Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
5.1, 2, e Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

5.1, 2, e 5.1, 2, e
T.a.v. 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e UTRECHT

Datum	17 december 2025
Kenmerk	Z2025-026112
DSO	2025061701822
Behandeld door	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 17 juni 2025 heeft u een conceptverzoek gedaan voor het optoppen en het vergroten aan de achterzijde van het woongebouw (Bouwdeel B) op de locaties Andreas Bonnstraat 2 - 12, Van Musschenbroekstraat 1 - 1 A en 3 - 3 A in Amsterdam en het aanbouwen aan monument Ravesteyn (Van Musschenbroekstraat 2-32).

Conclusie
Uw verzoek is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplanactiviteit[1]
Ter beoordeling ligt het conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor het realiseren van 36 nieuwe woningen door het vergroten van het gebouw in de diepte, het transformeren van de huidige appartementen naar corridor woningen, het uitbreiden van de vijfde bouwlaag, toevoegen van twee bouwlagen. Dit conceptverzoek gaat gepaard met een uitbreiding van het naastgelegen deel van het bouwblok (Bouwdeel A).

De aangevraagde omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 18 juli 2025. Ter plaatse van de locatie geldt de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen'. De vigerende bestemmingsplannen zijn op deze locatie nog niet vervangen.
Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit geldt het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan 'Oosterparkbuurt', 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale Kelders'. Overige ter plaatse geldende bestemmingsplannen zijn voor deze aanvraag niet relevant en worden verder buiten beschouwing gelaten.

[1] Het advies heeft geen betrekking op andere activiteiten, zoals de bouwactiviteit, Natura-2000 activiteit, flora-en fauna-activiteit, rijksmonumentenactiviteit, milieubelastende activiteit en de waterontrekkingsactiviteit.

Strijdigheden woongebouw

Op grond van het genoemde bestemmingsplan, zijn de gronden van de locatie bestemd als 'Centrum' (artikel 3), Maatschappelijk (artikel 10), Wonen (artikel 18) en Tuin – 1 (artikel 11). De activiteit is in strijd met bestemmingsplan 'Oosterparkbuurt'. Het gaat hierbij om volgende strijdigheden:

1. Er is strijd met artikel 3.1, omdat de voor 'Centrum' aangewezen gronden ter plaatse niet bestemd zijn voor wonen op de BG;
2. Er is strijd met artikel 10.2.1, omdat op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden enkel mag worden gebouwen ten dienste van deze bestemming met inachtneming van de bepalingen in dat artikel;
3. Er is strijd met artikel 11.1, omdat de voor 'Tuin' aangewezen gronden niet bestemd zijn voor wonen en maatschappelijke voorzieningen;
4. Er is strijd met artikel 11.2.1 , omdat binnen de bestemming Tuin-1 alleen gebouwen ten dienste van deze bestemming mogen worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ter plaatse van een aanduiding en welke voldoet aan de regels van artikel 11.2.2. Deze ontbreekt hier;
5. Er is strijd met artikel 18.2 onder a, omdat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen';
6. Er is strijd met artikel 18.2 onder b, omdat de maximum bouwhoogte van 15 meter -zoals aangeduid op de bestemming 'Wonen'- wordt overschreden door de opbouw tot een hoogte van 19 meter;
7. Er is strijd met artikel 18.2.1 onder a, omdat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak van de bestemming 'Centrum';
8. Er is strijd met artikel 18.2.1 onder b, omdat de maximum bouwhoogte van 15 meter -zoals aangeduid op de bestemming 'Centrum'- wordt overschreden door de optopping tot een hoogte van 19 meter. En door de penanten tot circa 20.5m en door de antennes/ masten tot een hoogte van ca 30 meter.

