PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer	Z2022-C002183
Datum indiening	4 april 2022
Plaatsaanduiding	Keizersgracht 562
Omschrijving	plaatsen van ~~vier~~ drie airco-installaties en aanleggen van twee dakterrassen ten behoeve van de kantoorfunctie (onderzoek mogelijkheden egalisatie)
Behandeld door	5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e

1 Soort aanvraag

Vooroverleg voeren

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

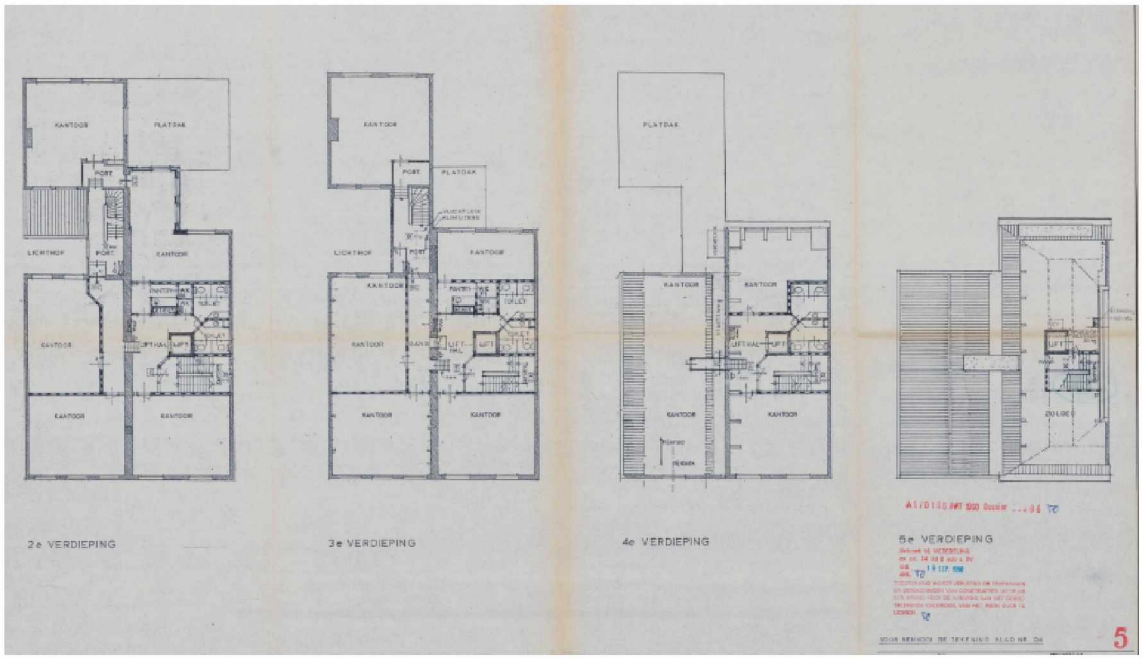
A	plaatsen airco's 2e, ~~4e~~ en zolder
B	maken dakterras derde verdieping
C	maken dakterras vierde verdieping

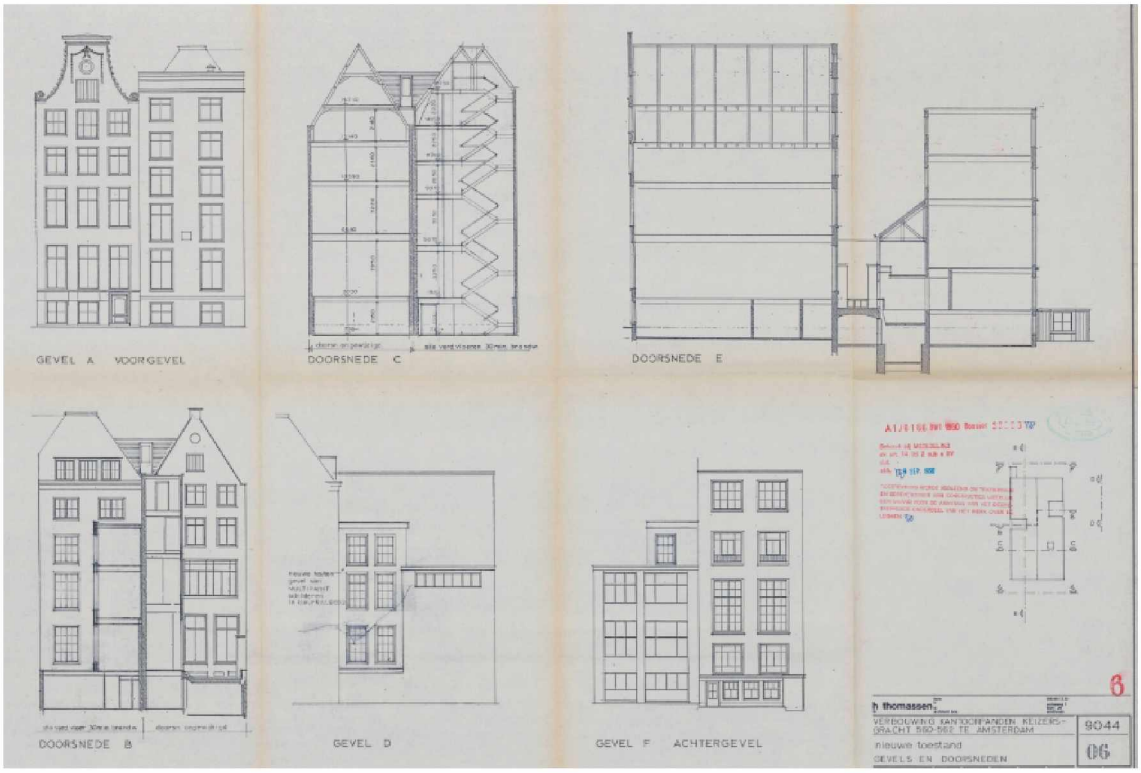
Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

