Gemeente Amsterdam

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

5.1, 2, e
Nieuwe Keizersgracht 22D
1018DS AMSTERDAM

Datum	20 april 2026
Kenmerk	Z2026-001628
DSO	20260113018 59
Behandeld door	5.1, 2, e 06 5.1, 2, e 5.1, 2, e amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	-
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 13 januari 2026 heeft u conceptverzoek gedaan voor het plaatsen van een airco buitenunit op dakkapel en twee binnenunits op de 4e verdieping ten behoeve van de woning op de locatie Nieuwe Keizersgracht 22D in Amsterdam.

Conclusie
Uw verzoek is negatief beoordeeld.

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het omgevingsplan/bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Gemengd-1' met bouwaanduiding 'orde 1' Deze gronden zijn bestemd voor 'wonen'.

<u>Strijdigheden</u>
Het project is in strijd met artikel 8.2.5 onder b van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan omdat de airco buitenunit de maximale bouwhoogte overschrijdt.

<u>Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid</u>
Het is mogelijk om volgens artikel 8.4.4 af te wijken van de bepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan voor installaties, onder voorwaarden dat:

- Deze installaties zo klein als technisch mogelijk zijn;
- Deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte worden geplaatst;
- Rekening wordt gehouden met de bouwhoogte van de omringende bebouwing.

Wij zijn niet bereid af te wijken van artikel van de bepalingen van dit omgevingsplan/bestemmingsplan. Dit omdat de plaatsing van de aircounit op de bovenste dakkapel leidt tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het daklandschap en daarmee van het beschermd stadsgezicht. Er lijken mogelijkheden te zijn om de unit te positioneren op het dak van de aanbouw. Wanneer dit niet mogelijk is, ontvangen we hier graag een toelichting op. Wanneer de onderbouwing afdoende is is de door M&A geopperde positie denkbaar.

Welstand
De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 30 maart 2026. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf het volgende advies:

Welstand
Niet akkoord, tenzij
De nieuwe warmtepomp op de bovenste dakkapel zorgt voor een oneigenlijk stapeling van onderdelen. De unit komt ook te dicht bij de nok van het pand. De unit is denkbaar op de onderste dakkapel en dan onder de hogere dakkapel tegen het achterdakschild van de voorkap. Dan staat de unit in de inwendige hoek geclusterd met andere onderdelen en is het niet zichtbaar.

Monumenten
Niet akkoord, tenzij
De nieuwe warmtepomp op de bovenste dakkapel zorgt voor een oneigenlijk stapeling van onderdelen. De unit komt ook te dicht bij de nok van het pand. De unit is denkbaar op de onderste dakkapel en dan onder de hogere dakkapel tegen het achterdakschild van de voorkap. Dan staat de unit in de inwendige hoek geclusterd met andere onderdelen en is het niet zichtbaar.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

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 o 5.1, 2, e of 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 Centrum