



Datum 16 oktober 2025
Kenmerk Z2025-018018
DSO 2025042500148

Ontwerpbesluit Omgevingsvergunning

Het college van burgemeester en wethouders is van plan

de omgevingsvergunning voor het renoveren en deels vernieuwen van de bedrijfswoning, schuur en bijgebouwen met behoud van de bestaande bestemmingen op het perceel 's-Gravelandseweg 4 in Weesp Amsterdam

te verlenen voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Omgevingsplanactiviteit voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan
- een Omgevingsplanactiviteit voor het slopen
- een Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (aanlegactiviteit)
- een Rijksmonumentenactiviteit
- een Bouwactiviteit (technisch)

overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

De werkzaamheden bestaan o.a. uit:

- ingrijpend verbouwen van rijksmonument
- realiseren funderingsherstel
- constructieve wijzigingen
- realiseren van nieuwe glazen passage tussen stal en schuur
- plaatsen nieuwe kozijnen met dubbel glas
- herstellen bestaande kozijnen conform advies RCE
- plaatsen van dakramen.
- geheel vervangen van twee bedrijfsgebouwen/ bergingen.

Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Welstand en Monumenten

- Voor de start van de bouw dient een uitgebreid werkplan ter goedkeuring worden overlegd aan de Commissie omgevingskwaliteit en de afdeling Monumenten en Archeologie van Amsterdam.
- De bestaande lambrisering dient intact te blijven. Meegegeven wordt dat een dikker isolatiepakket ter hoogte van de plint gevolgen heeft voor het terugplaatsen van de bestaande lambrisering (de ruimte wordt kleiner). Het is de bedoeling dat de lambrisering intact blijft. Mogelijk moet op deze plek een dunner isolatiemateriaal toegepast worden.

Ecologie

- Voldaan dient te worden aan de zorgplicht met betrekking tot ecologische waarden.

Waterkering- Waterstaat:

- Waternet heeft geadviseerd dat een omgevingsvergunning voor de Wateractiviteit vereist is voor het uitvoeren van een funderingsherstel voor het woonhuis. De sloop- en bouwwerkzaamheden voor het funderingsherstel mogen pas starten na het verkrijgen van deze omgevingsvergunning voor de Wateractiviteit.

Bodem

Wij concluderen op basis van het ingediende bodemrapport en het advies daarover van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied dat er sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. Dit betekent dat de bodem gesaneerd moet worden. De volgende voorschriften zijn daarom van toepassing:

- ***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".

Constructie

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 Zuidoost met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen voor:

Ten minste 3 weken voor de start van het desbetreffende onderdeel dienen o.a. de volgende gegevens ter goedkeuring te worden overlegd:

- Constructieve tekeningen en berekeningen van de onderbouw en de fundering.
- Constructieve tekeningen en berekeningen van de bovenbouw.

Archeologie

- Voor de vergunde graafwerkzaamheden geldt een archeologische vondstmeldingsplicht (Erfgoedwet artikel 5.10). Tijdens de werkzaamheden kunnen bodemvondsten (voorwerpen, structuren of andere overblijfselen van menselijke aanwezigheid) worden gedaan. Meld dit bij de afdeling Monumenten en Archeologie als u vermoedt dat de bodemvondsten van archeologisch belang zijn. Dit kan op werkdagen via 020 251 4900. Of mail naar erfgoed@amsterdam.nl. In overleg met u en de uitvoerder worden maatregelen getroffen tot documentatie en berging van de vondsten.
- Als tijdens sloop/ontgraving elementen tevoorschijn komen die een (mogelijke) relatie hebben tot het Rijksmonument, dan dient u dit ook te melden bij de afdeling Monumenten en Archeologie. De gemeente kan besluiten dat die archeologische vondsten gedocumenteerd dienen te worden.

Hemelwater

- Tenminste een week voordat voorzieningen voor het reguleren van de afvoer van hemelwater uit een hemelwaterberging gereed zijn voor inspectie en aan het zicht zouden kunnen worden onttrokken, moet de Toezichthouder van de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van het stadsdeel Stadsgebied Weesp daarover zijn geïnformeerd.
De voorzieningen mogen niet eerder dan een week nadat deze informatie is verstrekt, aan het zicht worden onttrokken, tenzij de Toezichthouder, na inspectie van die voorzieningen, daar (schriftelijk of per e-mail) toestemming voor heeft gegeven.

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 'Informereren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').
- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**
Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.
Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.
De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)').
- **Geluid- of trillinghinder**
Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 7.17 en 7.18 mag de uitvoering van de werkzaamheden alleen op werkdagen en zaterdag tussen 7:00 uur en 19:00 uur plaatsvinden. Daarbij mag vanwege de bescherming van de gezondheid van personen, slechts in beperkte mate geluid- en/of trillinghinder worden veroorzaakt.
Als op andere momenten werkzaamheden gaan worden verricht (denk daarbij ook aan continue functionerende apparatuur, zoals grondwaterpompen) en/of meer geluid- en/of trillinghinder gaat worden veroorzaakt, kunnen volgens artikel 7.5 van dat besluit maatwerkvoorschriften worden gesteld.
Een verzoek om maatwerkvoorschriften kunt u indienen via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Maatwerkvoorschrift' en kies 'Maatwerkvoorschrift aanvragen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie'; beschrijf in stap 4 waarvoor u een maatwerkvoorschrift wilt hebben: 'werkzaamheden op andere tijdstippen', 'overschrijding van de grenswaarden voor geluidhinder' en/of 'overschrijding van de grenswaarden voor trillinghinder'; voeg in stap 5 rapportages toe (akoestisch onderzoek, trillinghinderonderzoek) waarin wordt onderbouwd dat er geen andere mogelijkheden zijn om de optredende hinder te voorkomen.

