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	Z2025-030437
DSO	2025071401652
Behandeld door	5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 14 juli 2025 heeft u een conceptverzoek gedaan voor het realiseren van uitbouwen met dakterrassen en balkons aan de achterzijde, het vergroten en toevoegen van woningen aan het woongebouw (Bouwdeel A) op de locaties 5.1, 2, e – 26 (even) in Amsterdam.

Conclusie
Uw verzoek is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplanactiviteit[1]
Ter beoordeling ligt het conceptverzoek voor een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken voor het uitbouwen aan de achterzijde en het toevoegen woningen en dakterrassen en het vergroten en toevoegen van balkons aan het woongebouw aan de 5.1, 2, e – 26 (even). Deze aanvraag gaat gepaard met een uitbreiding van het naastgelegen deel van het bouwblok (Bouwdeel B).

De 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. 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 geldt het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan 'Oosterparkbuurt' en 'Grondwaterneutrale Kelders'. Overige ter plaatse geldende bestemmingsplannen zijn voor deze aanvraag niet relevant en worden verder buiten beschouwing gelaten.

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).

[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

De activiteit is in strijd met genoemde bestemmingsplannen. Het gaat hierbij om volgende strijdigheden:

- Artikel 18.2.1 onder a, omdat er wordt gebouwd buiten het bouwvlak van de bestemming 'Centrum'.
- Artikel 18.2.1 onder b, omdat de maximum bouwhoogte van 15 meter -zoals aangeduid op de bestemming 'Centrum'- wordt overschreden door de vergroting van de 4e verdieping tot een hoogte van 15,5 meter.
- 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 (ontbreekt) en welke voldoet aan de regels van bouwregel artikel 11.2.2.

Beoordeling binnenplanse omgevingsplanactiviteit

Het bestemmingsplan (artikel 24 c) en het omgevingsplan (artikel 4.19 c en f) bieden passende binnenplanse afwijkingsbevoegheden voor deze afwijkingen.
Gelet op de hierboven vermelde strijdigheid is sprake van een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: OPA) als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.

Artikel 22.10 Omgevingswet bepaalt dat de binnenplanse afwijkingsregel uit het bestemmingsplan geldt als regel in het tijdelijke deel van het omgevingsplan welke kan worden toegepast bij verlening van een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Voor de afweging van de aanvraag ligt het volgende advies te grondslag.

Stedenbouw

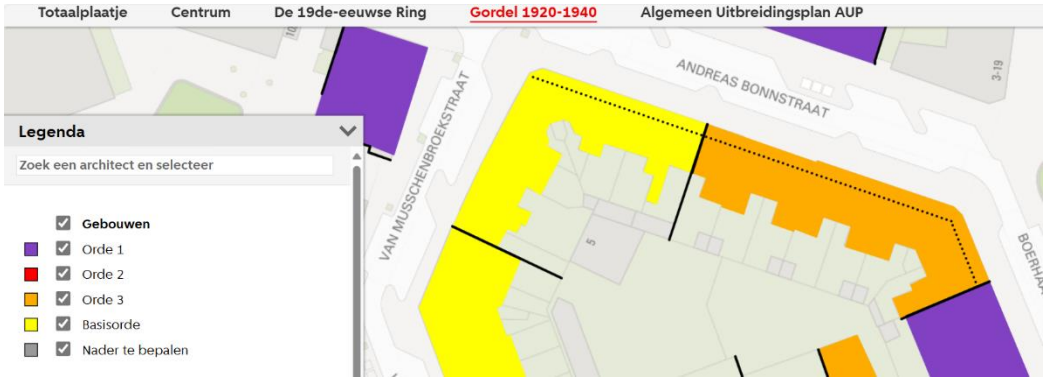
Ruimtelijke beoordeling

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 3. 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.



