



Datum 27 september 2024  
Kenmerk Z2023-Co11168  
Olo 8264983

## Omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te verlenen voor het veranderen en vergroten van het gebouw met het verwijderen van de tussenvloer in het souterrain, vervangen van de uitbouw met dakterras op de begane grond, het realiseren van een dakopbouw, het intern wijzigen van alle verdiepingen en het intern isoleren van de gevels en het dak ten behoeve van de woonfunctie op de locatie **5.1, 2, e** in Amsterdam.

### Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteiten:

- 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 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad".
- Slopen, verstoren, verplaatsen of hoe dan ook wijzigen van een rijksmonument. Of zo herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, eerste lid, onder f, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, hierna Wabo).

### Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

#### **Voorschriften t.b.v. bouwen van een bouwwerk**

- Voorschriften m.b.t. welstand en M&A: Het vacuümglas moet met een stopverfvervanger, afgesmeerd onder een hoek van 45 graden worden aangebracht.

### Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt B001,
- Tekeningen, gemerkt B002 t/m B006,
- Werkomschrijving, gemerkt B007,

- Bouwfysische gegevens, gemerkt B008 t/m B017,
- Constructieberekeningen, gemerkt B018,
- Constructietekeningen, gemerkt B019,
- Notitie fundering, gemerkt B020,
- Rapportage M&A, gemerkt B021,
- Foto's, gemerkt B022 t/m B026.

## 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](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**t.a.v. Juridisch Bureau**  
**Postbus 483**  
**1000 AL Amsterdam**

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

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

### **Uitgestelde inwerkingtreding**

De beschikking treedt 6 weken na de datum bekendmaking van de vergunning in werking als deze gaat over een activiteit uit artikel 2.1, eerste lid, onder b, f, g of h, of artikel 2.2, eerste lid, onder b, c of g, van de Wabo (artikel 6.1, tweede lid, onder a, van de Wabo). De inwerkingtreding is na afloop van de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift (artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht). Dit betekent dat u pas na 6 weken na de bekendmaking van deze beschikking mag beginnen met de aangevraagde werkzaamheden.

Deze beschikking treedt pas in werking nadat er een vergunning is verleend volgens artikel 11, tweede lid, van de Monumentenwet 1988 (artikel 6.2a van de Wabo).

### **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 15 december 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 2 februari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.

- Op 31 januari 2024 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 15 maart 2024 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- Op 18 maart 2024 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Op 23 april 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 25 april 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 1 juni 2024.
- Op 1 mei 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 30 mei 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 22 juni 2024.
- Op 5 juni 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 19 juni 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 29 juni 2024.
- Op 27 juni 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 10 augustus 2024.
- Op 24 juli 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- Op 5 augustus 2024 is een verzoek gedaan het project aan te passen.
- Op 13 augustus 2024 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming volgens artikel 4:15, tweede lid, onder a van de Algemene wet bestuursrecht opgeschort tot 21 september 2024.
- Op 26 augustus 2024 is het aangepaste project ontvangen.
- 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.

### Gebruiksfunctie

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

- Woonfunctie.

### Bouwverordening 2013

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

### Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Westelijke binnenstad", "Winkeldiversiteit Centrum", "Kantoren met baliefunctie Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Gemengd-1" (artikel 6) en de dubbelbestemmingen "Archeologie 2" (artikel 21) en "Cultuurhistorie" (artikel 23) van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad". Het pand heeft de orde aanduiding "orde-1".

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: wonen en voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 2 (hoge archeologische verwachting) en voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

### Strijdigheid 1

Het project is in strijd met artikel 6.2.5 onder a en b van de bouw- en gebruiksbevestigingen omdat de maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw is de bestaande hoogte, deze worden met de dakuitbouw beide overschreden.

### Strijdigheid 2

Het project is in strijd met artikel 6.2.8 onder c van de bouw- en gebruiksbevestigingen omdat dakterrassen niet zijn toegestaan.