Strijdigheden fietsenstalling

De locatie van de beoogde fietsenstalling is bestemd voor Gemengd – 9 (artikel 12). De activiteit is in strijd met bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale Kelders'. Het gaat hierbij om volgende strijdigheden:

1. Er is strijd met artikel 12.1, van bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat de voor Gemengd - 9 aangewezen gronden niet bestemd zijn voor fietsenstallingen ten behoeve van woningen. (ook niet van het tegenoverliggende blok);
1. Er is strijd met artikel 12.1, van bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat de voor Gemengd - 9 aangewezen gronden niet bestemd zijn voor BOG-ruimtes op de 2e bouwlaag.
2. Er is strijd met artikel 12.2, van bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook', omdat op de voor Gemengd - 9 aangewezen gronden uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, waarbij de volgende regels gelden uit artikel 12.2.1 voor gebouwen, hier voldoen de fietsenstalling en de nieuwe aanbouw niet aan;
3. Er is strijd met artikel 5.2 van paraplu-bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders', omdat het binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone 2' verboden is kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Er kan binnenplans worden afgeweken met art 5.3 onder a, mits er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Beoordeling buitenplanse omgevingsplanactiviteit

De bestemmingsplannen voorzien in diverse binnenplanse afwijkingsbevoegdheden. Deze zijn niet toereikend voor alle afwijkingen. Dat geldt ook voor toepassing van artikel 4.19 uit de basisregeling van het Omgevingsplan. Voor het gehele bouwplan is een buitenplanse omgevingsplanactiviteit aan de orde.

Toetsing aan instructieregels (artikel 8.0b Bkl)
Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie (artikel 8.0b Bkl). De omgevingsplanactiviteit voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en hoofdstuk 6 uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.

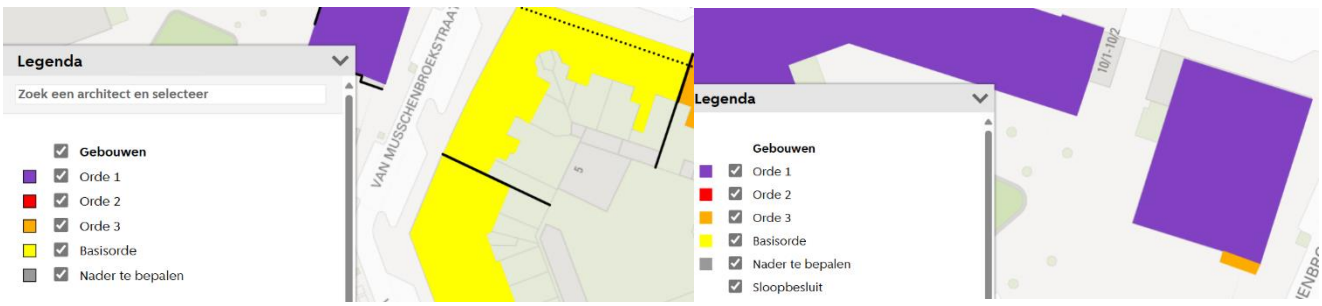
Beoordeling 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl)
Op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 8.0a) wordt een omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gaat hierbij om het evenwichtig reguleren van activiteiten op een locatie waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut.

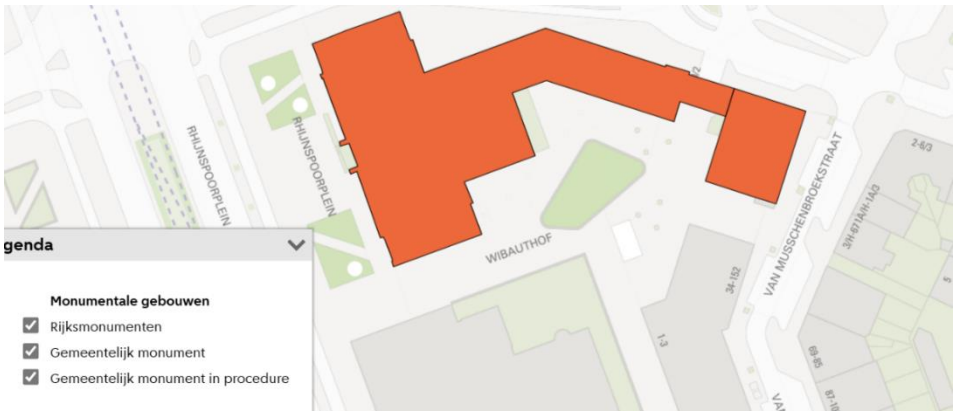
Aan de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ligt het volgende ten grondslag:

Stedenbouwkundige afweging
Ruimtelijke beoordeling
Een voorwaarde voor het verlenen van medewerking aan het afwijken van het omgevingsplan is dat het project bijdraagt aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit houdt onder meer in dat het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het ruimtelijk beleid. Hierbij wordt het individuele belang van de aanvrager gewogen versus de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de rechtszekerheid van omwonenden.

