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 10 juni 2026 ontvangen.

Motivering van het besluit

Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3
Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.
Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

Inwerkingtreding

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

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: *www.amsterdam.nl/bezwaar/jb*

U kunt ook bezwaar maken per post:
Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt
- eventueel: uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

Voorlopige voorziening
Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het bezwaar is beslist.
U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- *www.rechtspraak.nl*
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:
Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie
De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.
U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens de door u verstrekte informatie reageren betrokkenen verschillend.

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)

Omgevingsplan gemeente Amsterdam
De aanvraag is beoordeeld op basis van het Omgevingsplan geldend vanaf 19 juni 2026 tot heden.

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.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' van kracht is. Op deze gronden is ook het bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale Kelders' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' aangewezen als 'Tuin (artikel 18), Verkeer (artikel 19) en Wonen (artikel 21)'. en nader aangeduid als 'maximum toegestane bouwhoogte van 15,5 meter'. De locatie is ook gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone – 2'.
De gronden zijn aangewezen voor (onder andere) Wonen.

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

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:
- artikel 21.2.1, lid a van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat de kelder met uitbouw het bouwvlak met 3 meter overschrijdt.
- artikel 21.2.1, lid d van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat een nieuwe dakopbouw met dakterras wordt gerealiseerd, dit is in strijd met de maximaal toegestane bouwhoogte.
- Artikel 26.1.1, lid a van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat er een nieuwe volledige kelder wordt gerealiseerd.
- artikel 5.2, lid a van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders, omdat er een nieuwe kelder wordt gerealiseerd.

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 5.3 van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale Kelders" kan van de regels in dat plan worden afgeweken.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19
Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met n en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

De beoordeling hiervan vind plaats onder '**Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan'**.

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 15 juli 2025 als volgt geadviseerd:
Akkoord onder voorwaarden
De nieuwe kapverdieping met aangrenzend dakterras sluit aan bij de trendsetter. Alleen de kozijnindeling in de dakkapellen wijkt af. De commissie adviseert hier, in overeenstemming met de trendsetter, één

draaiend deel per dakkapel te maken in plaats van de voorgestelde twee draaiende delen. Daarnaast is het onduidelijk of de kapverdieping in de diepte overeenkomt met de trendsetter. De commissie ziet dit graag nog tegemoet. Met in achtneming van deze voorwaarden is de aanvraag akkoord. De koekoek en aanbouw zijn akkoord.

U diende een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 16 september 2025 over dit gewijzigde project:
Akkoord. Met het gewijzigde plan is tegemoet gekomen aan het vorige advies.

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 Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde:
Wij concluderen op basis van het ingediende bodemrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (verder: OD NZKG), dat er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit betekent dat de bodem gesaneerd moet worden.
Sanering kan plaatsvinden door het verwijderen of het afdekken van de bodemverontreiniging. Afdekken van de verontreiniging kan door het aanbrengen van een leeflaag van geschikte grond met een dikte van 1 meter of een verhardingslaag. Ook de vloer van het gebouw kan de verontreiniging afdekken.

Dit advies nemen wij over.
De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan worden verleend volgens artikel 4.29, lid 1.

Overige beoordelingsregels, hemelwaterberging
Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113
Wanneer er vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of in de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd, dan wordt een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken alleen verleend wanneer een hemelwaterberging wordt aangebracht.

Omdat de hemelwaterberging voldoet aan de eisen in artikel 4.113, wordt de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken volgens artikel 4.86 en 4.112, lid 1 niet geweigerd.

Conclusie
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend.

Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan)
Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikelen 22.280, 22.281 en 22.282

Eerder in dit besluit is aangegeven dat het project in strijd is met de voorschriften in het (tijdelijke deel) van het Omgevingsplan.
De aanvraag om een omgevingsvergunning wordt daarom ook opgevat als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het (tijdelijke deel van het) Omgevingsplan.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het afwijken van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan is als volgt beoordeeld

Binnenplanse afwijking
Omgevingswet, artikelen 22.1, onder a en 22.10
Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1
Omgevingsplan, artikelen 22.280 en 22.281

Het bevoegd gezag kan, in afwijking van het voorschrift in
- het ruimtelijk plan 'Grondwaterneutrale kelders', artikel 5, lid 5.2, onder a, een omgevingsvergunning verlenen volgens artikel 5, lid 5.3, onder a als de kelder grondwaterneutraal wordt gebouwd.
- het ruimtelijk plan 'Weesperzijdestrook', artikel 21.2.1 en 26.1.1, een vergunning verlenen volgens artikel 4.19 van het Omgevingsplan.