Omdat het om complexe materie gaat, raden wij u aan om het verzoek ten minste 8 weken voor de start van de werkzaamheden in te dienen

- **Later in dienen**

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

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

- **Bouwbord:**

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 posten downloaden via www.amsterdam.nl (zoek op 'Vertel het uw burens', kies 'Verbouwen?')

- **Meer aanwijzingen**

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

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, Situatietekening bestaand D01B
- B003, Situatietekening nieuw D01
- B004, Overzicht tekening bestaand D10B
- B005, Overzicht tekening nieuw D10
- B006, Overzicht tekening bijgebouwen D11
- B007, Bouwkundige details D50
- B008, Omschrijving monument
- B009, Handleiding isoleren voorzetwanden
- B010, Rc-berekening voorzetwanden
- B011, Doorsnede dijkprofiel bestaand en nieuw D20
- B012, Hemelwaterberging situatie en berekening

- B013, Rapport onderzoek technische staat ArchiQ
- B014, Notitie monument gemeente Amsterdam
- B015, Aanwijzingsprogramma houten huizen
- B016, RCE- advies
- B017, Verkennend onderzoek asbest (afdruiptzone) IDDS
- B018, Verkennend bodemonderzoek nader onderzoek en asbest in grond IDDS
- B019, Situatietekening bodemonderzoek
- B020, Advies OD nkg Bodem
- B021, Participatieplan
- B022, Inventarisatie beschermde soorten Natuurwetgeving
- B023, Toetsing in het kader van Natuurwetgeving
- B024, Overzicht Constructie
- B025, Veldresultaten sonderingen
- B026, Constructieve berekening controle stal
- B027, Constructieve berekening verbouwing en herstel woonhuis
- B028, Advies OD nkg Constructie.

Vorbereiding van het besluit

Het besluit is, voorbereid volgens de uniforme openbare voorbereidingsprocedure in paragraaf 16.5.3 van de Omgevingswet en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht:

- 25 april 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 29 april 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 1 juli 2025 ontvangen.
- op 23 juli 2025 is de beslistermijn van de aanvraag met instemming van de aanvrager opgeschort met zes weken.
- Op 20 oktober 2025 hebben wij een ontwerp van dit besluit ter inzage gelegd.

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.

Terinzagelegging en zienswijzen

Een ontwerp van het besluit wordt vanaf 20 oktober 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Op 20 oktober 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/Gemeentebled.

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel Zuidoost

Postbus 12491

1100 AL Amsterdam.

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Beoordeling van de aanvraag

Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

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.

Ruimtelijk plannen "Landelijk gebied Weesp" en "Herziening Landelijk gebied Weesp 2018"

Het bouwwerk ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen "Landelijk gebied Weesp" en "Herziening Landelijk gebied Weesp 2018" gelden.

Op de betreffende locatie rust de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op een klein deel van het perceel (linksonder) rust tevens de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Daarnaast is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing. Deze gebiedsaanduiding is voor voorliggend initiatief overigens niet relevant, omdat de bouwhoogtes ongewijzigd blijven.

Strijdigheden:

- Het project is in strijd met artikel 3.9.3 (Agrarisch met waarden), omdat bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend is. Met dit bouwplan wordt dit gewijzigd. Artikel 4.19 van het Omgevingsplan Amsterdam biedt hiervoor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.
- Het project is in strijd met artikel 34.1.3 (Monument), bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing maatgevend is. Met dit bouwplan wordt dit gewijzigd. Artikel 4.19 van het Omgevingsplan Amsterdam biedt hiervoor een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

- Het project is in strijd met artikel 32.5 (Bestaande maten), omdat als maximale maatvoering geldt de afstanden tot, bouwhoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande (legale) bouwwerken. Met dit bouwplan worden de bestaande maatvoeringen gewijzigd. Artikel 4.19 van het Omgevingsplan Amsterdam biedt hiervoor een binnenplanse afwijkmogelijkheid.
- Het project is in strijd met artikel 30.2.b (Waterstaat- Waterkering), omdat in de bouwregels staat dat er gebruikt dient te worden van de bestaande fundering. Met dit bouwplan wordt een funderingsherstel voor de woning uitgevoerd en krijgen de bijgebouwen nieuwe funderingen. Artikel 30.3 van het bestemmingsplan biedt hiervoor een binnenplanse afwijkmogelijkheid.

Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van de bestemmingsplannen. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit beschouwen wij tevens als een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Voor de beoordeling van de strijdigheden wordt verwezen naar de activiteit "Omgevingsplanactiviteit (Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan)".

Overige ruimtelijke plannen

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen relevante regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

Welstand

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Eerste beoordeling:

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 3 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam op basis van de criteria in de laatste versie van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseerde op 28 mei 2025 als volgt:

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

Een monumentale boerderij in vervallen staat wordt gerestaureerd en vernieuwd. Hiermee zal de bestemming van de boerderij worden omgezet naar wonen. Dit betekent onder meer dat de stal en naastgelegen schuur een woonbestemming krijgen.

De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en of de monumentale waarden voldoende worden gerespecteerd.

