Gemeente Amsterdam

# PROCEDUREVOORSTEL

| | |
|---|---|
| Dossiernummer | Z2020-C129698 |
| Datum indiening | 31 december 2020 |
| Plaatsaanduiding | Waalsteeg 8 |
| Omschrijving | veranderen en vergroten van de bedrijfsruimte tot woongebouw met twee ~~vier~~ woningen |
| Behandeld door | 5.1,2,e |
| Telefoonnummer | 5.1,2,e |

**1 Soort aanvraag**

AANVRAAG OMGEVINGSVERGUNNING

Geen strijd met de bouwregels (Gemengd-1).
I.v.m. ingrijpende renovatie graag advies inzake dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie
Verzoek beoordeling aangepast plan ingediend 23-8-2021

**2 Omschrijving van de werkzaamheden:**

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

| |
|---|
| a. Oordeel noodzakelijk o.g.v. dubbelbestemming Waarde-Cultuurhistorie (artikel 18) |
| ~~b.~~ ~~Bouwhoogte eerste bouwlaag~~ |
| Sloopvergunning noodzakelijk? Artikel 18.3 lid c |
| c. Schoorsteen, overschrijdt de toegelaten overschrijdingen, artikel 21.1 lid 1 |
| |

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

| | |
|---|---|
| d. Bestemming Wonen | - |
| e. Hoofdgebouw | Bouwhoogte: 11 meter |
| | Goothoogte: 8 meter |
| | Kap: voldoet aan artikel 4.2.8 onder a en b. |
| | Gevelversieringen: artikel 21.1 lid 2 |
| | Hijsbalk: artikel 21.1 lid 3 |
| | Bouwhoogte eerste bouwlaag: artikel 4.2.2. |
| f. Dakkapel voorzijde | Beide voldoen aan artikel 4.2.9, let op! staat in goot , oordeel R&D (voldoet aan percentageregel en kap blijf zichtbaar. Ondergeschikt bouwdeel) |