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 Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 25 maart 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*Voor een goede beoordeling is de volgende informatie noodzakelijk:*

- *foto's van het interieur, zeker van de onderdelen die gewijzigd worden. Plafonds, kozijnen met mogelijk lambrisering etc*
- *detailfoto's van de ramen vanwege het vervangen van het glas.*

Op 1 mei 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 4 juni 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*In principe is het verbouwen van dit pand mogelijk, maar het voorstel overtuigt nog onvoldoende. Een opbouw lijkt hier mogelijk, mits het hooggewaardeerde zadeldak geheel intact blijft en het volume past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om dit goed te kunnen beoordelen is een bouwhistorisch onderzoek naar de kap gewenst. Voor de ramen zijn gemaatvoerde detail schaal 1:5 nodig.*

*De bestaande uitbouw heeft geen historische waarden waardoor vervangen mogelijk is.*

### *Onderbouwing*

*Het platte dak van het hoofdvolume heeft geen historische waarden. Daarom is het in principe mogelijk om hier een passende opbouw te maken. Met het voorstel is daar nog geen sprake van. Het volume lijkt af te steunen op de waardevolle voorkap en bv het dakraam in het achterdakvlak is oneigenlijk. Of de voorkap geheel behouden wordt is ook niet duidelijk. Een nadere studie naar een goede vormgeving, materialisatie en detaillering is noodzakelijk. De nieuwe kap dient voor het aanzicht van het gebouw meerwaarde te hebben. Dit volume moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Geadviseerd wordt met M&A te overleggen hoe de aansluiting op de bestaande kap het beste gemaakt kan worden. Ook over de te behouden onderdelen is overleg met M&A gewenst. Tevens geldt dat er een hoogteverschil zit tussen de zoldervloer aan de voorzijde en het platte dak aan de achterzijde. Dit moet goed getekend worden.*

*De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt uitgediept zodat een volwaardige souterrain verdieping ontstaat. Naar de staat van de fundering is een visuele inspectie uitgevoerd. De uitbouw is gedeeltelijk opnieuw gefundeerd, evenals de stoep aan de voorgevel. De bouwmuren zijn vermoedelijk nog traditioneel gefundeerd op houten palen. Een uitgebreidere funderingsinspectie is nodig voor het vaststellen van het dragend vermogen van de bestaande fundering. Bij het toevoegen van volume op het dak (dus gewicht) voldoet mogelijk de bestaande fundering niet meer. Het terugbrengen van dit souterrain behoort tot de mogelijkheden. Onduidelijk is op welke hoogte de historische vloer zich bevond. Mogelijk is dit door een nader onderzoek te bepalen. De maximum hoogte voor uitdiepen is 210cm. Vervangen van het bestaande glas door vacuümglas is mogelijk, maar de detaillering is te globaal voor een goede beoordeling. Meegegeven wordt ook de kierdichting en ventilatievoorziening in deze opgave mee te nemen.*

*De aanbouw aan de achterzijde is akkoord.*

*De commissie verwijst ook naar het preadvies van M&A voor een nadere onderbouwing.*

Op 17 juli 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 5 augustus 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*Conclusie*

*De nieuwe dakopbouw en constructiewijze zijn op hoofdlijnen voorstelbaar. De benodigde installaties moeten een integraal onderdeel van het ontwerp uitmaken. Dit wordt node gemist. Terugbrengen van het oorspronkelijke souterrainniveau is voorstelbaar.*

*Onderbouwing*

*Het platte dak heeft geen monumentale waarde en de nieuwe dakopbouw wordt zodanig geconstrueerd dat hij niet afdraagt op de voorkap. De hoofdvorm past als nieuw element bij dit monument. De aanpassingen aan de voorkap, verwijderen van de dakkapel (indifferent) en afnemen van dakpannen, heeft beperkte gevolgen voor de monumentale waarde.*

*De commissie mist een installatieconcept voor het gebouw. Er is wel een ruimte aangegeven maar geen roosters of iets soortgelijks voor de ventilatie. Gevraagd wordt dit op tekening aan te geven aangezien de installaties een onlosmakelijk onderdeel zijn van het plan.*

*Bij de vorige beoordeling is gevraagd om gemaatvoerde details van de ramen (schaal 1:5) om te kunnen beoordelen of het glas geplaatst kan worden en wat eventuele aanpassingen zijn.*

Op 26 augustus 2024 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 4 september 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

*Akkoord.*

*Met de aangepaste en aanvullende gegevens van 29 augustus is grotendeels tegemoetgekomen aan de eerdere advisering. De verwarming en ventilatie is ingetekend. De isolatie details zijn aangepast, de vraag om de balken ruimer vrij te houden is daarmee beantwoord. Alleen het vacuümglas moet met een stopverfvervanger, afgesmeerd onder een hoek van 45graden worden aangebracht. De detaillering toont nu een houtarcering.*

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 de bestemmingsplannen "Westelijke binnenstad", "Winkeldiversiteit Centrum", "Kantoren met baliefunctie Centrum", "Grondwaterneutrale Kelders" en "Darkstores" gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Gemengd-1" (artikel 6) en de dubbelbestemmingen "Archeologie 2" (artikel 21) en "Cultuurhistorie" (artikel 23) van het bestemmingsplan "Westelijke binnenstad". Het pand heeft de orde aanduiding "orde-1".

