



Datum 19 september 2023
Kenmerk Z2023-W001375
Olo 7722541

Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

- een omgevingsvergunning te verlenen voor het realiseren van twee balkons aan de achtergevel op de 2e en 3e verdieping van het gebouw en het realiseren van een dakterras op het gebouw op de locatie Eerste Helmersstraat 105 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van ;

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Bouwbord

Uiterlijk één week voorafgaand aan de werkzaamheden moet u de omgeving informeren over de uit te voeren werkzaamheden door het plaatsen van een informatiebord waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- Het informatiebord wordt verstrekt door de gemeente Amsterdam en kan op vertoon van deze omgevingsvergunning worden afgehaald bij het stadsloket van stadsdeel West.
- Het informatiebord dient u volledig en duidelijk in te vullen.
- Het informatiebord moet bij de bouwwerkzaamheden op straatniveau (= begane grond) duidelijk zichtbaar aanwezig zijn, zodat een ieder vanaf de openbare ruimte hiervan kennis kan nemen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- A01 Aanvraagformulier
- T01 Tekening bestaand en nieuw wijz_A
- T02 Tekening details dakluik/dakterras_NT-DE-50
- T03 Tekening details balkon_NT-DE-70
- CB01 Constructieberekening 10756_B03
- CT01 Constructietekening en details_UOooDO
- B01 Bijlage daglichtberekening_NT-DB-02
- B02 Bijlage zichtstudie_NT-ZS-01

Rechtsbescherming

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 telefoonnummer en 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 pagina)

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw 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
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje '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

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft ook geen opschortende werking. Dat wil zeggen: u kunt de vergunning gebruiken totdat over het bezwaar is beslist.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 11 april 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 25 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 3 mei 2023 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 12 juni 2023 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 27 juni is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met zes weken.
- Op 10 augustus 2023 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort met 4 weken.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie(s):

- woonfunctie

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018', inclusief de herzieningen geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin' (artikel 16), 'Wonen' (artikel 19) en 'Waarde-Landschap' (artikel 24, na vernummering).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 16, tweede lid en artikel 24, van het bestemmingsplan, omdat bijbehorende bouwwerken (de balkons) op deze bestemming uitsluitend zijn toegestaan waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd. Het bouwplan betreft een nieuw bijbehorend bouwwerk.

Het dakterras op het hoofgebouw is passend binnen de regels van het bestemmingsplan.

De aanvraag moeten we ook zien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 12 juli 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord met voorwaarde.

Het stadsdeel geeft aan dat het toevoegen van een dakterras op de mansardekap vanuit ruimtelijk oogpunt tot de mogelijkheden hoort. Vanuit het welstandsbeleid is een dergelijke toevoeging alleen toegestaan indien het terras met bijbehorende hekwerken niet zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Gezien de restauratieve aanpak die voor dit pand geldt, mag vanuit geen enkel punt in de openbare ruimte een zichtbare verstoring optreden. Dus ook vanuit de Marius van Bouwdijk Bastiaansestraat die haaks op de Eerste Helmersstraat staat.

Als nadere voorwaarde wordt gesteld dat door middel van zichtlijnenstudie aangetoond wordt dat er geen zichtbare verstoring zal optreden. Ten aanzien van de hekwerken voor de balkons stelt de commissie dat de vormgeving

hoogwaardig is. Vanwege de ingezette abstractie in de vormgeving hoeft dus niet aangesloten te worden op andere hekwerken binnen de architectuureenheid.

Op 29 augustus 2023 diende u een zichtlijnstudie voor het project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 5 september 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Akkoord.

Door middel van een zichtlijnstudie is aangetoond dat het hekwerk voor het dakterras niet zichtbaar zal zijn vanuit de openbare ruimte.

Wij nemen dit advies over

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Tunnelveiligheid

De bepalingen voor tunnelveiligheid gelden niet voor deze aanvraag.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018', inclusief de herzieningen geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin' (artikel 16), 'Wonen' (artikel 19) en 'Waarde-Landschap' (artikel 24, na vernummering).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 16, tweede lid en artikel 24, van het bestemmingsplan, omdat bijbehorende bouwwerken (de balkons) op deze bestemming uitsluitend zijn toegestaan waar deze ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd. Het bouwplan betreft een nieuw bijbehorend bouwwerk.

Het dakterras op het hoofdgebouw is passend binnen de regels van het bestemmingsplan.

Binnenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om op grond van artikel 28, onder f van het bestemmingsplan 'Oud West 2018' af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) en een omgevingsvergunning te verlenen.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen***Uitvoeringsrichtlijnen***

Op 21 januari 2020, laatst herzien op 30 maart 2021, heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijnen in werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijnen geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst').

Hoewel het in onderhavig geval gaat om een binnenplanse afwijking en niet om een buitenplanse afwijking is het logisch om aan te sluiten bij de Uitvoeringsrichtlijnen aangezien de richtlijnen aangeven wat wij ruimtelijk wenselijk vinden.

Het onderhavige bouwplan voldoet aan artikel 3.2.9, van de Uitvoeringsrichtlijnen.

Balkons

De balkons hebben door de beperkte diepte van 1,5 meter geen grote ruimtelijke impact. Het stadsdeel staat in beginsel positief tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel. Het toestaan of vergroten van de buitenruimte komt ten goede aan het woongenot. Tegelijk is het van belang dat de belangen van onderliggende woning niet te veel benadeeld worden. Het gaat dan met name om onevenredige beperkingen van daglichttoetreding en privacy. Doordat de balkons niet dieper zijn dan 1,50 meter, wordt de daglichttoetreding bij

onderliggende woonruimten niet onttrokken. Er is geen aanleiding om aan te nemen dat niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012 voor wat betreft de daglichttoetreding. Verder wordt door toepassing van de Uitvoeringsrichtlijnen wordt gewaarborgd dat de impact op de privacy en daarmee de ruimtelijke gevolgen beperkt blijven.

Privacy

De privacy van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. De balkons zijn wel binnen 2,0 meter van de grenslijn met het naburig erf gelegen, maar bieden geen direct zicht in de woningen van omwonenden. Dit leidt niet tot evidente privaatrechtelijke belemmeringen omdat de ligging van de woning in stedelijk gebied een zekere beperking van privacy met zich brengt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RBAMS:2018:5979). Er is daarom geen strijd met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek.

Conclusie

Wij besluiten om af te wijken van artikel 16, van het bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht. Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

Overige voorschriften

Bij de omgevingsvergunning horen verschillende voorschriften. Het is belangrijk dat u zich aan deze voorschriften houdt.

Uitvoeringsvoorschriften bouwen

Procedure bouwwerkzaamheden (§ 1.6 Bouwbesluit 2012)

Aanwezigheid bescheiden (artikel 1.23 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het bouwen zijn, voor zover van toepassing, de volgende bescheiden of een afschrift daarvan op het terrein aanwezig:

- a. vergunning voor het bouwen;
- b. veiligheidsplan als bedoeld in artikel 8.7;
- c. afschrift van een besluit ingevolge artikel 13, 13a, of 14 van de Woningwet, dan wel een besluit tot oplegging van een last onder bestuursdwang dan wel last onder dwangsom, en;
- d. overige voor het bouwen van belang zijnde vergunningen en documenten met nadere voorwaarden en ontheffingen.

Mededeling aanvang en beëindiging bouwwerkzaamheden (artikel 1.25 Bouwbesluit 2012)

1. Het bevoegd gezag wordt ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van de bouwwerkzaamheden waarvoor vergunning is verleend door de houder van deze vergunning schriftelijk van de aanvang van de werkzaamheden, met inbegrip van ontgravingswerkzaamheden, in kennis gesteld.
2. Het bevoegd gezag wordt uiterlijk op de eerste werkdag na de dag van beëindiging van de bouwwerkzaamheden, door de houder van deze vergunning schriftelijk van de beëindiging van de werkzaamheden in kennis gesteld.
3. Een bouwwerk voor het bouwen waarvan een vergunning voor het bouwen is verleend, wordt niet in gebruik gegeven of genomen als niet is voldaan aan het bepaalde in het tweede lid.

U kunt de hierboven bedoelde meldingen doen via het e-mailadres: 5.1.2.e@amsterdam.nl

Geef daarbij altijd duidelijk het OLO-nummer en het adres waar de werkzaamheden plaatsvinden aan.

Dus: als de bouwwerkzaamheden niet gereed zijn gemeld bij het bevoegd gezag mag het bouwwerk niet in gebruik gegeven of genomen worden.