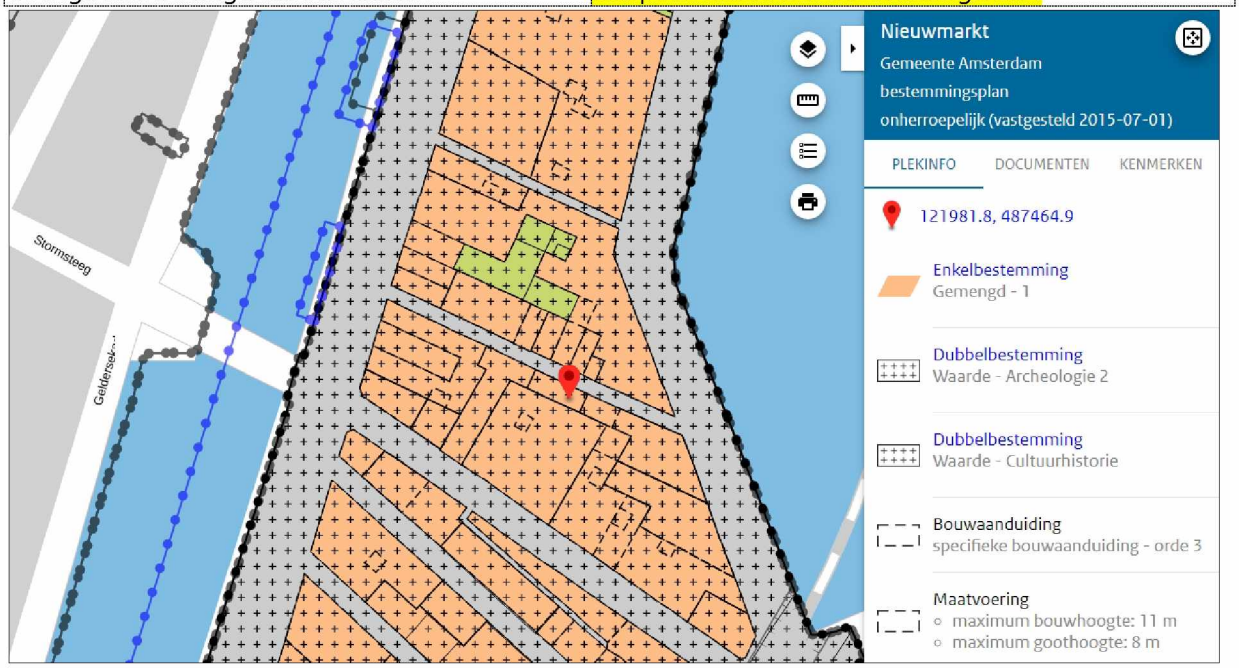
**3 Voorgeschiedenis gebouw**

| | |
|---|---|
| Laatst vergunde toestand aanwezig? | maak een keuze |

| | |
|---|---|
| BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand | BWT/OLO nummer |
| Overige opmerkingen:<br>*(Historie handhaving, Gebied etc.)* | Vooroverleg uit 2011. Voor het realiseren van 2 woningen op de locatie Waalsteeg 8 en 10. (Z2020-C020319) |

## 4 Deelactiviteiten van de aanvraag

| | |
|---|---|
| Aangevraagde activiteiten | bouwactiviteit |
| Onlosmakelijke samenhangende activiteiten | niet van toepassing |
| Overige samenhangende activiteiten | sloopactiviteit beschermd stadsgezicht |




## 5 Planologische beoordeling

| | |
|---|---|
| Paraplubestemmingsplan | Winkeldiversiteit Centrum |
| In overeenstemming? | Ja |
| Toelichting | - |

| | | |
|---|---|---|
| Bestemmingsplan | **Nieuwmarkt** | |
| Bestemming(en) | Gemengd-1 | - |
| | - | - |
| | - | - |
| Maatvoering volgens BP | maximale bouwhoogte | 11 meter |
| | maximale goothoogte | 8 meter |
| Specifieke functieaanduiding | - | |
| Dubbelbestemming(en) | Archeologie 2 | |
| | Cultuurhistorie | |
| Specifieke bouwaanduiding | orde 3 | |
| Voorbereidingsbesluit van toepassing | nee, niet van toepassing | |

| Beschrijving onderdeel 1a | Cultuurhistorie | |
|---|---|---|
| Strijdig met artikel | Oordeel vanuit stedenbouw / bouwhistoricus op artikel 18.1 lid a en b én artikel 18.2 lid c en d | |
| Toelichting strijdigheden | Ivm ingrijpende renovatie/verbouw en/of nieuwbouw van het pand is vanuit afdeling R&D een oordeel noodzakelijk | |
| Zelftoets<br>*(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)* | nee | |
| Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden | nee | |
| Artikel afwijken bestemmingsplan | - | |
| Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria? | nee | |
| | - | |
| Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden | niet van toepassing | |
| - kruimelgeval | niet van toepassing | niet van toepassing |
| - projectafwijking | niet van toepassing | |
| - verklaring van geen bedenkingen nodig | niet van toepassing | |

| Beschrijving onderdeel 1b | Bouwhoogte eerste bouwlaag (bgg) | |
|---|---|---|
| Strijdig met artikel | Artikel 4.2.2 onder a Minimale bouwhoogte | |
| Toelichting strijdigheden | De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel<br><br>De bouwhoogte bedraagt nu 2,6 meter<br>Geen strijd, hoogte bedraagt nu 3,670 meter | |
| Zelftoets<br>*(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)* | nee | |
| Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden | nee | |
| Artikel afwijken bestemmingsplan | - | |
| Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria? | nee | |
| | - | |
| Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden | niet van toepassing | |
| - kruimelgeval | niet van toepassing | niet van toepassing |
| - projectafwijking | niet van toepassing | |
| - verklaring van geen bedenkingen nodig | niet van toepassing | |

| Beschrijving onderdeel 1c | Schoortsteen |
|---|---|
| Strijdig met artikel | **Artikel 21.1 onder 1** |
| Toelichting strijdigheden | Het is toegestaan de in dit plan aangegeven bestemmingsgrenzen en bebouwingsregels, waaronder begrepen de maximale bouw- en goothoogten, te overschrijden ten behoeve van:<br>1. funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, |