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: wonen en voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden 2 (hoge archeologische verwachting) en voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden.

### Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 6.2.5 onder a en b van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de maximale goot- en bouwhoogte van het gebouw is de bestaande hoogte, deze worden met de dakuitbouw beide overschreden.

Het project is ook in strijd met artikel 6.2.8 onder c van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat dakterrassen niet zijn toegestaan.

### Binnenplanse afwijkmogelijkheid

Het is mogelijk om volgens artikel 29.4, van artikel 6.2.5 onder a en b af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat er mag worden afgeweken van de regels voor het overschrijden van de maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden.

Het is mogelijk om volgens artikel 6.4.7, van artikel 6.2.8 onder c af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat het is toegestaan om af te wijken van de regels voor een dakterras met bijbehorende afrastering, waarvan de hoogte ten hoogste 1,20 meter bedraagt ten opzichte van het desbetreffende dak. De afwijking kan alleen worden verleend voor dakterrassen ten behoeve van de woonfunctie. Het dakterras mag op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd.

### **Conclusie**

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

## **Slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument**

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

Voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een rijksmonument' is een omgevingsvergunning nodig. Wij beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.15 van de Wabo.

Het bouwwerk binnen dit project is aangewezen als rijksmonument en ingeschreven in het monumentenregister onder nummer 534.

### Advies monumentencommissie

Voor het project vroegen wij advies aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam volgens artikel 9.1 van de Erfgoedwet juncto artikel 15 van de Monumentenwet juncto artikel 15, tweede lid van de Erfgoedverordening Amsterdam.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het project op 25 maart 2024. De commissie oordeelde dat het belang van de monumentenzorg zich verzet tegen de uitvoering van het project. Bij dit oordeel hield de commissie rekening met het gebruik van het monument. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*Voor een goede beoordeling is de volgende informatie noodzakelijk:*

- *foto's van het interieur, zeker van de onderdelen die gewijzigd worden. Plafonds, kozijnen met mogelijk lambrisering etc*
- *detailfoto's van de ramen vanwege het vervangen van het glas.*

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 1 mei 2024 ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 4 juni 2024. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*In principe is het verbouwen van dit pand mogelijk, maar het voorstel overtuigt nog onvoldoende. Een opbouw lijkt hier mogelijk, mits het hooggewaardeerde zadeldak geheel intact blijft en het volume past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Om dit goed te kunnen beoordelen is een bouwhistorisch onderzoek naar de kap gewenst. Isoleren is mogelijk als gekozen wordt voor een methode die geen gevolgschade voor de houtconstructie heeft. Voor de ramen zijn gemaatvoerde detail schaal 1:5 nodig. Het uitdiepen is denkbaar, maar verder onderzoek naar de ruimte onder de vloer is nodig. Voor de nieuwe trap mag maximaal 1 balk geraveeld worden.*

*De bestaande uitbouw heeft geen historische waarden waardoor vervangen mogelijk is.*

*De commissie onderschrijft het preadvies van M&A. Dit wordt integraal overgenomen.*

### *Onderbouwing*

*Het platte dak van het hoofdvolume heeft geen historische waarden. Daarom is het in principe mogelijk om hier een passende opbouw te maken. Met het voorstel is daar nog geen sprake van. Het volume lijkt af te steunen op de waardevolle voorkap en bv het dakraam in het achterdakvlak is oneigenlijk. Of de voorkap geheel behouden wordt is ook niet duidelijk. Een nadere studie naar een goede vormgeving, materialisatie en detaillering is noodzakelijk. De nieuwe kap dient voor het aanzicht van het gebouw meerwaarde te hebben. Dit volume moet passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Geadviseerd wordt met M&A te overleggen hoe de aansluiting op de bestaande kap het beste gemaakt kan worden. Ook over de te behouden onderdelen is overleg met M&A gewenst. Tevens geldt*

*dat er een hoogteverschil zit tussen de zoldervloer aan de voorzijde en het platte dak aan de achterzijde. Dit moet goed getekend worden.*