Het voorkomen van onveilige situaties en het beperken van hinder tijdens het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden (Afdeling 8.1 Bouwbesluit 2012)

Geluidshinder (artikel 8.3 Bouwbesluit 2012)

1. Bedrijfsmatige bouw- of sloopwerkzaamheden worden op werkdagen en op zaterdag tussen 7.00 uur en 19.00 uur uitgevoerd;
2. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid worden de in tabel 8.3 aangegeven dagwaarden en de daarbij behorende maximale blootstellingsduur niet overschreden;

Tabel 8.3

Dagwaarde	≤ 60 dB(A)	> 60 dB(A)	> 65 dB(A)	> 70 dB(A)	> 75 dB(A)	> 80 dB(A)
Maximale blootstellingsduur	Onbeperkt	50 dagen	30 dagen	15 dagen	5 dagen	0 dagen

- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van het eerste en tweede lid. Onverkort het gestelde in de ontheffing, wordt bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden gebruik gemaakt van de best beschikbare stille technieken;
- Als het bevoegd gezag met betrekking tot het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden beleidsregels als bedoeld in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht heeft vastgesteld, is in afwijking van het derde lid geen ontheffing vereist, als het uitvoeren van de werkzaamheden voldoet aan die beleidsregels en het bevoegd gezag ten minste twee werkdagen voor de feitelijke aanvang van die werkzaamheden in kennis is gesteld van de aanvang van de werkzaamheden.

Trillingshinder (artikel 8.4 Bouwbesluit 2012)

- Trillingen veroorzaakt door het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden bedragen in geluidsgevoelige ruimten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en in verblijfsruimten als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel e van het Besluit geluidhinder niet meer dan de trillingssterkte, genoemd in tabel 4 van de Meet- en beoordelingsrichtlijn deel B 'Hinder voor personen in gebouwen' 2006.
- Het bevoegd gezag kan ontheffing verlenen van de trillingssterkte als bedoeld in het eerste lid.

Stofhinder (artikel 8.5 Bouwbesluit 2012)

Tijdens het uitvoeren van bouw en sloopwerkzaamheden dienen maatregelen te worden getroffen om visueel waarneembare stofverspreiding buiten het bouw- of sloopterrein te voorkomen.

Aansturingsartikel (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

- Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
- Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling en de krachtens die bepalingen gegeven voorschriften.

Scheiden bouw- en sloopafval (artikel 8.9 Bouwbesluit 2012)

Bij ministeriële regeling kunnen voorschriften worden gegeven over de te scheiden categorieën bouw- en sloopafval en de opslag en afvoer daarvan op en van het terrein bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Scheiding bouw- en sloopafval (artikel 4.1 Regeling Bouwbesluit 2012)

- Onverminderd artikel 1.29, tweede lid, van het Bouwbesluit 2012 worden de categorieën bouw- sloopafval als bedoeld in artikel 8.9 van het Bouwbesluit 2012 ten minste gescheiden in de volgende fracties:
 - als gevaarlijk aangeduide afvalstoffen zoals bedoeld in hoofdstuk 17 van de afvalstoffenlijst van de Regeling Europese afvalstoffenlijst, voor zover deze stoffen niet in de onderdelen b tot en met j van dit lid staan;
 - teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
 - teerhoudend asfalt;
 - bitumineuze dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;

- e. niet teerhoudend asfalt;
 - f. vlakglas, al dan niet met kozijn;
 - g. gipsblokken en gipsplaatmateriaal;
 - h. dakgrind;
 - i. armaturen;
 - j. gasontladingslampen.
2. Gevaarlijke stoffen, als bedoeld in eerste lid, onder a, mogen niet worden gemengd of gescheiden.
 3. De fracties, als bedoeld in eerste lid, worden op het bouw- of sloofterrein gescheiden gehouden en gescheiden afgevoerd.
 4. Eerste lid, onder b tot en met j, en derde lid zijn niet van toepassing voor zover de hoeveelheid afval van de betreffende fractie minder dan 1 m³ bedraagt.
 5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloofterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

Nadere aanwijzingen

Toestemming vragen aan Vereniging van Eigenaren (VvE)

Vaak is ook toestemming van uw VvE nodig als u verbouwingsplannen hebt. Neem dus altijd contact op met uw VvE om uw plannen samen door te nemen.

Asbest (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)

Een omgevingsvergunning bevat geen bepalingen voor het verwijderen van asbesthoudende materialen. Als tijdens de bouw- of sloopwerkzaamheden onverwachts asbesthoudende materialen worden aangetroffen, moeten de werkzaamheden stoppen. Een gecertificeerd asbestinventarisatiebedrijf moet een asbestinventarisatie uitvoeren om de aard en omvang van de eventuele asbestverontreiniging te bepalen.

Voor het verwijderen van asbesthoudende materialen moet u een sloopmelding doen. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via www.omgevingsloket.nl.

Schade

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.