Adviezen
Deskundigen brachten de volgende adviezen uit:
- Ruimte & Duurzaamheid
  Omgevingsplanactiviteit[1]
  Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het veranderen en vergroten van het pand aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat 11. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:
  - Volledige kelder met 2 koekoeken aan de voorzijde.
  - Dakopbouw (gelijk aan trendsetter nr. 15,17,19) als zelfstandige woning met een dakterras aan de achterzijde.
  - Interne wijzigingen: trappenhal met lift en bouwkundig splitsen tot 3 zelfstandige woningen.
  - Realisatie van één nieuwe woning in de dakopbouw.

[1] Het advies heeft geen betrekking op andere activiteiten, zoals de bouwactiviteit, Natura-2000 activiteit, flora-en fauna-activiteit, rijksmonumentenactiviteit, milieubelastende activiteit en de waterontrekkingsactiviteit.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 18 juli 2025. Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat uit nog niet vervangen ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', daarmee is het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nog niet vervangen. Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit gelden de ruimtelijk plannen tijdelijk deel omgevingsplan 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale Kelders'. De gronden van de locatie hebben de bestemmingen Tuin (artikel 18), Verkeer (artikel 19) en Wonen (artikel 21). De locatie is ook gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en binnen de gebiedsaanduiding Overige zone – 2. Ter plaatse geldt een maximum bouwhoogte van 15,5 meter.

Het bouwplan is in strijd met de volgende regels:

Strijd 1) Eer wordt een nieuwe kelder gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 5.2, lid a.
Strijd 2) De kelder met uitbouw overschrijden het bouwvlak met 3 meter, dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid a
Strijd 3) Er wordt een nieuw dakopbouw met dakterras gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid d.
Strijd 4) Er wordt een nieuwe volledige kelder gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 26.1.1, lid a.

De omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Wél kan dit met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden alsnog vergund worden. Voor strijdigheid 1 is dat artikel 5.3 (op grond van geohydrologisch onderzoek) van het bestemmingsplan "Grondwaterneutrale kelders", en artikel 4.19 lid c (2 en 4) en m en n (3) van de basisregels.

Beoordeling binnenplanse omgevingsplanactiviteit
Het beoordelingskader voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten is vastgelegd in de artikelen 5.18 en 5.21 lid 1 en 2 onder a van de Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 4.16 onder 3 van het Omgevingsplan (zoals van kracht op 19 juni 2026) wordt verwezen naar artikel 22.281 van het Omgevingsplan. Hierin is bepaald dat het college van B&W de bevoegdheid heeft om bij binnenplanse afwijkingen zelfstandig een afweging te maken. Hiervoor ligt het volgende ten grondslag.

Stedenbouwkundig advies
Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning
In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Ook wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd.

Voor veel voorkomende aanvragen, zoals een dakopbouw, dakterras en balkons gelden in stadsdeel Oost de beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning (hierna: beleidsregels) vastgesteld op 18 april 2017. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost heeft op 28 november 2023 besloten tot continuering van de toepasbaarheid van de beleidsregels onder de Omgevingswet.

De stedenbouwkundige voorwaarden in de beleidsregels hebben betrekking op de ruimtelijke aansluiting met aandacht voor verhouding, symmetrie en aansluiting op het ruimtelijke systeem. Ook gaat het om zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding, privacy en de effecten op het gevelbeeld en daklandschap.

Ruimtelijk structuur
Het pand maakt onderdeel uit van een vrijwel gesloten bouwblok aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Het pand behoort tot het ruimtelijk systeem van de 19de -eeuwse ring en heeft orde 3. Het pand is nu 4 lagen hoog. Het pand heeft ruimtelijk een sobere beëindiging in de vorm van een bescheiden dakrand met gevellijst.

Advisering
1. *Het realiseren van een uitbouw*
   De uitbouw overschrijdt het bouwvlak aan de achterzijde van het pand met 3 meter, wat in strijd is met artikel 21.2.1, lid a, waarin is bepaald dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Zonder dakterras zou de beoogde uitbouw echter vergunningsvrij zijn.
   De uitbouw op de begane grond heeft geen negatieve gevolgen voor de bezonning en privacy van de belendende panden.

2. *Het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw*
   Onder het gehele pand wordt een kelder gerealiseerd. Dit is akkoord, indien de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd.

3. *Het realiseren van een kelder onder de uitbouw*
   De voorgestelde kelder onder de uitbouw is stedenbouwkundig gezien akkoord, aangezien het voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

4. *Het realiseren van twee koekoeken*
   De koekoeken voldoen aan de regel dat de overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde van het pand niet meer dan 0,5 meter bedraagt inclusief constructie, om de aantasting van de openbare ruimte zo minimaal mogelijk te houden.
   Daarnaast wordt voor het bouwen van koekoeken een gedragslijn toegepast met voorwaarden. Er is niet aangetoond dat de koekoeken voldoen aan de volgende voorwaarden:
   - de koekoeken worden bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat;