A	

3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	Ja
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	A1/0166BWT 1990 (19-9-1990) en BWT87884 (15-8-2011)
Overige opmerkingen: *(Historie handhaving, Gebied etc.)*	





4 Deelactiviteiten van de aanvraag

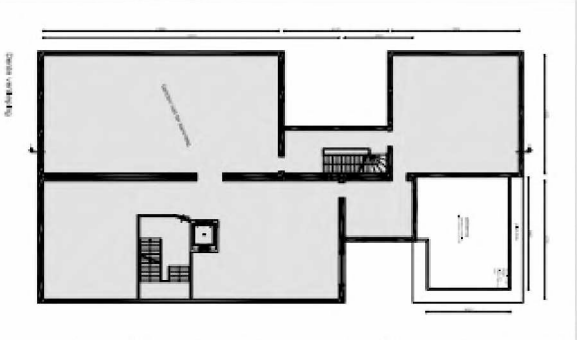
Aangevraagde activiteiten	conceptaanvraag bouwen, verstoren mon
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	strijd bp
Overige samenhangende activiteiten	

5 Planologische beoordeling

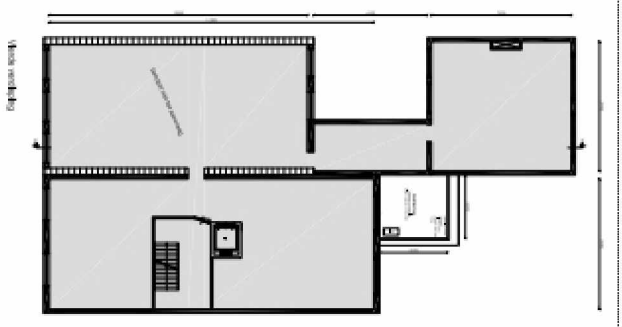
Paraplubestemmingsplan	'Kantoren met baliefunctie Centrum', 'WInkeldiversiteit Centrum', 'Grondwaterneutrale Kelders'
In overeenstemming?	Ja
Toelichting	

Bestemmingsplan	Zuidelijke binnenstad	
Bestemming(en)	Gemengd-1	28.5, onder andere bestemd voor kantoren en bedrijven vallende in milieucategorie 1 of 2
	Tuin-1	
Maatvoering volgens BP	maximale bouwhoogte	bestaande bouwhoogte 9/1/2013
	maximale goothoogte	bestaande goothoogte 9/1/2013
Specifieke functieaanduiding	specifieke vorm van tuin - keurtuin	
Dubbelbestemming(en)	Cultuurhistorie	
	Archeologie 3	
Specifieke bouwaanduiding	Orde 1	
Voorbereidingsbesluit van toepassing	Ja	

Beschrijving onderdeel 1a	**Airo's 2e, 4e en zolder verdieping**
Strijdig met artikel	8.2.5 onder b en 8.2.6, onder b
Toelichting strijdigheden	De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	-
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja
Artikel afwijken bestemmingsplan	8.4.5
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
	Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, koelinstallaties, condensatoren en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat: a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn; b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst; c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast *Er is een document bijgevoegd dat het niet binnen kan, maar of dat voldoende overtuigend is…*
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	
- kruimelgeval	
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