Ruimtelijk structuur
Het pand aan de Andreas Bonnstraat maakt onderdeel uit van een gesloten bouwblok in de Oosterparkbuurt. Dit deel van het bouwblok grenst gedeeltelijk aan het Boerhaveplein. De bebouwing bestaat uit vijf bouwlagen waarbij in de plint BOG ruimtes gevestigd zijn en zich in de bovenste bouwlaag bergingen bevinden.

Dit deel van de Oosterparkbuurt is gelegen in het ruimtelijke systeem Gordel 1920-1940. Het pand is, volgens de waarderingskaart Gordel 1920-1940, Schoonheid van Amsterdam (de Welstandsnota) aangemerkt als orde basis. De Andreas Bonnstraat en Musschenbroekstraat zijn niet aangemerkt als een stedenbouwkundige zone. De Mauritskade van waar bouwdeel B een onderdeel van uit maakt is aangemerkt als stedenbouwkundige zone A. Het pand aan de Van Musschenbroek straat 2-32 is een orde 1 pand, tevens gemeentelijk monument, de toegang tot de kelder heeft orde 3.





Ruimtelijke aansluiting gebouwdeel B

Uitbreiding achterzijde binnengebied:
De uitbreiding over meerdere bouwlagen in het binnengebied sluit ruimtelijk goed aan op het pand en de omgeving. De uitbreiding resulteert in een diep pand met een corridorontsluiting. Hoewel deze ontsluitingstypologie vaak niet de voorkeur heeft, worden door de centrale ontsluiting in de hoek van het blok de lange corridorgangen gehalveerd. Hierdoor worden de grootste bezwaren tegen deze ontsluitingstypologie beperkt.

De ruimte aan de achterzijde van het bouwblok wordt op deze wijze optimaal benut en heeft slechts in beperkte mate negatieve gevolgen voor de omgeving. Het binnengebied heeft een ruime opzet met een diepte tot wel 50 meter van achtergevel tot achtergevel, zo ruim dat er een bestaande BOG-ruimte in het binnengebied staat. Door deze BOG-bebouwing in het binnenhof te verwijderen, ontstaat er ook na deze uitbreiding op het maaiveld een open opzet met voldoende ruimte voor een collectieve binnentuin.

De uitbreiding aan de achterzijde vult de ruimte op die is ontstaan tussen de belendende panden in de bestaande situatie, maar steekt daarmee ook iets voorbij de belendende bebouwing. Door de noordelijke ligging in het bouwblok zijn de gevolgen voor bezonning zeer beperkt; alleen het uitzicht vanuit de omliggende woningen neemt in beperkte mate af. Aan de Andreas Bonnstraat sluit deze bebouwing aan op de transformatie van gebouwdeel A. Daarmee zijn deze ruimtelijke gevolgen met name voor eigen rekening. Aan de Musschenbroekstraat steekt de bebouwing circa 1 meter voorbij de naastgelegen balkons van het belendende pand. Dit leidt tot een beperkte afname van het uitzicht van deze woningen.

Toevoegen bouwlaag:
Het toevoegen van een zesde bouwlaag sluit ruimtelijk goed aan bij het pand en blijft in verhouding tot de ruimtelijke opzet van de omgeving. Door de ligging van het pand op de hoek van het bouwblok, op een prominente plek aan de Mauritskade, is een ruimtelijk accent op deze hoek stedenbouwkundig gezien passend. De toegevoegde bouwlaag maakt een kleine, terugliggende sprong ten opzichte van de voorgevel en vormt in combinatie met een luifel aan de dakrand een ingetogen bekroning van het pand. Deze sluit goed aan bij de voornamelijk horizontale geledingen van het pand.
De ruimtelijke gevolgen voor bezonning en privacy in de omgeving zijn door de ligging aan de noordzijde van het bouwblok, grenzend aan een driehoekig plein aan de Mauritskade, zeer beperkt.