Kaders

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van monumenten (2016)

Ruimtelijk systeem: Buitengebied (11), Buitengebied Weesp (1110)

Gebied: Buitengebied Weesp (1110)

Welstandsniveau: Bijzonder

Monument: Rijksmonument

Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van monumenten (2016)

Conclusie

Het ontwerp is zorgvuldig afgestemd op de bestaande karakteristieken en er wordt rekening gehouden met de waarden van het rijksmonument.

Het toepassen van kunstriet is echter niet passend in de context en enkele onderdelen zijn niet voldoende inzichtelijk.

Onderbouwing

Uitgangspunt van de restauratie is behoud en herstel. Echter is gebleken dat een aantal onderdelen vervangen moet worden. Dit zal conform de huidige materialisering en detaillering zijn. Met de restauratie zal ook verduurzaamd worden door het plaatsen van vacuümglas, gevel-, vloer- en dakisolatie.

Het plaatsen van kunstriet op de nieuwe schuren wijkt teveel af van wat gebruikelijk is in het landelijk gebied in Weesp. Schuren en stallen worden in het algemeen afgedekt met keramische dakpannen. Het is dan ook een voorwaarde dat er geen kunstriet wordt toegepast, maar keramische pannen.

Het behoud van de hooiberg is van cultuurhistorisch belang. Deze mist op de tekeningen.

Ook ontbreekt een energetisch concept. Het is van belang dat de te nemen maatregelen op elkaar en op de thermische en bouwfysische balans van het monument zijn afgestemd. Gezien de omvang van de verbouwing zijn ook installatietechnische energiebesparende maatregelen te treffen om het energieverbruik van de boerderij zo veel mogelijk te beperken.

In de werkomschrijving is er op onderdelen sprake van zowel vervanging als van behoud. Onduidelijk is hoe hier tijdens de uitvoering mee wordt omgegaan. Er mist een (uitgebreid) werkplan. De houten constructie zou afgepeld moeten worden waarbij de woning blijft staan. De houten constructie (staanders, balken en spanten) moet daarbij behouden blijven. De nieuw aan te brengen HSB kan de dragende functie van het houtskelet overnemen. Een verdikking van de huidige constructie is in dat geval niet noodzakelijk.

Tweede beoordeling:

Het bouwplan is aangepast en aangevuld. Deze gegevens hebben wij opnieuw voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. Deze commissie heeft op 22 juli 2025 het volgende advies uitgebracht:

Niet akkoord, tenzij

Naar aanleiding van het advies van 28 mei van dit jaar is het plan voor de voormalige boerderij gewijzigd. Op grote lijnen draagt het plan bij aan het behoud en herstel van de boerderij. Er zijn op dit moment echter nog te veel onduidelijkheden om er volledig mee te kunnen instemmen. Het plan heeft daarom negatieve gevolgen voor de monumentale waarden, tenzij:

- de hooiberg op de huidige positie blijft;
- het verband tussen de energetische eisen (wensen) en het behoud van de monumentale waarden overtuigend wordt getoond;
- de nieuwe indeling meer in balans wordt gebracht met het monument;
- de bestaande detaillering wordt overgenomen;
- de details verder worden uitgewerkt (en voorzien van volledige maatvoering);
- een uitgebreid werkplan wordt opgesteld (dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen).

Hooiberg:

In de nieuwe situatie is de hooiberg naar achter op het erf verschoven. Dit is cultuurhistorisch gezien geen logische plek. De hooiberg heeft van oudsher een directe relatie met de stal. In Weesp is het dan ook gebruikelijk dat de hooiberg direct achter de stal gesitueerd is. Dit is in de huidige situatie het geval en zou zo behouden moeten blijven.

Energetisch concept:

In het energetisch concept wordt niet ingegaan op de benodigde dikte van de isolatie. Er wordt gesteld dat het opdikken van de gevel uit duurzaamheidsoverwegingen nodig is, maar onderbouwing hiervoor ontbreekt. Binnen de huidige afmetingen kan ook een flink isolatiepakket aangebracht worden. Het opdikken van de constructie (gevels en kap) lijkt hiermee niet voldoende onderbouwd.

Detaillering:

In de werkomschrijving staat dat de kozijnen worden vervangen gezien de slechte technische staat. In het vorige plan waren de kozijnen nog wel in goede staat. Een onderbouwing van deze verandering mist in het plan. De nieuwe ramen worden voorzien van vacuümglas. Dit zou gemakkelijk kunnen passen binnen de bestaande houtmaten. Het is dan ook niet duidelijk waarom er gekozen is voor een 'moderne' en dikkere houtmaat. (Uit het advies van de RCE blijkt ook dat: "Voorwaarde is wel dat daarbij de bestaande detaillering wordt overgenomen.")

De te vervangen vensters zijn in de nieuwe situatie aan de binnenzijde beglaasd. Bij vervanging geldt dat de bestaande detaillering moet worden aangehouden, in dit geval met stopverf/ beglazingspasta aan de buitenzijde. Schuiframen worden vervangen door nieuwe schuiframen, echter in de detailtekening is o.a. de wisseldorpel niet als schuifvenster getekend. Dit vraagt om een aanpassing. Het detail van de verticale roedes van de schuur is niet getekend. HR++ glas past meestal niet in een slanke roede. Dit vraagt om nadere uitwerking. De stalraampjes behouden in de nieuwe situatie het enkel glas. Deze ramen kunnen voorzien worden van achterzetbeglazing. Het detail van de entredeur van het woonhuis in de bestaande situatie ontbreekt. Onduidelijk is of kozijn en deur worden hergebruikt. De tussendorpel tussen bovenlicht en deur kozijn lijkt niet op een historisch detail. Door het ontbreken van de bestaande situatie kan er geen vergelijking worden gemaakt.

