Gemeente Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost
5.1.1.D

Advies R&D – beoordeling omgevingsplanactiviteit

Datum	26 augustus 2025
Kenmerk	DSO-nr: 2025021700280 \ Z2025-006887
Behandeld door	5.1.1.D
Tweede lezer	5.1.1.D
Bijlage(n)	-
Onderwerp	het veranderen en vergroten van het pand aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat 11
Preadvies VTH	☑ 5.1.1.D
Overige adviezen	☑ 5.1.1.D (stedenbouw) ☑ 5.1.1.D (Monumenten & Archeologie) ☑ 5.1.1.D (Omgevingsdienst)
Conclusie advies	Akkoord mits oplossingsrichting wordt gevolgd

Omgevingsplanactiviteit[1]
Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het veranderen en vergroten van het pand aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat 11. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

- Volledige kelder met 2 koekoeken aan de voorzijde.
- Dakopbouw (gelijk aan trendsetter nr. 15,17,19) als zelfstandige woning met een dakterras aan de achterzijde.
- Interne wijzigingen: trappenhal met lift en bouwkundig splitsen tot 3 zelfstandige woningen.
- Realisatie van één nieuwe woning in de dakopbouw.

Op deze locatie geldt het omgevingsplan gemeente Amsterdam zoals van kracht op 18 juli 2025. Het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat uit nog niet vervangen ruimtelijke besluiten, zoals bestemmingsplannen.

Ter plaatse van de projectlocatie geldt de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen', daarmee is het vigerende bestemmingsplan ter plaatse nog niet vervangen. Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit gelden de ruimtelijk plannen tijdelijk deel omgevingsplan 'Weesperzijdestrook' en 'Grondwaterneutrale Kelders'. De gronden van de locatie hebben de bestemmingen Tuin (artikel 18), Verkeer (artikel 19) en Wonen (artikel 21). De locatie is ook

[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.

gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 1 en binnen de gebiedsaanduiding Overige zone – 2. Ter plaatse geldt een maximum bouwhoogte van 15,5 meter.

Het bouwplan is in strijd met de volgende regels:

Strijd 1)	Eer wordt een nieuwe kelder gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 5.2, lid a.
strijd 2)	De kelder met uitbouw er boven overschrijden het bouwvlak met 3 meter, dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid a
Strijd 3)	Er wordt een nieuw dakopbouw met dakterras gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 21.2.1, lid d.
Strijd 4)	Er wordt een nieuwe volledige kelder gerealiseerd, dit is in strijd met artikel 26.1.1, lid a.

De omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Wél kan dit met toepassing van binnenplanse afwijkingsbevoegdheden alsnog vergund worden. Voor strijdigheid 1 is dat artikel 5.3 (op grond van geohydrologisch onderzoek) van het parapluplan Grondwaterneutrale kelders, en artikel 4.19 lid c (2 en 4) en f (3) van de basisregels.

Beoordeling binnenplanse omgevingsplanactiviteit
Het beoordelingskader voor binnenplanse omgevingsplanactiviteiten is vastgelegd in de artikelen 5.18 en 5.21 lid 1 en 2 onder a van de Omgevingswet juncto artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In artikel 4.16 onder 3 van het Omgevingsplan (zoals van kracht op 19 november 2024) wordt verwezen naar artikel 22.281 van het Omgevingsplan. Hierin is bepaald dat het college van B&W de bevoegdheid heeft om bij binnenplanse afwijkingen zelfstandig een afweging te maken. Hiervoor ligt het volgende ten grondslag.

Stedenbouwkundig advies

<u>Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning</u>

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Ook wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd.

Voor veel voorkomende aanvragen, zoals een dakopbouw, dakterras en balkons gelden in stadsdeel Oost de beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning (hierna: beleidsregels) vastgesteld op 18 april 2017. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost heeft op 28 november 2023 besloten tot continuering van de toepasbaarheid van de beleidsregels onder de Omgevingswet.

De stedenbouwkundige voorwaarden in de beleidsregels hebben betrekking op de ruimtelijke aansluiting met aandacht voor verhouding, symmetrie en aansluiting op het ruimtelijke systeem. Ook gaat het om zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding, privacy en de effecten op het gevelbeeld en daklandschap.

Ruimtelijk structuur

Het pand maakt onderdeel uit van een vrijwel gesloten bouwblok aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Het pand behoort tot het ruimtelijk systeem van de 19de eeuwse ring en heeft orde 3. Het pand is nu 4 lagen hoog. Het pand heeft ruimtelijk een sobere beëindiging in de vorm van een bescheiden dakrand met gevellijst.

Advisering

1. Het realiseren van een uitbouw
De uitbouw overschrijdt het bouwvlak aan de achterzijde van het pand met 3 meter, wat in strijd is met artikel 21.2.1, lid a, waarin is bepaald dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Zonder dakterras zou de beoogde uitbouw echter vergunningvrij zijn.

De uitbouw op de begane grond heeft geen negatieve gevolgen voor de bezonning en privacy van de belendende panden.

