Gemeente
Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

294

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Pr

Datum	**26 augustus 2015**
Ons kenmerk	BWT 1799119
Adres	Spuistraat 210
Behandeld door	mw. i oud, Vergunningen, 020 : @amsterdam.nl
Onderwerp	Conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Op 13 mei 2015 hebben wij een conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning voor het conceptaanvraag voor het gebouw het Bungehuis, adres Spuistraat 210-212, betreft herontwikkeld tot een Soho house met bestemming daarvan tot restaurant, hotel en clubgedeelte (voor de leden van Soho house). ontvangen.

In antwoord op het door u ingediende vooroverleg delen wij het volgende mede:

De conceptaanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:
- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerk in strijd planologische regeling (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo;
- het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzichte wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een beschermd monument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht (artikel 2.1, lid 1, onder f Wabo).

Bestemmingsplan
De aanvraag ligt in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan Postcodegebied 1012 waarbij het terrein is gelegen op gronden aangewezen als Gemengd-2. De aanvraag past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het hotel en de restaurants zijn in strijd met artikel 13.1 van de bepalingen in het bestemmingsplan. Er kan alleen afgeweken worden door toepassing van een projectafwijking besluit.

De maximale toegestane bouwhoogte wordt overschreden, afwijking is alleen mogelijk door toepassing van artikel 4, lid 4, bijlage II van de Bor.

Op 15 juli is er een nieuw ontwerp ingediend voor de daktuin / landschap. Hierop is het volgende advies :

Op basis van de aangeleverde zichtlijnen studie kan worden geconcludeerd dat het plan in de goede richting aangepast is. Het totale dakpakket is verkleind en de afstanden tot de randen zijn vergroot. Op één onderdeel dient het plan nog aangepast te worden. Aan de kant van de Paleisstraat wordt een bestaande dakopbouw vergroot t.b.v. kleedruimtes. Deze vergroting is in principe akkoord onder voorbehoud akkoord M&A. Het maken van een publiektoegankelijke daktuin met zichtelementen en grindverharding op het dak van deze opbouw is echter niet akkoord. De hoogte van de bovenkant van deze opbouw is gelijk aan de hoogte van de bestaande balustrade. Als op het dak van deze opbouw nog een extra afscheiding van 1,20 meter gemaakt wordt, zal deze zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte. Dit dak kan conform de overige opbouwen in het plan worden voorzien van niet toegankelijk groen dak (biodiversiteitsdak of sedumdak). Een routing rondom deze aanbouw blijft mogelijk. Per saldo wordt meer groen toegevoegd ten opzichte van het aangepaste plan.

Een horecaterras blijft dan in het zicht van het uitgiftepunt (bar) op het dak.

Monumentenzorg
De aanvraag is een Rijksmonument.
De aanvraag is op 24 juni 2015 behandeld door de Commissie voor welstand en monumenten Amsterdam. Zij hebben als volgt geadviseerd:
De commissie is verheugd over het plan. De gekozen functie past goed in de structuur van het gebouw zonder gevolgen voor de monumentale waarde. De hoog monumentale entree, het trappenhuis en de monumentale vertrekken en structuren op met name de eerste verdieping worden allen gerespecteerd. De interventies vinden hoofdzakelijk plaats op plekken waar de structuur niet monumentaal is en er geen interieurwaarden aanwezig zijn.
De opmerkingen richten zich voorlopig alleen op de dakinrichting. De nieuw te plaatsen onderdelen, zoals de glazen balustraden, het zwembad en de beplanting mogen niet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Door de toegepaste verhoging op het dak is dit wel het geval. Ook het gebruik van het zwembad dichtbij de dakrand kan storend zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Om dit te voorkomen dient het zwembad een grotere afstand tot de dakrand te hebben. Voor de uitwerking gelden ook nog de volgende aandachtspunten:
- de zichtbaarheid van de monumentale ramen bij toepassing van de achterzetbeglazing;
- de wijze waarop zonwering zal worden toegepast;
- de aansluitingen van de nieuwe onderdelen op de monumentale onderdelen;
- de wijze waarop de badkamers en toiletten in de ruimtes met monumentale interieurs installatietechnisch worden opgelost en hoe de verdere installaties in het gebouw worden ingepast.

Op 15 juli is er een nieuw ontwerp ingediend voor de daktuin / landschap. Hierop is nog geen advies gegeven en zal meegenomen worden in de definitieve aanvraag die op 24 juli 2015 is ingediend onder Olo nummer 1903953.

Bouwbesluit
Tijdens de behandeling van de aanvraag is geconstateerd dat de conceptaanvraag strijdigheden heeft met het Bouwbesluit 2012.
Het gaat om dat de nieuwe kleedkamers op het dak te laag zijn qua eisen Bouwbesluit 2012.

Bij de uiteindelijk aanvraag dienen deze strijdigheden opgelost te zijn en/of er dient een gelijkwaardige oplossing voor te zijn.

Uitdrukkelijk vermelden wij dat aan de hiervoor gedane mededeling geen rechten ontleend kunnen worden. U moet er rekening mee houden, dat eventuele wetswijzigingen van invloed kunnen zijn op de beoordeling van uw aanvraag.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van uw buren. Het kan zijn dat uw omgevingsvergunning niet of gedeeltelijk aan deze regels voldoet. In dat geval kunt u uw project niet of gedeeltelijk uitvoeren.

Nadere informatie
Voor eventuele aanvullende informatie over de behandeling van de aanvraag kunt u terecht bij mw. [redacted] op telefoonnummer 020 [redacted]

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
namens hen,

[redacted]

mw. [redacted]
medewerker Vergunningen

Gemeente Amsterdam
Centrum

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
centrum.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

1018 GZ AMSTERDAM

Datum	**26 augustus 2015**
Ons kenmerk	BWT 1799119
Adres	Spuistraat 210
Behandeld door	mw. ing. K.B. Hoogerhoud, Vergunningen, 020 256 4686, K.Hoogerhoud@amsterdam.nl
Bijlage	1
Onderwerp	Conceptaanvraag

Geachte heer/mevrouw,

Te uwer informatie zend ik u hierbij een kopie van het bericht dat ik de aanvrager(s) van bovenbedoelde conceptaanvraag heb gezonden.

Met vriendelijke groet,
het algemeen bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Centrum,
namens hen,

mw. ing. K.B. Hoogerhoud
medewerker Vergunningen