Werkplan:

Naar aanleiding van het advies van de commissie is een beknopt werkplan opgesteld. Er zal in een later stadium met de gekozen aannemer een uitgebreid werkplan worden opgesteld. Deze dient voorafgaand aan de uitvoering ter goed keuring aan MenA te worden voorgelegd.

Nieuwe indeling:

De indeling van een boerderij heeft altijd een bepaalde logica en opbouw, met een scheiding tussen wonen en werken. De keuken vormt daarbij de spil van de boerderij. Bij de functiewijziging naar wonen blijft de afleesbaarheid van het gebruik van de boerderij van belang. Er zijn wijzigingen van de indeling voorstelbaar mits deze gepaard gaan met een onderbouwing (vanuit historisch perspectief). De voormalige keuken verandert in het nieuwe plan bijvoorbeeld in een gang. Hierdoor krijgt de (behouden) schouw een wat vreemde positie. Dit gaat ten koste van de afleesbaarheid van de boerderij.

Ook in de stal kan in de nieuwe situatie verwijzingen naar de voormalige grubstal (op Hollandsche wijze) gemaakt worden. Nu lijkt er een gebintstijl in of op een keukenblok te landen.

Dit geldt ook voor de indeling van de achtergevel. In het bouwplan verdwijnt hier de verwijzing naar de oude indeling van de stal. Ontwerp de achtergevel van de stal meer in lijn met de oprichtingstekening met twee smalle en een brede deur (onderscheid mest- en voergang).

Onduidelijk:

Over het algemeen missen er belangrijke maten in de detailtekeningen. Bij reconstructie van het bestaande situatie zijn afmetingen erg belangrijk om het juiste beeld te verkrijgen. Verder ontbreekt het verloop van de vloerbalken in plattegrondtekeningen en zijn de dakramen niet voorzien van maatvoering. Nieuwe voorzieningen in het dak (ramen en schoorsteen) mogen volgens het Beleidskader Monumenten maximaal een derde van de daklengte bedragen. Het is onduidelijk of het ontwerp hieraan voldoet.

Overige punten:

De nieuwe dakramen worden uitgelijnd met de stalraampjes op de begane grond. In historische situaties is meestal een gegroeide situatie het geval waardoor er een wat lossere beeld ontstaat.

Derde beoordeling:

Het bouwplan is aangepast en aangevuld. Deze gegevens hebben wij opnieuw voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. Deze commissie heeft op 4 september 2025 het volgende advies uitgebracht:

Niet akkoord, tenzij

Met het gewijzigde plan zijn de opmerkingen van de commissie deels verwerkt en is het plan verduidelijkt. De hooiberg blijft behouden op de huidige positie. Daarnaast is de indeling aangepast: de voormalige keuken is in het nieuwe ontwerp opnieuw een verblijfsruimte geworden, waar een kleinere ruimte wordt afgescheiden ten behoeve van een wasruimte en een badkamer. Dit komt ongeveer overeen met de huidige situatie en is akkoord. Op een aantal punten is het plan nog niet akkoord:

- De detaillering is aangepast. Wat nog mist is de lambrisering in de woning. Met name in de linkervoorkamer is de lambrisering behouden gebleven. Deze zou moeten worden teruggeplaatst. Gevraagd wordt dit op tekening aan te geven.
- Het energetisch concept is nog niet verduidelijkt. In de begeleidende brief wordt gesteld dat de dikte van de nieuwe houten constructie bepaald wordt door de geïsoleerde plint van het gebouw. De benodigde dikte wordt echter niet onderbouwd. Mogelijk kan dit ook minder dik zijn? De afmeting van de huidige (180 mm) en nieuwe plint (190 mm) wijken af.
- De totale maat aan voorzieningen in het dak voldoet aan het Beleidskader Monumenten. Echter de dakramen van het woonhuis zijn erg dicht op elkaar geplaatst (150mm). In de praktijk zal hier geen dakpan tussen passen. Bovendien zal het van een afstand als een groot raam ogen. Een meer gespreide plaatsing of twee iets grotere ramen (ipv vier) levert een meer historisch beeld op.
- Een uitgebreid werkplan moet nog ter goedkeuring worden ingediend. Dit kan als voorwaarde bij de vergunning worden opgenomen.

Vierde beoordeling:

Het bouwplan is aangepast en aangevuld. Deze gegevens hebben wij opnieuw voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam. Deze commissie heeft op 9 oktober 2025 het volgende advies uitgebracht:

Akkoord onder voorwaarden.

Naar aanleiding van het advies van 04-09-2025 is het plan aangepast. Op de detailtekeningen is aangegeven dat de lambrisering teruggeplaatst wordt. Ook is de keuze voor het isolatiemateriaal en de benodigde dikte verder toegelicht. Er is ter hoogte van de plint gekozen voor een houtvezelplaat met een maximale $R_c = 2$ om het ontstaan van condens zo veel mogelijk te voorkomen. Dit resulteert in een dikte van 69 mm. Bovendien zijn de dakramen verder uit elkaar geplaatst. Met het gewijzigde plan is grotendeels tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het eerdere advies. Het plan is akkoord onder de voorwaarden dat:

- Een uitgebreid werkplan voor de start van de bouw ter goedkeuring wordt overlegd;
- De bestaande lambrisering intact blijft. Meegegeven wordt dat een dikker isolatiepakket ter hoogte van de plint gevolgen heeft voor het terugplaatsen van de bestaande lambrisering (de ruimte wordt kleiner). Het is de bedoeling dat de lambrisering intact blijft. Mogelijk moet op deze plek een dunner isolatiemateriaal toegepast worden.

