Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Centrum
Amstel 1
1011 PN Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Adyen N.V.
Postbus 10095
1001 EB AMSTERDAM

Datum	19 februari 2021
Kenmerk	Z2020-C129376
OLO kenmerk	5678033
Behandeld door	[redacted] Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 06[redacted] [redacted]@amsterdam.nl
Onderwerp	Verzoek aanpassen project

Geachte [redacted]

Op 16 december 2020 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor verbouwen van het gebouw, het plaatsen zonnepanelen, installaties en zonwering aan het gebouw de vleeshal met bestemming daarvan tot kantoor op de locatie(s) Sint Pietershalsteeg 3 te Amsterdam.

Uw aanvraag is negatief beoordeeld. Als u het project aanpast kan dit leiden tot een positieve beoordeling.

Bestemmingsplan
Het project is getoetst aan het bestemmingsplan en het volgende advies heeft Ruimte en Duurzaamheid op het project:
akkoord met de twee luchtafvoerpijpjes, de zonnepanelen en de uitval-zonwering - de laatste twee onder voorwaarde dat CRK positief adviseert.
Niet akkoord met buiten-unit op plat dak. Installaties dienen inpandig opgelost te worden. de unit staat op een prominent en vanuit de openbare ruimte goed zichtbaar plat dak. Aantasting dakland-schap en stadsgezicht te groot. Onduidelijk waarvoor dit unit nodig is, is het een airco om het trap-penhuis te koelen? Er moet een andere oplossing hiervoor gezocht worden - overleg met M&A/CRK is wellicht handig.

Welstand

Het project is op 27 januari 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord.

Aanleiding

Het pand wordt getransformeerd van winkel naar kantoor waarbij installaties, zonnepanelen, zonwering en reclames worden aangebracht.

De centrale vraag is of de wijzigingen voldoende kwaliteit hebben en aansluiten op de karakteristiek van de panden en hun omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: Stadshart (0101)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 1 (rijksmonument)

Conclusie.

De buitenunit op het platte dak, de zonwering en de zonnepanelen grenzend aan het plein zijn onvoldoende ondergeschikt en verstoren de gevels en het daklandschap.

De dakroosters en reclames sluiten zorgvuldig aan op de karakteristiek van het pand en zijn akkoord.

Onderbouwing

Het is positief dat de installaties grotendeels inpandig worden opgelost en de dakroosters sluiten netjes aan in het dakvlak. Echter de buitenunit op het platte dak aan de kop van de noordgevel doet afbreuk aan het verder zorgvuldige installatieconcept en verstoort het historische daklandschap.

De zuidgevel van het gebouw grenst voor een deel aan een klein plein. Het gedeelte van het dakvlak dat grenst aan het plein is goed zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied, hierdoor zullen de zonnepanelen te veel aandacht vragen en is de toevoeging onvoldoende ondergeschikt. Wel is de reeks zonnepanelen zorgvuldig vormgeven en laag in het verder sobere dakvlak geplaatst. Door het strakke ritme sluiten de zonnepanelen bovendien goed aan op de seriematigheid van de lange gevel. Daarom zijn de panelen wel mogelijk ter plaatse van de steeg, waar ze niet tot nauwelijks zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Verder kan nog worden onderzocht of daglichtpanelen aan de Noordzijde kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsambitie.

De zonwering zal de gevel te veel afsluiten waardoor deze te vlak oogt. De verfijning van de roedeverdeling zal bij gebruik deels aan het zicht worden onttrokken.

De reclame is een verbetering ten opzichte van de huidige reclames doordat deze in afmeting beter is afgestemd op de gevel. Bovendien voldoen de reclames aan de criteria van hoofdstuk 7 van de welstandsnota.

Advies monumentenzorg van de vergadering van 27 januari 2021:

Niet akkoord

Aanleiding

Het pand wordt getransformeerd van winkel naar kantoor waarbij installaties, zonnepanelen, zonwering en reclames worden aangebracht.
De centrale vraag is of de wijzigingen acceptabele gevolgen voor de monumentale waarde hebben.

Kader
Beleidskader toetsing ingrepen en/of herstel van Monumenten 2016
Monument: Rijksmonument

Conclusie.
De buitenunit op het platte dak, de zonwering en de zonnepanelen ter hoogte van het plein zijn een aantasting van de monumentale waarde en niet akkoord.
De interne wijzigingen, dakroosters en reclame hebben acceptabele gevolgen voor de monumentale waarde en zijn akkoord.

Onderbouwing
Het is positief dat de installaties grotendeels inpandig worden opgelost en de dakroosters sluiten netjes aan in het dakvlak. Echter de buitenunit op het platte dak aan de kop van de noordgevel doet afbreuk aan het verder zorgvuldige installatieconcept en verstoort het historische daklandschap.
De zuidgevel van het gebouw grenst voor een deel aan een plein. Het gedeelte van het dakvlak dat grenst aan het plein is goed zichtbaar zijn vanaf openbaar gebied, hierdoor zullen de zonnepanelen te veel aandacht vragen en is de toevoeging onvoldoende ondergeschikt. Bovendien geeft het beleidskader aan dat zonnepanelen niet zichtbaar mogen zijn vanuit het openbaar gebied. Wel is de reeks zonnepanelen zorgvuldig vormgeven en laag in het verder sobere dakvlak geplaatst. Door het strakke ritme sluiten de zonnepanelen bovendien goed aan op de seriematigheid van de lange gevel. Daarom zijn de panelen wel mogelijk ter plaatse van de steeg, waar ze niet tot nauwelijks zichtbaar zijn vanuit het openbaar gebied. Verder kan nog worden onderzocht of daglichtpanelen aan de Noordzijde kunnen bijdragen aan de duurzaamheidsambitie.
De zonwering zal de gevel te veel afsluiten waardoor deze te vlak oogt. De verfijning van de roedeverdeling zal bij gebruik deels aan het zicht worden onttrokken. Bovendien geeft het beleidskader aan dat buitenzonwering bij een monument in beginsel niet is toegestaan.
De interne wijzigingen hebben geen gevolgen voor de monumentale interieuronderdelen en sluiten aan op de monumentale structuur. De reclame is een verbetering ten opzichte van de huidige reclames doordat deze in afmeting beter is afgestemd op de gevel.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wat betekent dit voor u?
Wij stellen u in de gelegenheid het project aan te passen. Het aangepaste project dient uiterlijk op 5 maart 2021 in ons bezit te zijn. Als dit niet haalbaar is, biedt de Algemene wet bestuursrecht de mogelijkheid om de beslistermijn, met schriftelijke instemming van de aanvrager, op te schorten. Wanneer u van deze mogelijkheid gebruik wilt maken, verzoeken wij u direct contact op te nemen met de behandelend medewerker.

Wij benadrukken dat het aangepaste project opnieuw beoordeeld wordt aan de wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning wordt niet verleend als er in het aangepaste project weigerings-

gronden zijn. De omgevingsvergunning wordt ook niet verleend als wij het aangepaste project niet tijdig hebben ontvangen.

Meer informatie
Heeft u vragen? Neem dan contact op met [redacted] op via telefoonnummer 06 [redacted]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Centrum,

[redacted]