Dit maakt de ruimtelijke inpasbaarheid van de aanpassingen aan het hoofdgebouw stedenbouwkundig gezien akkoord.

Ruimtelijke aansluiting Fietsenstalling gebouwdeel B
Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl voormalig bouwbesluit) schrijft een (fietsen) berging voor bij nieuwbouw van woningen. In de gemeentelijke bouwbrief 2015-130 worden gelijkwaardige oplossingen gegeven. Hierbij worden naar grote van woningen een aantal fietsparkeerplekken per woning verwacht. Met voor elke woning minimaal twee parkeerplaatsen in een laag rek. Voor woningen groter dan 50m² en de BOG ruimtes dienen er meer fietsen geborgen te worden.

Om het gebruik van de fietsenstalling te bevorderen is het wenselijk dat de fietsenberging onderdeel is van het eigen complex of het binnengebied. De fietsenstalling realiseren in het andere pand is vanuit efficiënt ruimtelijk gebruik logisch, maar komt de bruikbaarheid van de fietsenstalling niet ten goede. Uitgangspunt is een zo toegankelijk mogelijke fietsenberging te realiseren op eigen terrein, waardoor het gebruik hiervan zoveel mogelijk wordt gestimuleerd en daarmee stalling van fietsen in de openbare ruimte wordt voorkomen. De loopafstand van gebouwdeel A naar de voorgestelde fietsenberging is te groot. Maar voor gebouwdeel B ligt de entree van deze fietsenkelder direct aan de overzijde van de straat.

Voor deze woningen van gebouwdeel B kan mogelijk afgeweken worden van dit uitgangspunt als dit leidt tot een goede ruimtelijke inpassing. Dit zou gepaard moeten gaan met een andere fietsenstalling voor gebouwdeel A. Daarbij dient overigens opgemerkt te worden dat een fietsenstalling in een kelder nooit de voorkeur heeft. Het is voor sommige bewoners zwaar om een fiets een trap op en af te duwen over een fietsgoot. Fietsen belanden dan alsnog op straat.

De voorgestelde uitbreiding van de entree voor de fietsenstalling is een relatief grote toevoeging in de doorgang naar het Wibauthof en zet deze voor een deel dicht. Deze doorgang is circa 9,5 meter breed. Met de aanbouw van circa 3 meter wordt de doorgang voor circa 1/3 bebouwd. De openheid en brede doorgang naar het Wibauthof dragen bij aan de ruimtelijke ervaring en sociale veiligheid van deze ruimte. De aanbouw over de volledige diepte van het naastgelegen pand is stedenbouwkundig gezien niet akkoord.
Daarbij zorgt de uitbreiding bovendien voor een wijziging van de ruimtelijke opbouw van de gebouwmassa van het gemeentelijke monument. Bij monumenten is behoud van de oorspronkelijke opbouw uitgangspunt.

De voorkeur gaat uit voor het inpandig oplossen van het fietsparkeren op eigen terrein. Op de begane grond van bouwdeel B zou het fietsparkeren nabij de doorgang een toegankelijke locatie kunnen vinden die het gebruik van de fietsenberging stimuleert.

Openbare ruimte
Aanpassing van de openbare ruimte voor de entree van gebouwdeel B dient nader besproken te worden. Nut en noodzaak voor deze uitbreiding en de gevolgen daarvan zijn nog niet inzichtelijk.

Conclusie stedenbouw
Stedenbouwkundig gezien zijn de uitbreidingen van het hoofdgebouw op hoofdlijnen akkoord. Daarentegen dient het totale ontwerp te voldoen aan de gestelde eisen voor de fietsenstalling en het benodigde programma inclusief de BOG-Ruimtes.