Met inachtneming van deze voorwaarden heeft het plan acceptabele gevolgen voor de monumentale waarden.

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.

Bodemverontreiniging

Omgevingsplan, § 4.2.4.4, artikelen 4.28 tot en met 4.32

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 Omgevingsplanactiviteit bouwwerken heeft betrekking op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist volgens artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of de artikelen 4.13 of 4.14 van dit omgevingsplan

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied adviseerde over de bodem:

Het advies is als gewaarmerkt stuk Bo20 toegevoegd aan deze omgevingsvergunning. Dit advies nemen wij over.

Wij concluderen dat voor asbest sprake is van overschrijding van de waarde toelaatbare kwaliteit bodem. 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.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit Bouwwerken kan onder het stellen van voorschriften worden verleend volgens artikel 4.29, lid 1 van het omgevingsplan.

Hemelwaterberging

Omgevingsplan, § 4.2.4.13, artikel 4.86 en § 4.4.2, artikelen 4.112 en 4.113

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens de artikelen 4.86 en 4.112 alleen verleend vanaf het bouwwerk hemelwater in het openbare riool of op de openbare ruimte (anders dan het oppervlaktewater) wordt geloosd en er een waterberging wordt aangebracht in het geval.

Er wordt geloosd op het oppervlaktewater. De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is niet in strijd met de beoordelingsregels in paragraaf 4.4.2 van het Omgevingsplan van Amsterdam.

Overige beoordelingsgronden

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier (kortheidshalve) niet vermelden.

De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsplanactiviteit met betrekking tot bouwwerken aan de beoordelingsregels als bedoeld in artikelen 5.18, 5.31 en 5.32 van de Omgevingswet, met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan (Binnenplanse afwijking van het omgevingsplan)

Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingswet, artikelen 22.1, onder a en 22.10
Omgevingsplan, artikelen 22.280, 22.281 en 22.282*

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het project in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan. Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit wordt tevens 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, beoordeelden wij als volgt.

Binnenplanse afwijking

Adviezen

Directie Ruimte en Duurzaamheid heeft met betrekking tot het afwijken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan geadviseerd over dit project. Het advies is als volgt:

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een omgevingsvergunning voor het renoveren en deels vernieuwen van de woning, schuur en bijgebouwen met behoud van de bestaande bestemmingen op het perceel 's-Gravelandseweg 4. De bestaande woning en aangebouwde schuur worden gerenoveerd en er wordt een nieuwe glazen passage tussen de woning en schuur gerealiseerd. Een aangebouwd deel bij de woning wordt gesloopt, evenals de hooiberg en een betonnen mestbak. De bestaande twee vrijstaande bijgebouwen worden gesloopt en op ongeveer dezelfde plek als deze bijgebouwen en de mestbak worden twee nieuwe vrijstaande bijgebouwen gerealiseerd.

Bestemmingsplan/omgevingsplan

Het vigerende omgevingsplan is het omgevingsplan van Amsterdam, bestaande uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) waar de voormalig ruimtelijke plannen (hierna: het bestemmingsplan) 'Landelijk gebied' en 'Herziening Landelijk gebied Weesp 2018' gelden. Op de betreffende locatie rust de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Op een klein deel van het perceel (linksonder) rust tevens de bestemming 'Waterstaat - Waterkering'. Daarnaast is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' van toepassing. Deze gebiedsaanduiding is voor voorliggend initiatief overigens niet relevant, omdat de bouwhoogtes ongewijzigd blijven.

Strijdigheden

De omgevingsvergunning is ingediend met als uitgangspunt het behoud van de bestaande bestemmingen. Op grond van artikel 3.9 en 34.1 van het bestemmingsplan is voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' een omgevingsvergunning

vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de welstand- en monumentencommissie (in dit geval de Commissie Omgevingskwaliteit (COK)). Bij herbouw of nieuwbouw op de gronden met de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting, dakhelling en de oorspronkelijke situering van de bestaande legale bebouwing richtinggevend.

Hieronder wordt beschreven of het verlenen van de vergunning wenselijk is.

Motivering

De beoordeling of de vergunningverlening wenselijk is, betreft enkel de vraag of een vergunning kan worden verleend voor het slopen van bebouwing op grond van artikel 3.9 en 34.1 van het bestemmingsplan. De beoordeling hiervan is aan de Commissie Omgevingskwaliteit, die separaat van dit advies hun advies uitbrengen. Indien zij akkoord zijn, is voldaan aan de voorwaarden uit het bestemmingsplan.

Aanvullend worden nog de volgende voorbehouden en opmerkingen gemaakt:

Waterkering

Een klein deel van de huidige bebouwing is gelegen op gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering'. Ter plaatse van deze bestemming gelden regels om de waterkering te beschermen. Voor bepaalde werkzaamheden op deze gronden is vooraf goedkeuring van de waterbeheerder nodig. Dit is een voorwaarde voor vergunningverlening. Overleg met de waterbeheerder vindt separaat van dit adviestraject plaats en maakt dus geen onderdeel uit van dit advies.