*De kruipruimte onder de begane grondvloer wordt uitgediept zodat een volwaardige souterrain verdieping ontstaat. Naar de staat van de fundering is een visuele inspectie uitgevoerd. De uitbouw is gedeeltelijk opnieuw gefundeerd, evenals de stoep aan de voorgevel. De bouwmuren zijn vermoedelijk nog traditioneel gefundeerd op houten palen. Een uitgebreidere funderingsinspectie is nodig voor het vaststellen van het dragend vermogen van de bestaande fundering. Bij het toevoegen van volume op het dak (dus gewicht) voldoet mogelijk de bestaande fundering niet meer. Het terugbrengen van dit souterrain behoort tot de mogelijkheden. Onduidelijk is op welke hoogte de historische vloer zich bevond. Mogelijk is dit door een nader onderzoek te bepalen. De maximum hoogte voor uitdiepen is 210cm. De ingreep in de balklaag ten behoeve van de raveling dient voldoende inzichtelijk te worden gemaakt, deze ingreep is nu niet te beoordelen omdat een tekening van de raveling ontbreekt. Op voorhand kan aangegeven worden dat maximaal één balk geraveeld kan worden ten behoeve van een nieuwe, noodzakelijke, trap. Isoleren van de gevels dient beter onderbouwt te worden. Bouwfysisch moet aangetoond worden dat de voorgesteld isolatiewijze niet leidt tot vervolgschade aan de balken (strijkbalken, spanten) en andere houten onderdelen. Vervangen van het bestaande glas door vacuümglas is mogelijk, maar de detaillering is te globaal voor een goede beoordeling. Meegegeven wordt ook de kierdichting en ventilatievoorziening in deze opgave mee te nemen. De aanbouw aan de achterzijde is akkoord. De commissie verwijst ook naar het preadvies van M&A voor een nadere onderbouwing.”*

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 17 juli ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 6 augustus 2024. De commissie adviseert als volgt:

*Niet akkoord.*

*De nieuwe dakopbouw en constructiewijze zijn op hoofdlijnen voorstelbaar. De geïsoleerde voorzetwanden moeten voldoende vrij worden gehouden van de monumentale strijkbalken en de detaillering van het te vervangen glas (bestaand-nieuw) moet worden aangeleverd waarbij wordt geadviseerd ook kierdichting aan te brengen. De benodigde installaties moeten een integraal onderdeel van het ontwerp uitmaken. Dit wordt node gemist. Terugbrengen van het oorspronkelijke souterrainniveau is voorstelbaar.*

*Onderbouwing*

*Het platte dak heeft geen monumentale waarde en de nieuwe dakopbouw wordt zodanig geconstrueerd dat hij niet afdraagt op de voorkap. De hoofdvorm past als nieuw element bij dit monument. De aanpassingen aan de voorkap, verwijderen van de dakkapel (indifferent) en afnemen van dakpannen, heeft beperkte gevolgen voor de monumentale waarde. Het aanpassen van de vloer voor het trapgat en aansluiting op de nieuwe kap heeft geen gevolgen voor de monumentale waarde. De constructieve maatregelen hebben geen gevolgen voor de monumentale waarde, de indeling is indifferent gewaardeerd.*

*Isoleren van de gevels is denkbaar, maar bij de voorgestelde wijze wordt geadviseerd voldoende afstand tot de strijkbalken te houden. In de details is nog steeds alleen de balk zelf vrijgehouden van isolatie, de doorrekening vindt plaats op een ongeïsoleerde balk, onduidelijk is of deze zich in een geïsoleerde omgeving bevindt.*

*De commissie mist een installatieconcept voor het gebouw. Er is wel een ruimte aangegeven maar geen roosters of iets soortgelijks voor de ventilatie. Gevraagd wordt dit op tekening aan te geven aangezien de installaties een onlosmakelijk onderdeel zijn van het plan.*

*Het uitdiepen van het souterrain is nader onderzocht. Onder de bestaande betonvloer (1922) ligt een stampbetonvloer op zand, die op de oorspronkelijke souterrainvloer ligt. Uitgangspunt is het verwijderen van de toegevoegde vloeren tot op het oorspronkelijke niveau. Dit is akkoord.*

*Bij de vorige beoordeling is gevraagd om gemaatvoerde details van de ramen (schaal 1:5) om te kunnen beoordelen of het glas geplaatst kan worden en wat eventuele aanpassingen zijn.*

*De commissie onderschrijft en verwijst naar het pre-advies van M&A. Dit wordt integraal overgenomen."*

Vanuit het eerdere advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit paste u uw project aan. Op 26 augustus ontvingen wij de stukken voor dit aangepaste project. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeelde het aangepaste project op 2 september 2024. De commissie adviseert als volgt:

*Akkoord.*

*Met de aangepaste en aanvullende gegevens van 29 augustus is grotendeels tegemoetgekomen aan de eerdere advisering. De verwarming en ventilatie is ingetekend. De isolatie details zijn aangepast, de vraag om de balken ruimer vrij te houden is daarmee beantwoord. Alleen het vacuümglas moet met een stopverfvervanger, afgesmeerd onder een hoek van 45graden worden aangebracht. De detaillering toont nu een houtarcering."*