Ruimtelijke aansluiting gebouwdeel A

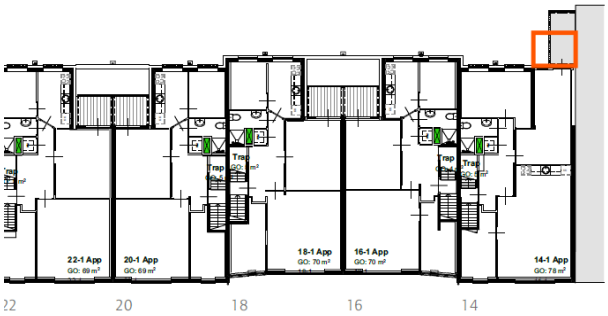
Uitbouw begane grond:
De uitbreiding op de begane grond sluit op hoofdlijnen ruimtelijk gezien goed aan op het pand en de omgeving. De uitbouw vlakt de achtergevel van de begane grond uit, maar hierbij blijft de sprong halverwege het blok (t.h.v. nr.16, 18) behouden (zie oranje lijn in afbeelding 1). De ruimtelijke gevolgen voor de omgeving en het binnengebied zijn beperkt. Alleen naar het belendende pand aan Boerhaveplein 2 ontstaat er op de begane grond een dichte wand van ca. 2,5 meter diep. In de hoek van het bouwblok heeft dit negatieve gevolgen voor de bezonning, privacy en voornamelijk het uitzicht in de woning (zie rood omcirkeld in afbeelding 1). Deze uitbouw is minder diep dan de vergunningsvrije maat waardoor de gevolgen in verhouding beperkt worden. Geadviseerd wordt om in de uitwerking deze aansluiting nader te onderzoeken.



Afbeelding 1; Begane grond bouwdeel A, rood omcirkeld aandachtspunt belending, oranje aangeduid bestaande sprong in de achtergevel

Buitenruimtes:
De buitenruimtes gelegen tussen de bouwdelen voor de woningen 16-22 (even) sluiten ruimtelijk gezien goed aan binnen de eigen bouwdelen, doordat deze terug liggen ten opzichte van de verspringende gevel delen. Hierdoor blijft de ruimtelijke opbouw goed leesbaar.

De buitenruimtes in bouwdeel A sluiten ruimtelijk gezien niet goed aan op de belendingen. De relatief smalle buitenruimtes aan de belending met bouwdeel B kunnen ruimtelijk beter aansluiten door deze minder diep het binnengebied in te laten steken, hierdoor ontstaat een buitenruimte op het geheel stramien van de gevel (zie oranje kader in afbeelding 2).



Afbeelding 2; Eerste verdieping bouwdeel A, oranje omkaderd voorstel bredere verhouding buitenruimte

Uitbouw vijfde bouwlaag:
De voorgestelde uitbouw van de vijfde bouwlaag sluit ruimtelijk gezien goed aan op het pand en de omgeving. Bijna de volledige architectonische eenheid wordt op deze wijze in een keer uitgebreid. Alleen de stramien aan het 5.1, 2, e wordt niet in deze uitbreiding mee genomen. Doordat deze stramien zich aan de buitenzijde van de eenheid bevindt kan deze mogelijk zelfstandig aansluiten op dit voorstel. Hiermee blijft de ruimtelijke samenhang grotendeels behouden.

Doordat de ingreep zicht bevindt aan de achterzijde is deze afwijking niet zichtbaar vanuit openbaar gebied. De ruimtelijke gevolgen voor de bezonning, privacy en uitzicht van de omgeving zijn door de ruime opzet van het bouwblok en de positie in het bouwblok aan de noordzijde gering. De variërende binnenmaat van het bouwblok tot wel 50 meter diep maakt dat het bouwblok in verhouding beperkt blijft tot het binnengebied. De voorgestelde uitbreiding van deze bouwlaag sluit goed aan op de bestaande achtergevels van het blok. Hiermee wordt ook de verspringing in de achtergevel behouden en de structuur van ingesloten balkons doorgezet.



Afbeelding 3; impressie uitbreidingen aan het binnengebied

Fietsenstalling (bouwdeel A):
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. 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. Voor dit deel van de ontwikkeling zal een betere oplossing moeten worden gezocht voor de fietsenstalling.