Ecologie

Met het oog op de natuurbescherming heeft aanvrager een ecologische quickscan laten uitvoeren door Ecologisch Onderzoeks- en Adviesbureau Van der Goes en Groot d.d. 30 april 2024. Op 4 maart en 18 april 2024 heeft veldonderzoek plaatsgevonden. Uit de quickscan is gebleken dat nader onderzoek nodig is. In de periode april tot en met september 2024 heeft nader onderzoek naar de aanwezigheid van vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, kleine marterachtigen en vleermuizen plaatsgevonden. Bij het nader onderzoek zijn geen nesten aangetroffen. Verder is geconcludeerd dat de bouwwerkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de (leefgebieden van) beschermde soorten. Vanuit ecologie zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen werkzaamheden. Wel geldt dat rekening moet worden gehouden met het broedseizoen bij de werkzaamheden en geldt de zorgplicht zoals beschreven in het nader onderzoek:

- Alle aanwezige bebouwing kan gefaseerd verwijderd worden. Dit geeft bodembewonende dieren de kans om het plangebied te ontvluchten en een alternatief leefgebied te benutten in de (directe) omgeving.
- Groenvoorzieningen kunnen tijdens de werkzaamheden en het (tijdelijk) opslaan van machines en materialen zoveel mogelijk worden ontzien. Bij het werk kunnen zo klein mogelijke werkbreedtes gebruikt worden. Tevens kan men steeds dezelfde bouwwegen en paden voor zowel vervoer, aanvoer en afvoer gebruiken.

- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden moet richting te behouden leefgebied van fauna gewerkt worden zodat dieren niet ingesloten raken en een grotere kans hebben het werkgebied te ontvluchten. Om negatieve effecten voor grondgebonden fauna te verminderen kan de vegetatie eerst 10 centimeter worden afgemaaid waarna het perceel een nacht met rust gelaten wordt voordat de vegetatie volledig verwijderd wordt.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zoveel mogelijk van bestaande paden gebruik gemaakt worden of kunnen nieuw gecreëerde paden herhaaldelijk gebruikt worden om insporing en potentiële verstoring van dieren en planten te beperken.
- Bij ecologisch gevoelige werkzaamheden kan zodanig gewerkt worden dat de meest gevoelige periodes van te verwachten soorten (vooral voortplantings- en winterrustperiodes) vermeden worden.
- Bij de werkzaamheden moet voorkomen worden dat 's nachts met sterke bouwverlichting wordt gewerkt om verstoring van nachttactieve fauna te beperken.

Archeologie

Voor het perceel 's-Gravelandseweg 4 geldt een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het bestemmingsplan is geen dubbelbestemming met een archeologische beschermingsregeling opgenomen ter plaatse van het bouwvlak. Wel gelden de volgende regels wanneer bij de werkzaamheden archeologisch waardevolle zaken worden aangetroffen:

- Via de vondstmeldingsplicht op basis van de Erfgoedwet
- Als tijdens sloop/ontgraving elementen tevoorschijn komen die een (mogelijke) relatie hebben tot het Rijksmonument, dan kan de gemeente besluiten dat die archeologisch gedocumenteerd dienen te worden.

Cultuurhistorie en stedenbouw

Naast de beoordeling van de renovatiewerkzaamheden aan het monument, waarop vanuit de Commissie Omgevingskwaliteit wordt geadviseerd, zijn vanuit Cultuurhistorie en Stedenbouw de volgende opmerkingen gemaakt over de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de hoeveelheid m² bijgebouwen.

Het perceel is gelegen binnen het UNESCO-werelderfgoed, de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Het perceel ligt in het inundatiegebied en het schootsveld van de Vesting Weesp. Uitgangspunten bij ontwikkelingen in dit gebied zijn onder andere:

- Behoud de bestaande openheid in de schootsvelden aan de oostzijde van Weesp, en zet in op kwaliteitsverbetering en het opheffen van versturende elementen, zoals opgaande beplanting.
- Voorkom nieuwe bebouwing in de zone van 100m langs de hoofdweerstandslijn, en in het schootsveld van Weesp.
- Behoud het zicht vanaf de kades van de Vecht (hoofdweerstandslijn) over de inundatiekommen (onveilig gebied). Voorkom nieuwe visuele barrières.

Verder wordt gewezen op de terugbouwregeling die in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze is van toepassing indien bij woningen meer bijgebouwen aanwezig zijn dan de toegestane 50 m². De oppervlakte van de vernieuwbouw mag niet meer bedragen dan 50% van de legaal opgerichte bestaande aan- en bijgebouwen met een maximum van 250m². In voorliggende aanvraag wordt niet voldaan aan

deze regel, omdat meer m2's aan bijgebouwen wordt gerealiseerd. Voorliggende aanvraag is niet getoetst aan deze regel, omdat het uitgangspunt het behoud van de geldende bestemmingen is. Voor de beoogde omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming door middel van een wijziging van het omgevingsplan is dit een aandachtspunt, mede vanwege de provinciale regelgeving over dit onderwerp. Hierover is ook gecommuniceerd met de aanvrager en verzocht is om in dat traject van wijziging van het omgevingsplan een inpassingsplan aan te leveren waarin aandacht is voor de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het gebied en gemotiveerd wordt dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conclusie directie Ruimte en Duurzaamheid

Positief onder voorwaarden

Er wordt geadviseerd om mee te werken aan de vergunningverlening voor de renovatie, onder de voorwaarden dat:

1. voldaan wordt aan de zorgplicht met betrekking tot ecologische waarden
2. wordt aangetoond dat de bouwwerkzaamheden geen invloed hebben op de waterkering

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor afwijken van regels in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan kan, met toepassing van het bovenstaande artikelen worden verleend.