Afweging woningen en BOG ruimten begane grond
De huidige BOG ruimten langs de openbare wegen blijven ook in de nieuwe situatie hiervoor gereserveerd. Aan de binnen kant van het bouwblok zijn twee nieuwe woningen voorzien op de begane grond. Deze nieuwe woningen zijn bijna volledig gelegen binnen de tuinbestemming, zodat de omvang van de BOG ruimten niet wordt aangetast.

Milieu- en omgevingsaspecten

Autoparkeren
Er worden uitsluitend sociale huurwoningen gerealiseerd. Voor de bewoners geldt geen minimum parkeernorm. Er worden daarom ook geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Het project is hiermee in lijn met het beleid. Wel dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers beschikbaar is.

Fietsparkeren
Dit moet nog beter worden uitgewerkt. Het voorliggende voorstel is nog niet akkoord.

Bodem
Een verkennend bodemonderzoek is nodig om aan te tonen dat de milieuhygiënische kwaliteit van de grond geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het project.

Luchtkwaliteit
Een effect op luchtkwaliteit zal vooral ontstaan door een relevante toename van het aantal autobewegingen. Dat wordt hier niet verwacht, zodat een effect op voorhand kan worden uitgesloten.

Geluid
Akoestisch onderzoek is nodig.

Stikstofdepositie
Een Aerius-berekening dient nog uitgevoerd te worden.

Omgevingsveiligheid veiligheid
Er bevinden zich geen risicobronnen in de omgeving, waarmee bij deze aanvraag rekening mee moet worden gehouden.

Windhinder
De aanvraag voorziet niet in hoogbouw, zodat er door het bouwplan geen negatief effect op de omgeving wordt verwacht.

Bezonning
De overschrijdingen van de bouwhoogte zijn beperkt en zullen geen relevant negatief effect op de bezonning van de omgeving hebben.

Privacy
Er is geen sprake van onevenredige privacyproblemen.

Flora & fauna
Voor begin van sloopwerkzaamheden dient een ecologische quickscan aan te tonen, dat zich geen beschermde dieren in de te slopen delen bevinden (met name vleermuizen).

Water en geohydrologie
Uitgangspunt voor vergunningverlening is dat het ontwerp voldoet aan de hemelwatereisen uit het omgevingsplan (voorheen geregeld in de hemelwaterverordening).

Er wordt met de fietsenstelling voorzien in de uitbreiding van een ondergrondse bouwlaag, zodat geohydrologisch onderzoek nodig is.

Archeologie
Voor de projectlocatie geldt Beleidsvariant 11 (verwachtingszone D (deels), E en F). Hiervoor geldt een negatieve verwachting vanwege de hoge mate van verstoring. Daarmee zijn betreffende gronden vrijgesteld van verdere archeologische maatregelen.

Milieuzonering
Woningen zijn als functie toegestaan. Milieuzonering vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

Klimaatrisico's
De instructieregels van de provincie Noord-Holland zijn vastgelegd in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022. In artikel 6.75 van de omgevingsverordening is opgenomen dat de motivering voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling een risicoanalyse van de aanwezige en de te verwachten klimaatrisico's binnen het plangebied moet bevatten.

Een risicoanalyse dient nog uitgevoerd te worden.

<u>Financiële haalbaarheid</u>
Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal
Ten behoeve van het kostenverhaal zal een afsprakenbrief met initiatiefnemer gesloten worden.

Nadeelcompensatie
Niet kan worden uitgesloten dat de verlening van de omgevingsvergunning voor deze omgevingsplanactiviteit wordt aangemerkt als een schadeveroorzakend besluit als bedoeld in artikel 15.1 onder k van de Omgevingswet. Daarom wordt geadviseerd om een overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer voor het verhalen van eventueel te vergoeden nadeelcompensatie. Dit wordt als voorwaarde bij het advies opgenomen.