Fietsenberging in de openbare ruimte:
De druk op de openbare ruimte neemt door verdichting en transformatie in de stad alleen maar toe. Hierbij komen behoeften van de stad als bijvoorbeeld vergroening en gebruik van de openbare ruimte onder druk te staan. Het is niet wenselijk extra druk te leggen op de openbare ruimte door de fietsen te stallen in de openbare ruimte. Het beleidsuitgangspunt is deze inpandig of op eigen terrein te bergen. Hiermee staat het voorstel om 11 fietsen in de openbare ruimte te stallen aan de overzijde van de straat haaks op dit uitgangspunt. Geadviseerd word inpandig een gedeelde fietsenberging te realiseren op de begane grond om het gebruik van de fietsenberging te stimuleren.

Conclusie en aanbeveling stedenbouw
Stedenbouwkundig gezien zijn de uitbreidingen van het hoofdgebouw op hoofdlijnen akkoord. In de nadere uitwerking kan er aandacht worden besteed aan de juiste aansluiting van de buitenruimtes en de uitbouw van de begane grond op de belendende panden. Daarnaast dient er voldaan te worden aan de gestelde eisen voor de fietsenstalling en het benodigde programma inclusief de BOG-Ruimtes.

<u>Milieu- en omgevingsaspecten</u>
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 zijn.

Fietsparkeren
Het fietsparkeren 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
Een akoestisch onderzoek is nodig.

Stikstofdepositie
Een Aerius-berekening dient nog uitgevoerd te worden.

Omgevingsveiligheid veiligheid
Er bevinden zich bij deze locatie geen risicobronnen in de omgeving waar rekening mee moet worden gehouden.

Windhinder
De aanvraag voorziet niet in hoogbouw, overschrijdingen van de bouwhoogte zijn beperkt en zullen geen relevant negatief effect op het windklimaat in de omgeving hebben.

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 de aanvang 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) dit dient nader te worden aangetoond.

Er wordt niet voorzien in kelders, zodat een negatief effect op de (grond)waterhuishouding niet wordt verwacht.

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 alle kosten voor rekening komen van de initiatiefnemer.

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

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 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. In de nadere uitwerking dient er aandacht worden besteed aan de juiste aansluiting van de buitenruimtes en de uitbouw van de begane grond op de belendende panden. Bij indiening van de definitieve aanvraag dienen ook volgende onderzoeken meegeleverd te worden: Bodem, Quickscan ecologie, Geluid, Stikstof, Klimaatrisicoanalyse, en een verduidelijking hoe er aan de Hemelwatereisen wordt voldaan.

Welstand
De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 26 november 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseerde als volgt:
Niet akkoord, tenzij
Er ligt een gewijzigd plan waarin voldoende tegemoet is gekomen aan het vorige advies. De uitbreiding van de kapverdieping is beter ingepast door toepassing van een licht hellend dakvlak voorzien van oranje dakpannen in overeenstemming met het voordakvlak.
Daarnaast is er een voorstel voor aanpassing van de hoofdentrees aan het plan toegevoegd. Dit lijkt hoofdzakelijk voort te komen vanuit de wens voor een inpandige fietsenberging. Het voorstel is om de entreehal van de beneden- en bovenwoning samen te voegen en de V-vormige positie van de voordeuren aan te passen tot een rechte entreepartij met één voordeur. Het is onduidelijk of de oorspronkelijke deuren in het plan worden hergebruikt.
De commissie ziet in dit voorstel voor de entrees een verlies van kwaliteit en strijdigheid met het beleid voor orde 3 panden dat uitgaat van behoud van oorspronkelijke gevelelementen. Het gevelontwerp van het blok in Amsterdamse Schoolstijl wordt gekenmerkt door dieptewerking, bijzondere ontwerplossingen en een hoekige vormentaal in de plint. De hoekige metselwerk omlijsting van de entrees vormt een samenspel met de onder een hoek geplaatste voordeuren die bovendien overwegend nog oorspronkelijk zijn. Daarbij is de voorgestelde opzet van één voordeur geflankeerd door dichte, vlakke panelen niet passend bij de architectuur. De wens voor een gedeelde voordeur voor boven- en onderwoning met een ruime entreehal lijkt ook te kunnen worden bereikt met behoud van de oorspronkelijke opzet door alleen één deur dicht te zitten. Het is voorstelbaar om in deze deur de postkasten op te lossen.

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