Omgevingsplanactiviteit voor het slopen (Sloopactiviteit)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.277, onder b

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Ruimtelijk plannen "Landelijk gebied Weesp" en "Herziening Landelijk gebied Weesp 2018"

Het project is binnen deze ruimtelijke plannen gesitueerd op gronden waarin bepalingen zijn opgenomen voor het slopen van een bouwwerk of delen daarvan.

Het gebouw heeft de aanduiding "Cultuurhistorische waarden". Volgens artikel 3.9.1 en artikel 34.1.2 van het bestemmingsplan "Herziening Landelijk gebied Weesp 2018" is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag bouwwerken geheel of gedeeltelijk te slopen.

Volgens artikel 3.9.1 van het bestemmingsplan geldt:

"Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de welstand- en monumentencommissie. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien en nadat het college het advies van de welstand- en monumentencommissie in overweging heeft genomen en een positief besluit heeft genomen".

Volgens artikel 34.1.2 van het bestemmingsplan geldt:

"Voor het slopen van bouwwerken gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' is een omgevingsvergunning vereist. Alvorens de omgevingsvergunning kan worden verleend, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de welstand- en monumentencommissie".

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde volgens artikel 2, lid 2, onder a en onder 3 van de Verordening op de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (2023) op basis van de criteria in de laatste versie van de welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De commissie adviseerde op 9 oktober 2025 onder het stellen van voorwaarden positief. Het advies luidt:

Akkoord onder voorwaarden.

Naar aanleiding van het advies van 04-09-2025 is het plan aangepast. Op de detailtekeningen is aangegeven dat de lambrisering teruggeplaatst wordt. Ook is de keuze voor het isolatiemateriaal en de benodigde dikte verder toegelicht. Er is ter hoogte van de plint gekozen voor een houtvezelplaat met een maximale $R_c = 2$ om het ontstaan van condens zo veel mogelijk te voorkomen. Dit resulteert in een dikte van 69 mm. Bovendien zijn de dakramen verder uit elkaar geplaatst. Met het gewijzigde plan is grotendeels tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het eerdere advies. Het plan is akkoord onder de voorwaarden dat:

- Een uitgebreid werkplan voor de start van de bouw ter goedkeuring wordt overlegd;
- De bestaande lambrisering intact blijft. Meegegeven wordt dat een dikker isolatiepakket ter hoogte van de plint gevolgen heeft voor het terugplaatsen van de bestaande lambrisering (de ruimte wordt kleiner). Het is de bedoeling dat de lambrisering intact blijft. Mogelijk moet op deze plek een dunner isolatiemateriaal toegepast worden.

Met inachtneming van deze voorwaarden heeft het plan acceptabele gevolgen voor de monumentale waarden.

Wij nemen dit advies over.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het slopen (Sloopactiviteit) wordt verleend.

Omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid (het uitvoeren van werkzaamheden (aanlegactiviteit))

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 22.277, onder a

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.21

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, artikelen 22.1 en 22.278

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid beoordeelde wij als volgt.

Ruimtelijk plannen "Landelijk gebied Weesp" en "Herziening Landelijk gebied Weesp 2018"

Het project is binnen deze ruimtelijke plannen gesitueerd op gronden waarin bepalingen zijn opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Volgens artikel 3.7.1 van het bestemmingsplan geldt: *"Het is verboden op of in de in artikel 3.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren voor o.a.:*

- *het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;*
- *het ontginnen, mengen, woelen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de grond;*
- *het bemalen of draineren van de grond, alsmede het winnen, toevoeren, afdammen of stuwen van water;*
- *het indrijven van voorwerpen".*

Volgens artikel 3.7.3 van het omgevingsplan kan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden slechts verleend indien:

- *is gebleken dat de in lid 3.7.1 genoemde werken of werkzaamheden direct, hetzij indirect geen aantoonbaar onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige landschappelijke, natuurlijke, cultuurhistorische, bodem en waterhuishoudkundige alsmede milieuhygiënische waarden tot gevolg hebben, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;*

- *ten aanzien van de werken zoals bedoeld in lid 3.7.1 onder e, f, en j de waterbeheerder wordt gehoord alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend.*

Conclusie

De waterbeheerder is gehoord. Gelet op de voorgaande genoemde adviezen van de Commissie omgevingskwaliteit en de directie Ruimte en Duurzaamheid kan geconcludeerd worden dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden genoemd in artikel 3.7.3 van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het uitvoeren van een werk, niet zijnde een bouwwerk, of een werkzaamheid wordt verleend onder de genoemde voorschriften van dit besluit.

Rijksmonumentenactiviteit

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder b

Erfgoedwet, artikel 1.1

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een (voorbeschermd) rijksmonument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen of het zodanig te herstellen of te gebruiken dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

De activiteit heeft betrekking op het Rijksmonument 530442.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 5.22

Besluit kwaliteit leefomgevings, artikel 8.8o

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Het belang van de monumentenzorg

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg. Volgens artikel 4.22 van het Omgevingsbesluit adviseert de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseert hierover.

Als de aanvraag betrekking heeft op het slopen, wijzigen, reconstrueren of verplaatsen van het monument, met ingrijpende gevolgen voor het monument, is volgens artikel 4.32, onder b van het Omgevingsbesluit, ook een advies nodig van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap. De aanvraag heeft betrekking op een dergelijk geval, zodat advies noodzakelijk is.

Adviezen

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 9 oktober 2025 als volgt:

Akkoord onder voorwaarden.