2. Het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw
Onder het gehele pand wordt een kelder gerealiseerd. Dit is akkoord, indien de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd.

3. Het realiseren van een kelder onder de uitbouw
De voorgestelde kelder onder de uitbouw is stedenbouwkundig gezien akkoord, aangezien het voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

4. Het realiseren van twee koekoeken
De koekoeken voldoen aan de regel dat de overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde van het pand niet meer dan 0,5 meter bedraagt inclusief constructie, om de aantasting van de openbare ruimte zo minimaal mogelijk te houden.

Daarnaast wordt voor het bouwen van koekoeken een gedragslijn toegepast met voorwaarden. Er is niet aangetoond dat de koekoeken voldoen aan de volgende voorwaarden:
- de koekoeken worden bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat;
- goedkeuring van het toe te passen beloopbare rooster/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.

5. Het realiseren van een dakopbouw met dakterras
Het Omgevingsplan geeft aan dat op de bestemming Wonen uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan. Daarom is toetsing aan de Beleidsregels noodzakelijk. Bij deze toetsing blijkt dat de dakopbouw niet voldoet aan de zichtbaarheidsregel, de dakopbouw is aan de voorzijde zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Formeel zou de aanvraag daarom afgewezen moeten worden.
Er zijn binnen dit bouwblok echter vergelijkbare dakopbouwen met een omgevingsvergunning gerealiseerd, namelijk aan Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Daarmee zijn er precedenten aanwezig waar de aanvrager zich op kan beroepen. Zie onderstaande foto. Het bouwen van een

vergelijkbare dakopbouw op nummer 11 zal zorgen voor visuele samenhang in het straatbeeld. Het leidt daarmee niet tot onevenredige stedenbouwkundige bezwaren. Daarom kan de dakopbouw in dit geval als ruimtelijk acceptabel worden beschouwd.



De voorgestelde dakopbouw komt op hoofdlijnen met de trendsetters overeen. Echter dient exact te worden aangesloten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Aandachtspunten daarbij zijn de hoogte van de dakopbouw, de afstand tot de achtergevel en de ligging en grootte van het dakterras.

De voorgestelde dakopbouw heeft geen grote gevolgen voor wat betreft privacy en bezonning van omwonenden.

De privacyschermen aan weerszijden van het dakterras zijn niet noodzakelijk, aangezien 1 meter afstand tot de perceelsgrenzen wordt aangehouden om de privacy van de buren aan beide zijden van het pand te waarborgen. De privacyschermen hebben negatieve gevolgen voor de bezonning van de belendende dakterrassen en zijn daarom niet akkoord.

<u>Conclusie stedenbouw</u>

Geadviseerd wordt om na aanpassing mee te werken aan het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw, een uitbouw aan de achterzijde, een kelder onder de uitbouw en een dakopbouw met dakterras.

Oplossingsrichting:

- Dakopbouw: exact aansluiten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19.
- Privacyschermen: schermen aan weerszijden van het dakterras worden uit het plan verwijderd.

- Koekoeken: de koekoeken worden afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat en verkrijging van goedkeuring van het toe te passen beloopbare rooster/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.

Geohydrologie (kelder)
Op 11 juli 2025 heeft de Omgevingsdienst een positief advies uitgebracht over de kelder met betrekking tot grondwater neutraal bouwen. Uit het geohydrologisch rapport en de bouwkundige detailtekening blijkt volgens de Omgevingsdienst, dat door het toepassen van grondwaterneutrale maatregelen het doorlaatvermogen op de kavel, na de bouw van de kelder gelijk blijft. De maatregelen voldoen aan de gebied specifieke eisen van het Beleidsregel Grondwaterneutrale Kelders.

Archeologie
Op 24 maart 2025 heeft Monumenten en Archeologie van de Gemeente Amsterdam een archeologisch advies uitgebracht. Geconcludeerd wordt dat de bodemingrepen met 65 m² kleiner is dan 100 m². Het project kan daardoor worden vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek. Wel geldt volgens de Erfgoedwet een vondstmeldingsplicht. Als tijdens de uitvoering van werkzaamheden vondsten of sporen zichtbaar worden van archeologisch belang, wordt dit aan Monumenten en Archeologie gemeld zodat in overleg maatregelen worden getroffen voor documentatie en berging.

Parkeren
Voor de woningen worden geen parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dat is hier ook niet mogelijk. De nieuwe bewoners zullen daarom in de openbare ruimte of in de omliggende parkeergarages tegen betaling moeten parkeren. Er worden geen parkeervergunningen voor de nieuwe bewoners uitgegeven.

Financiële haalbaarheid

Kostenverhaal
Er is geen sprake van verplicht kostenverhaal (artikel 13.11 Omgevingswet).

Nadeelcompensatie
Er kan worden afgezien van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Bij waardedaling van een onroerende zaak geldt er een vast forfait van 4 procent (artikel 15.7 Omgevingswet). De kans dat de omgevingsplanactiviteit kan leiden tot schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

Conclusie
Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen aan deze aanvraag, mits de aanvraag conform de voorgestelde oplossingsrichting (zie advies stedenbouw) wordt aangepast.