Conclusie Omgevingsplanactiviteit
Wij zijn niet bereid af te wijken van de bepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan. Er kan geen medewerking worden verleend aan een aanvraag om een omgevingsvergunning, totdat er een adequate oplossing voor fietsparkeren wordt gevonden. Bij indiening van de definitieve aanvraag dienen naast een ETFAL/BOPA motivering ook volgende onderzoeken meegeleverd te worden: Bodem, Quickscan ecologie, Geluid, Stikstof, Klimaatrisicoanalyse, Geohydrologisch onderzoek (fietsenstalling) en een verduidelijking hoe er aan de Hemelwatereisen wordt voldaan.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf de volgende adviezen:

- Advies welstand op 10 september 2025:

"Niet akkoord

Aanleiding

Het wooncomplex met bedrijfsruimten uit 1924 in de Amsterdamse Schoolstijl is toe aan funderingsherstel, grootschalige renovatie en verduurzaming. In het licht van deze opgave is onderzocht of de werkzaamheden gecombineerd kunnen worden met het toevoegen van woningen. Een ontwerpvoorstel, waarin het gebouw wordt opgedikt met een extra bouwvolume tegen de achtergevel en twee bouwlagen worden toegevoegd, is op 5 juni 2024 voorgelegd aan de Integrale Commissie (IC) van de COK. De IC was positief over de slimme oplossing voor het toevoegen van extra woningen, maar adviseerde de ophoging te beperken tot één bouwlaag. Twee bouwlagen verstoren de architectonische balans van het bestaande blok te veel en zijn stedenbouwkundig onwenselijk vanwege het smalle profiel van vooral de Van Musschenbroekstraat en de gevolgen voor de kwaliteit van het middengebied. Een verdere uitwerking van dit plan wordt nu voorgelegd. Op voorhand wordt meegegeven dat het RO-advies nog niet bekend is.

De centrale vraag aan de commissie is of de uitbreidingen van het wooncomplex goed zijn afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw en passen in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: 19de-eeuwse Ring (3), Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied: Oosterparkbuurt (0304)

Waardering: Basisorde

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

De commissie sluit zich aan bij het advies van de IC en ziet in de toevoeging van twee bouwlagen een te grote verstoring van de bestaande kwaliteit. Ook de architectonische uitwerking van nieuwe bouwlagen contrasteert nog in te hoge mate met de architectuur van het hoofdgebouw. De opdikking van de bestaande bouwmassa is goed voorstelbaar.

Onderbouwing

De commissie heeft veel waardering voor het woonprogramma en het feit dat in deze opgave is uitgegaan van renovatie en niet van sloop – nieuwbouw. Het complex is een mooi voorbeeld van de Amsterdamse Schoolstijl herkenbaar door de horizontale opzet van de gevel met sculpturale elementen zoals de verbijzondering van het metselwerk, erkertjes en houten luifel. De commissie merkt terzijde op dat een basisorde een te lage waardering is voor dit bijzondere complex. Het complex is onderdeel van de straatwand die een belangrijke en karakteristieke entree tot de Oosterparkbuurt vormt vanaf de zijde van de Mauritskade. Voor ingrepen in de voorgevel is het van belang om uit te gaan van behoud en herstel van oorspronkelijke gevelelementen, materialen en detaillering. De nieuwe pui en nieuwe entree doen dit onvoldoende en de commissie adviseert te zoeken naar een betere inpassing in het gevelbeeld. Realiseren van loggia's met kantramen aan de voorzijde is eveneens een te grote aantasting van het karakteristieke gevelbeeld en is niet wenselijk.

Ophogen van het pand is wel voorstelbaar gezien het platte dak en de stedenbouwkundige positie op de hoek. Alleen zijn twee bouwlagen een brug te ver. De ophoging raakt dan uit verhouding met de onderbouw en de enorme achtergevel heeft teveel impact op de kwaliteit van de binnentuin. De commissie adviseert daarnaast het architectonisch ontwerp beter af te stemmen op de bestaande architectuur en meer ingetogen te laten zijn. Door de

gekartelde voorgevellijn en een bekleding met groen geglazuurde stenen in een verticaal verband ontstaat een te groot contrast. De commissie doet de aanbeveling om de bijzondere verblijfskwaliteit van de binnenruimte op de hoeken beter te benutten in de plattegronden.
Opdikking van het bestaande gebouw aan de achterzijde is goed voorstelbaar. De commissie vraagt aandacht voor de aansluiting op de buurpanden, met name ter plaatse van de balkons op de nieuwe kopgevel. De uitbouw op de begane grond oogt te fors en voegt zich lastig in de gevelopbouw. De commissie is positief over de vergroening van het binnengebied en de inrichting tot gemeenschappelijke tuin.