5. *Het realiseren van een dakopbouw met dakterras*
   Het Omgevingsplan geeft aan dat op de bestemming Wonen uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan. Daarom is toetsing aan de Beleidsregels noodzakelijk. Bij deze toetsing blijkt dat de dakopbouw niet voldoet aan de zichtbaarheidsregel, de dakopbouw is aan de voorzijde zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Formeel zou de aanvraag daarom afgewezen moeten worden.
   Er zijn binnen dit bouwblok echter vergelijkbare dakopbouwen met een omgevingsvergunning gerealiseerd, namelijk aan Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Daarmee zijn er

precedenten aanwezig waar de aanvrager zich op kan beroepen. Zie onderstaande foto. Het bouwen van een vergelijkbare dakopbouw op nummer 11 zal zorgen voor visuele samenhang in het straatbeeld. Het leidt daarmee niet tot onevenredige stedenbouwkundige bezwaren. Daarom kan de dakopbouw in dit geval als ruimtelijk acceptabel worden beschouwd.

De voorgestelde dakopbouw komt op hoofdlijnen met de trendsetters overeen. Echter dient exact te worden aangesloten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Aandachtspunten daarbij zijn de hoogte van de dakopbouw, de afstand tot de achtergevel en de ligging en grootte van het dakterras.

De voorgestelde dakopbouw heeft geen grote gevolgen voor wat betreft privacy en bezonning van omwonenden. De privacyschermen aan weerszijden van het dakterras zijn niet noodzakelijk, aangezien 1 meter afstand tot de perceelsgrenzen wordt aangehouden om de privacy van de buren aan beide zijden van het pand te waarborgen. De privacyschermen hebben negatieve gevolgen voor de bezonning van de belendende dakterrassen en zijn daarom niet akkoord.

Conclusie stedenbouw
Geadviseerd wordt om na aanpassing mee te werken aan het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw, een uitbouw aan de achterzijde, een kelder onder de uitbouw en een dakopbouw met dakterras.

Oplossingsrichting:
- Dakopbouw: exact aansluiten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19.
- Privacyschermen: schermen aan weerszijden van het dakterras worden uit het plan verwijderd.
- Koekoeken: de koekoeken worden afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat.

Geohydrologie (kelder)
Op 11 juli 2025 heeft de Omgevingsdienst een positief advies uitgebracht over de kelder met betrekking tot grondwater neutraal bouwen. Uit het geohydrologisch rapport en de bouwkundige detailtekening blijkt volgens de Omgevingsdienst, dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder gelijk blijft. De maatregelen voldoen aan de gebied specifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders.

Archeologie
Op 24 maart 2025 heeft Monumenten en Archeologie van de Gemeente Amsterdam een archeologisch advies uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat de bodemingrepen met 65 m² kleiner is dan 100 m². Het project kan daardoor worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.
Wel geldt volgens de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht. Als tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten of sporen zichtbaar worden van archeologisch belang, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg maatregelen worden getroffen voor documentatie en berging.

Parkeren
Voor de woningen worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dat is hier ook niet mogelijk. De nieuwe bewoners zullen daarom in de openbare ruimte of in de omliggende parkeergarages tegen betaling moeten parkeren. Er worden geen parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners uitgegeven.

Financiële haalbaarheid
Kostenverhaal
Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet).

Nadeelcompensatie
Er kan worden afgezien van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Bij waardedaling van een onroerende zaak geldt er een vast forfait van 4 procent (artikel 15.7 Omgevingswet). De kans dat de omgevingsplanactiviteit kan leiden tot schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

Conclusie
Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan deze aanvraag, mits de aanvraag conform de voorgestelde oplossingsrichting (zie advies stedenbouw) wordt aangepast.

- De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde:
  Het advies is akkoord.
  Uit het geohydrologisch rapport en de bouwkundige detailtekening blijkt dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder gelijk blijft. De maatregelen voldoen aan de gebied specifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders.
  Samenvatting uitvoeringsvoorwaarden maatregel D: damwandgaten met grondverbetering
  Onder de keldervloer wordt een grondverbetering toegepast, de cannelures worden met grind opgevuld en de achterblijvende damwanden worden middels gaten waterdoorlatend gemaakt. De maatregel omvat de volgende deelaspecten:
  - *Toepassing van een grondverbetering van 20 cm dik onder het volledige oppervlak van de keldervloer met een gemiddelde doorlatendheid van k=220 m/dag. De aanvrager dient de k-waarde van het aanvulmateriaal aan te tonen met een certificaat*
  - *Toepassing van 5 damwandgaten à 14 cm aan zowel de voor- als achtergevel en een aanlegdiepte (centrum) van -1,62 m NAP*
  - *De gaten moeten na afronding van de bouwfase open zijn, maar kunnen tijdens de bouwfase met behulp van luikjes of een soortgelijke constructie worden afgedicht, of ze worden pas achteraf*
    aangebracht.
    Toepassen van gevulde Cannelures: De damwandcannelures bij de damwandgaten en de damwandgaten worden opgevuld met hetzelfde materiaal als onder de keldervloer (gemiddelde doorlatendheid van k = 220 m/dag). Dit voorkomt het uitspoelen van grond.
  - *Aanbrengen van een werkvloer (of andere hulpmiddelen) die de stroming van het grondwater niet belemmert.*

Wij nemen dit advies over.