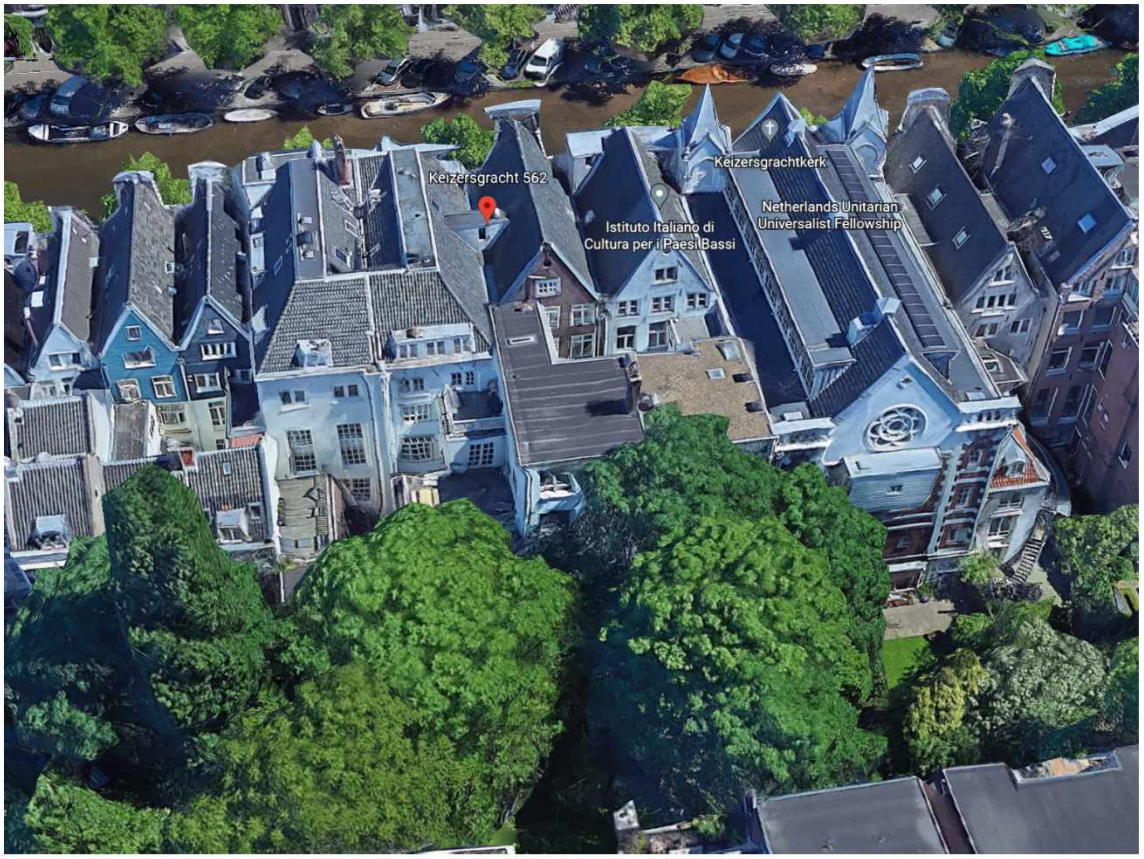
Beschrijving onderdeel 1b	**Dakterras 3e verdieping** 
Strijdig met artikel	*8.2.5 onder b, artikel 8.2.6 onder b en artikel 8.2.8 onder c*
Toelichting strijdigheden	Dakterrassen zijn niet toegestaan.
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse*	

bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)		
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja	
Artikel afwijken bestemmingsplan	8.4.8	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	nee	
	Een dakterras mag alleen ten behoeve van de woonfunctie worden toegestaan.	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja	
- kruimelgeval	ja	4, lid 4 bijlage II BOR
- projectafwijking		
- verklaring van geen bedenkingen nodig		

Beschrijving onderdeel 1c	**Dakterras 4e verdieping**
	
Strijdig met artikel	*8.2.5 onder b, artikel 8.2.6 onder b en artikel 8.2.8 onder c*
Toelichting strijdigheden	Dakterrassen zijn niet toegestaan.
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja
Artikel afwijken bestemmingsplan	8.4.8
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	nee
	Een dakterras mag alleen ten behoeve van de woonfunctie worden toegestaan
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja
- kruimelgeval	ja 4, lid 4 bijlage II BOR
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

Conclusie

- Aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd
- aanvraag betreft een legalisatie
- bij aangepast plan d.d. 11/5/22 is de airco op de 4e verdieping vervallen.
- Ze willen op termijn dit pand omzetten naar wonen. Is het mogelijk de dakterrassen ook vast te beoordelen als ware deze bestemd voor de woonfunctie? Want als 1 of allebei dan ook niet kunnen is het verhaal helemaal duidelijk. Voor de omzetting naar wonen is in 2021 een conceptaanvraag positief beoordeeld.