Zij ziet graag een aangepast plan tegemoet binnen deze conceptaanvraag. Zij geeft daarbij mee om alvast na te denken over de inpassing van de noodzakelijke installaties. Van belang is dat deze niet zichtbaar zijn vanuit openbaar gebied."

- Advies welstand op 1 oktober 2025:

"Akkoord op hoofdlijnen
Er ligt een gewijzigd plan naar aanleiding van het vorige advies. De optopping is teruggebracht tot één bouwlaag en het ontwerp is afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw. Het aangepaste ontwerp beoogt een naadloze aansluiting op het bestaande gebouw en grijpt terug op het oorspronkelijke concept van gemetselde hoekaccenten met herstel van de vlaggenmasten.
De commissie is positief over de wijzigingen. Door het nieuwe ontwerp is de uitbreiding meer terughoudend aanwezig in het gevelbeeld en vormt een logisch geheel met het bestaande gebouw. De gevelopbouw met hoekaccenten versterkt bovendien de stedenbouwkundige positie op de hoek. Wel vraagt de commissie onderzoek te doen of de vlaggenmasten uit de oorspronkelijke geveltekeningen ook daadwerkelijk zijn gerealiseerd. Zij is geen voorstander van uitvoering van niet-gerealiseerd gevelonderdelen. Ander aandachtspunt is het ontwerp van de zijgevel. Deze oogt wat schraal in vergelijking met de voorzijde, waardoor een te abrupte overgang ontstaat. Ook de kleur van het metselwerk en het voegwerk zal goed moeten worden onderzocht in de uitwerking. Een gevelsteen passend in het bestaande kleurpalet van zachte geel- en roodtinten verdient de voorkeur. Door de afwijkende, donkere steen, zoals in de impressie getoond, wordt de nieuwe bouwlaag topzwaar en contrasteert in te hoge mate met het bestaande gebouw.
Ook is de commissie positief over het vergroten van de bestaande ramen in de voorgevel ten behoeve van extra daglicht in de woningen, de gewijzigde entree waarbij de oorspronkelijke gevelindeling intact blijft en het achterwege laten van de grote aanbouw aan de achterzijde.
Zij ziet graag de definitieve vergunningsaanvraag tegemoet.

Aandachtspunt
Vanwege onduidelijkheid over de ruimtelijke inpassing van de fietsenstalling 5.1, 2, e *wordt dit onderdeel nu niet formeel voorgelegd voor advies. De commissie geeft wel graag op voorhand een aantal opmerkingen mee.*
In het voorstel voor een tweelaags volume ziet zij een kansrijke optie onder de voorwaarde dat dit passend is binnen het ruimtelijk beleid. Met een tweelaags volume, afgeleid van de bouwhoogte van de eerder gesloopte garage, ontstaat namelijk een goede aansluiting op de naburige, gehavende gevel en het bovenliggende balkon. Ten aanzien van het gevelontwerp geeft de commissie mee deze beter af te stemmen op de functie en herkenbaar te maken als entreegebouw met bedrijfsruimte. Aansluiting op de rationele architectuur van het naastgelegen monumentale woongebouw is een goed uitgangspunt, alleen is het gevelontwerp nu teveel een voorzetting van het woongebouw terwijl de functie wezenlijk anders is. De architectuur van de gesloopte garage zou een goed aanknopingspunt kunnen zijn voor de vormgeving. De commissie ziet graag het gewijzigde ontwerp nog een keer tegemoet binnen een conceptaanvraag.
Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand."

- Advies welstand op 26 november 2025:

"Er ligt een negatief advies van de afdeling RO voor de entreegebouw voor de fietsenstalling. Advies van de COK is om die reden niet meer relevant."

Overige beoordelingscriteria
Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving

Wat dit voor u betekent
Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Meer informatie
Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 5.1, 2, e o 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1, 2, e
Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Oost