Motivering
Wij concluderen na afweging van de belangen dat de omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan kan worden verleend.

Conclusie
De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan kan worden 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.

Beoordelingsregels
Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18
Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b
Besluit bouwwerken leefomgeving
De aanvraag beoordeelden 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
  Wij hebben het ontwerp van de bouwconstructie(s) waar de documenten betrekking op hebben beoordeeld op de hoofdlijnen van de constructie. Naar ons oordeel is voldoende aannemelijk gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen.

  Met betrekking tot de constructieve aspecten hebben wij geen bezwaar tegen het verlenen van de vergunning. Wij adviseren u de volgende voorwaarde(n) op te nemen in de vergunning:
  Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten (artikel 8.3c Besluit Kwaliteit Leefomgeving):
- *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:

- ***Detaillering van de constructie in tekening en berekening;***
- ***Grondmechanische en funderingsadviezen;***
- ***Adviezen van de paal- en damwandleveranciers;***
- ***Monitoringsplannen grondwater ed.***

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

Dit advies nemen wij over.

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.

Aanwijzingen

Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten
Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19
Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.
Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

Disclaimer
Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.
Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

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

- de **Verordening Werken in de openbare ruimte (WIOR)**
  Als u in de openbare ruimte het maaiveld moet openbreken, heeft u een WIOR-vergunning nodig. Het aanvragen van een WIOR-vergunning kan alleen als u eerst uw werk heeft aangemeld bij het Coördinatiestelsel via de ICT-applicatie VICTOR. U krijgt dan een coördinatienummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan 5.1, 2, e *@amsterdam.nl* een VICTOR-account 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*; daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
- Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen: *www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels*, mail naar 5.1, 2, e *@amsterdam.nl* of *bel 14 020*

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

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b;* zoekterm: *'Veiligheid'* en kies '*Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden - Informatie'*): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.
- **Graven in de Bodem**
  Voorafgaand aan de voorgenomen graafwerkzaamheden dient er inpandig onderzoek conform de ARVO, en zo nodig een asbestonderzoek conform NEN 5707, worden uitgevoerd tot een halve meter onder de ontgravingsdiepte na de sloop van de bestaande vloeren. De resultaten moeten ter beoordeling naar de ODNZKG worden gestuurd.

  Volgens paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de saneringswerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteiten worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket Omgevingsloket "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na melding.

  Volgens paragraaf 4.120 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moeten de graafwerkzaamheden ten minste vier weken voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de OD NZKG. Zie hiervoor het Omgevingsloket "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".
  De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de melding.

  Als het bodemvolume waarin wordt gegraven hoogstens 25 m3 is en er afvoer van grond plaatsvindt of dieper wordt gegraven dan een afdeklaag, dan geldt in plaats van een melding graven, de informatieplicht voor kleinschalig graven zoals bepaald in paragraaf 22.3.7.2 van het Omgevingsplan en paragraaf 1.2.2. van het Voorbereidingsbesluit Bodem. Ten minste een week voor het begin van de activiteit, bedoeld in artikel 22.127, worden de genoemde gegevens en bescheiden verstrekt. Zie hiervoor het Omgevingsloket "graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit".

Als bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden een bodemverontreiniging wordt waargenomen - anders dan beschreven in het bodemonderzoeksrapport - moet de vergunninghouder de OD NZKG hierover zo spoedig mogelijk informeren via telefoonnummer 5.1, 2, e

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 activeit mag niet eerder starten dan een week na de melding.

Als grond van de locatie wordt afgevoerd en elders 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 'contact formulier'.

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket (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

- **Kabels en leidingen**
  Ter voorkoming van graafschade aan aanwezige kabels en leidingen moet u zich op basis van de wet Informatie-uitwisseling boven- en ondergrondse netwerken (WIBON), náást de aanmelding bij het Amsterdamse Coördinatiestelsel ook aanmelden bij het Kadaster (de Klic-melding) en zich houden aan de CROW 500 (*https://www.kadaster.nl/producten/woning/klic-melding*)
  Voor het maken van gaten voor toevoerleidingen en het maken van meterputten moet er vooraf overleg zijn met de betrokken diensten en bedrijven.
  Voor de door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden moet het terrein rondom de bouw ten minste 13 weken vóór het tijdstip van oplevering van het bouwwerk vrij zijn van materiaal, materieel, puin en dergelijke.
- **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.