Naar aanleiding van het advies van 04-09-2025 is het plan aangepast. Op de detailtekeningen is aangegeven dat de lambrisering teruggeplaatst wordt. Ook is de keuze voor het isolatiemateriaal en de benodigde dikte verder toegelicht. Er is ter hoogte van de plint gekozen voor een houtvezelplaat met een maximale $R_c = 2$ om het ontstaan van condens zo veel mogelijk te voorkomen. Dit resulteert in een dikte van 69 mm. Bovendien zijn de dakramen verder uit elkaar geplaatst. Met het gewijzigde plan is grotendeels tegemoetgekomen aan de opmerkingen van het eerdere advies. Het plan is akkoord onder de voorwaarden dat:

- Een uitgebreid werkplan voor de start van de bouw ter goedkeuring wordt overlegd;
- De bestaande lambrisering intact blijft. Meegegeven wordt dat een dikker isolatiepakket ter hoogte van de plint gevolgen heeft voor het terugplaatsen van de bestaande lambrisering (de ruimte wordt kleiner). Het is de bedoeling dat de lambrisering intact blijft. Mogelijk moet op deze plek een dunner isolatiemateriaal toegepast worden.

Met inachtneming van deze voorwaarden heeft het plan acceptabele gevolgen voor de monumentale waarden.

Wij nemen dit advies over.

De Rijksdienst voor Cultureel erfgoed adviseerde namens de minister op 26 juni 2025. Het volgende advies is uitgebracht:

"Ik adviseer u de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen".

Het volledige advies is als gewaarmerkt stuk Bo16 toegevoegd aan deze omgevingsvergunning. Wij nemen dit advies over.

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

Conclusie

De aanvraag om een Rijksmonumentenactiviteit voldoet aan de beoordelingsregels als bedoeld in de artikelen 5.22, 5.32 Omgevingswet en artikel 8.8o Besluit kwaliteit leefomgeving.

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

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 4.7, 5.18, 5.31 en 5.32

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelde wij als volgt.

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Monumenten

Artikel 2.8 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag heeft betrekking op het veranderen van een rijksmonument, waarvoor met deze beschikking ook vergunning wordt verleend. De voorschriften in hoofdstuk 5 zijn alleen van toepassing voor zover zij niet in strijd zijn met die verleende omgevingsvergunning.

Samenvattend

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

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt 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.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

- **Natura 2000-activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder e; zoekterm: 'Natura' en kies vervolgens 'Natura 2000-activiteit'*)
- **Wateronttrekkingsactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder d; zoekterm: 'Wateronttrekking' en kies de betreffende activiteit*)
- **Flora- en fauna-activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder g; zoekterm: 'Wateronttrekking' en kies 'Flora- en fauna-activiteit – Aanvraag vergunning'*)

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

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

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

- de **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 coördinatie nummer. Hoe eerder u uw initiatief aanmeldt hoe beter. Om een aanmelding te kunnen doen, moet u per email aan wior@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 bruggenkademuren@amsterdam.nl of bel 14 020

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding'*)
- het **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via <https://odnzk.nl>, info@odnzk.nl of 088- 567 0200*)

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.
- **stikstofemissie** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder a en artikel 7.19a, lid 1; zoekterm: 'Stikstofemissie'*): op het formulier informatieplicht emissiereductieplicht moeten informatie over het in te zetten materieel en andere te treffen maatregelen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, worden vermeld (zie ook de *Handreiking emissiereductieplicht aan het bevoegd gezag* op www.iplo.nl)
- het **graven in ernstig vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikelen 4.1226, 4.1227 en 4.1234; Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.331 en 9.353: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit - Informatie' en 'Kleinschalig graven (25 m³ of minder) in bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit'*);
- het **graven in de licht vervuilde grond** (*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 4.1220; Omgevingsplan Amsterdam, artikelen 9.343 en, 9.359; zoekterm: 'Graven' en kies 'Graven in bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit'*)

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.

Bodem

- 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; "saneren van de bodem". De activiteit mag niet eerder starten dan 4 weken na de 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 088-5670 200.
- Als er grond wordt toegepast dan moet de toepassing volgens paragraaf 4.124 van het Bal ten minste een week voor het begin van de activiteit worden gemeld bij de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Zie hiervoor het Omgevingsloket; "toepassen van grond of baggerspecie op de landbodem". De activiteit mag niet eerder starten dan een week na de melding.
- Als grond van de locatie wordt afgevoerd en op een andere locatie wordt hergebruikt, moet hierbij ook worden voldaan aan de regels van het Bal.
- Zie de Vergunningcheck binnen het Omgevingsloket voor de uitzonderingen op de meld- of informatieplichten die hiervoor zijn genoemd. Neem in geval van twijfel contact op met de OD NZKG, via www.odnzk.nl, kies voor 'Contact' en vervolgens voor 'Contactformulier'.

Uitzetten rooilijnen, bebouwingsgrenzen en straatpeil

artikel 4.3, Omgevingsplan:

Met het bouwen van een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit of een omgevingsplanactiviteit is verleend wordt, onverminderd de aan de vergunning verbonden voorschriften, niet begonnen voordat voor zover nodig:

- de rooilijnen of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet; en
- het straatpeil is uitgezet.

De rooilijnen, coördinaten, straatpeil e.d. op de vergunde tekeningen zijn niet bindend. Hierover en inzake de uitvoering van de bouwwerkzaamheden dient instemming en goedkeuring te worden gezocht met o.a. de buiteninspecteur van VTH en de beheerder van de openbare ruimte.

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.