#### Advies Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

Het bouwwerk wordt beschermd door artikel 1.1 van de Erfgoedwet. Artikel 6.4, eerste lid, onder a, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bepaalt dat advies nodig is van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap als de activiteit gaat over:

1. slopen van een rijksmonument of een deel daarvan voor zover van ingrijpende aard.
2. ingrijpend wijzigen van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, voor zover de gevolgen voor de waarde van het rijksmonument vergelijkbaar zijn met de gevolgen onder 1.
3. reconstrueren van een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan, waarbij de staat van het monument teruggaat naar een eerdere staat of een veronderstelde eerdere staat van dat monument, of
4. geven van een nieuwe bestemming aan een rijksmonument of een belangrijk deel daarvan.

Het project valt niet onder deze categorie. We hebben geen advies gevraagd aan de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de omgevingsvergunning. Bij de beoordeling van het project hielden we rekening met het gebruik van het monument.

#### **Conclusie**

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'slopen, verstoren, verplaatsen of wijzigen van een beschermd monument' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

## Overige voorschriften

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

### Uitvoeringsvoorschriften bouwen

#### Informeren omgeving

Tenminste 1 week voordat u start, dient u de omgeving te informeren over uw 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 OLO 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 u kunt hier een voorbeeld downloaden: <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwdynamiek/>.

### 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. 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: [Bouwtoezicht.sdc@amsterdam.nl](mailto:Bouwtoezicht.sdc@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)

#### Aansturingsartikel (artikel 8.1 Bouwbesluit 2012)

1. De uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden is zodanig dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen.
2. Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften in deze afdeling.

#### Veiligheid in de omgeving (artikel 8.2 Bouwbesluit 2012)

Bij de uitvoering van bouw- en sloopwerkzaamheden worden maatregelen getroffen ter voorkoming van:

- a. letsel van personen op een aangrenzend perceel of een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen;
- b. letsel van personen die het bouw- of sloopterrein onbevoegd betreden, en;
- c. beschadiging of belemmering van wegen, van in de weg gelegen werken en van andere al dan niet roerende zaken op een aangrenzend perceel of op een aan het bouw- of sloopterrein grenzende openbare weg, openbaar water of openbaar groen.

#### 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

3. 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;
4. 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)

1. 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.

2. 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.

**Afvalscheiding** (afdeling 8.2 Bouwbesluit 2012)**Aansturingsartikel** (artikel 8.8 Bouwbesluit 2012)

1. Bouw- en sloopwerkzaamheden worden zodanig uitgevoerd dat tijdens de uitvoering vrijkomend bouw- en sloopafval deugdelijk wordt gescheiden.
2. 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)

1. 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:
  - a. 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;
  - b. teerhoudende dakbedekking, al dan niet met dakbeschot;
  - c. teerhoudend asfalt;
  - d. 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 sloopterrein 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 m<sup>3</sup> bedraagt.
5. In afwijking van derde lid kunnen de fracties op een andere locatie worden gescheiden voor zover scheiding op het bouw- of sloopterrein naar oordeel van het bevoegd gezag redelijkerwijs niet mogelijk is.

### **Uitvoeringsvoorschriften monumenten**

Sloopwerkzaamheden aan rijks- en gemeentelijke monumenten moet u in overleg met de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel Centrum uitvoeren. Tijdens de werkzaamheden kunnen bijzondere of waardevolle vondsten worden gedaan. Meld dit als u vermoedt dat deze (cultuur)historische waarde bezitten bij Monumenten en Archeologie. Dit kan op werkdagen tussen 9:00 en 10:00 uur via 020 251 4900. Of mail naar [erfgoed@amsterdam.nl](mailto:erfgoed@amsterdam.nl). Houdt u er rekening mee dat we de werkzaamheden direct kunnen stilleggen. Als u dit niet meldt, kan dit achteraf flinke juridische gevolgen voor u hebben.

### **Nadere aanwijzingen**

#### **Buren en bouwen**

De regels over rechten en plichten van buren staan in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4). U moet aan deze regels voldoen. Anders kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

#### **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.

#### **Sloopmelding (§ 1.7 Bouwbesluit 2012)**

De omgevingsvergunning is geen sloopmelding vanuit paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. U moet minimaal 4 weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding doen via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **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](http://www.omgevingsloket.nl).

#### **Werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**

Als u bij uw werkzaamheden even 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 zult u daarvoor toestemming moeten aanvragen. Soms is ook een melding voldoende. Wilt u weten wat u nodig heeft? [Kijk dan op www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/).

#### **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.