Keizersgracht 562
Keizersgrachtkerk
Istituto Italiano di
Cultura per i Paesi Bassi
Netherlands Unitarian
Universalist Fellowship


Keizersgrachtkerk
Netherlands Unitarian
Universalist Fellowship
Istituto Italiano di
Cultura per i Paesi Bassi

24/5/2022 Advies R&D Niet akkoord, aanpasbaar
Er is ruimtelijk bezwaar tegen het maken van twee van dakterrassen en plaatsen van vier airco units op het gebouw Keizersgracht 562 ten behoeve van de kantoorfunctie, om de volgende redenen:

- Het pand Keizersgracht 562 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' van kracht is;
- De gronden van het pand Keizersgracht 562 zijn bestemd tot 'gemengd-1' en 'tuin-3';

Dakterrassen
- Voor dakterrassen geldt dat het bestemmingsplan alleen een afwijkingsbevoegdheid kent voor het realiseren van dakterrassen ten behoeve van een woonfunctie;
- Het pand wordt gebruikt ten behoeve van een kantoorfunctie; buitenruimtes t.b.v. de kantoorfunctie zijn niet gewenst vanwege de negatieve gevolgen voor het woon- en leefklimaat;
- Om deze reden is er geen aanleiding om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van de dakterrassen.

Airco's
- Uitgangspunt bij airco's is dat deze inpandig opgelost dienen te worden; er is onvoldoende aangetoond dat de airco's niet inpandig opgelost kunnen worden.
- Er is geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken.

@ 5.1,2,e

De aanvrager moet meer inspanning doen om op zoek te gaan naar een (grotendeels) inpandige oplossing. Voor objecten op het dak moet voldoende overtuigend (kosten en ruimteverlies zijn geen ruimtelijke argumenten) aangetoond worden dat een inpandige oplossing niet mogelijk is. Indien voldoende aangetoond is dat de installaties niet inpandig opgelost kunnen worden, moeten deze zo compact en terughoudend mogelijk worden uitgevoerd om zo min mogelijke verrommeling van het daklandschap en zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte tot gevolg te hebben.

16/6/2022 gewijzigd plan geleverd (zonder dakterrassen en met kleine onderbouwing en enige verplaatsing airco's)

21/6/2022 Advies R&D Niet akkoord
Er is ruimtelijk bezwaar tegen het plaatsen van drie airco units op het gebouw Keizersgracht 562 ten behoeve van de kantoorfunctie, om de volgende redenen:

- Het pand Keizersgracht 562 bevindt zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' van kracht is;
- Op de gronden van het pand Keizersgracht 562 rust de bestemming 'Gemengd – 1';
- Het pand bevindt zich tevens in een gebied dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- De aanvraag houdt in het plaatsen van drie airco-units op het dak van het gebouw;
- De aangevraagde airco-units zijn in strijd met het bestemmingsplan omdat de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden wordt;
- Door het aanbrengen van de drie airco-units wordt het daklandschap en de waarden van het beschermde stadsgezicht onevenredig aangetast.
- Er bestaat daarom geen aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan.

6 Bestemmingsplan in procedure

Bestemmingsplan in procedure?	Nee

7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Waarderingskaart (orde)	Orde 1	
Type monument en nummer	Rijksmonument	2652
Ambtelijke toets	-	
Opmerkingen voor gemandateerde	pand betreft een kantoorgebouw	

8 Bouwbesluit 2012

De eerste dingen die opvallen	als er zoveel airco's nodig zijn, zal het binnenklimaat in het pand niet erg prettig zijn

9 Bibob

Bibob van toepassing?	Nee
Categorie	Niet van toepassing
Overige opmerkingen	

10 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	Ja
Moet legesmatrix ingevuld worden? *(Bouwsom > 50.000)*	Nee

11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? *(Weigering, Bibob-toets,*	Nee

Bouwsom ≥ € 100.000,00, *Zienswijzen bij ontwerpbesluit,* *Projectbesluit)*	

12 Ontvankelijkheid

De eerste dingen die opvallen	op foto's meer airco's dan op tekening aangegeven, airco's zijn niet in doorsnedes aangegeven: hoogte ontbreekt. Bouwsom niet opgegeven (nu niet van belang), niet aangetoond dat het niet (geheel) inpandig kan

13 BAG -plicht

Bag-plichtig?	Ja
Huidige registratie bij veranderingen	

14 Noodzakelijke externe adviseurs

Archeologie	
Bodem	
Brandweer	
Constructie	
Natuurbescherming	
Rijksdienst	
Waternet	
Wet geluidshinder	
Overige	

15 Aandachtspunten voor aanvrager

Gebruiksmelding	
Gebruiksvergunning	
Horeca	
Milieumelding	
Sloopmelding	
WIOR-vergunning	
Woningonttrekking	
Overige	

16 Overige opmerkingen