| | | |
|---|---|---|
| | standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, Franse balkons, wanden van ventilatiekanalen, schoorstenen en dergelijke delen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 0,20 meter bedraagt;<br><br>Schoorsteen overschrijdt de maximale bouwhoogte van 11 meter met 0,5 meter | |
| Zelftoets<br>*(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)* | nee | |
| Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden | ja | |
| Artikel afwijken bestemmingsplan | **24.4 Overschrijding van maten met maximaal 10 %**<br>het overschrijden van minimale en maximale hoogte-, breedte-, diepte- en oppervlaktematen voor bebouwing als aangegeven op de verbeelding, dan wel zoals omschreven in de regels, mits de afwijking van enige maat niet meer dan 10 % bedraagt, met dien verstande dat geen extra bouwlaag mag worden gerealiseerd en de bestemmingsgrenzen op de verbeelding niet worden overschreden. | |
| Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria? | ja | |
| | Oordeel R&D | |
| Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden | niet van toepassing | |
| - kruimelgeval | niet van toepassing | niet van toepassing |
| - projectafwijking | niet van toepassing | |
| - verklaring van geen bedenkingen nodig | niet van toepassing | |

Conclusie

- Aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd i.v.m. dubbelbestemming Cultuurhistorie en schoorsteen
- -

## 6 Bestemmingsplan in procedure

| | |
|---|---|
| Bestemmingsplan in procedure? | ja |
| Ontwerpbestemmingsplan | Kantoren met baliefunctie Centrum |
| Plan in overeenstemming met BP in procedure? | ja |
| Strijdig met artikel | - |
| Toelichting strijdigheden | - |
| Zelftoets<br>*(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)* | - |
| Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden | |
| Artikel afwijken bestemmingsplan | artikelnummer |
| Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria? | maak een keuze |
| | |
| Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden | maak een keuze (J/N) |

| | | |
|---|---|---|
| - kruimelgeval | maak een keuze (J/N) | artikelnummer(s) Bor |
| - projectafwijking | maak een keuze (J/N) | |
| - verklaring van geen bedenkingen nodig | maak een keuze (J/N) | |

Conclusie

- Aanvraag past binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan
- De beslissing op de aanvraag moet niet worden aangehouden
- Aanhouding doorbreken (artikel 3.3, lid 3 Wabo)
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige niet benodigd

2

## 7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

| | | |
|---|---|---|
| Waarderingskaart (orde) | *Er zijn voor dit adres geen criteria gevonden. Het adres komt (nog) niet voor in het straatnamenbestand van de gemeente Amsterdam.*<br><br>Bestemmingsplankaart: Orde 3 | |
| Type monument en nummer | - | - |
| Ambtelijke toets | Gewogen oordeel | |
| Opmerkingen voor gemandateerde | Advies 30-6-2021:<br><br>*Conclusie*<br>Twee nieuwe woningen op deze locatie zijn mogelijk en kunnen een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de straat. De gevels hebben nog te weinig kwaliteit en de hoofdopzet sluit niet aan bij de andere panden in de steeg.<br>De commissie heeft kennis genomen van bezwaren van verschillende buurtbewoners.<br>De stedenbouwkundige geeft aan dat volgens het bestemmingsplan de goot op 8 meter kan liggen en de nok op 11 meter. De begane grond moet 3,5 meter hoog zijn. = aangepast<br><br>*Onderbouwing*<br>De bestaande bebouwing heeft weinig kwaliteit en kan vervangen worden. Maar de gekozen hoofdopzet van drie lagen met een kap is hier niet passend. De drie lagen worden gerealiseerd door de begane grond lager te leggen dan het maaiveld. In het gevelaanzicht geeft dit een zeer gedrongen plint en vreemde verhoudingen in de gevel. Op deze locatie is twee lagen en een kap gebruikelijk. Dit lijkt ook het maximaal haalbare omdat de begane grond een hoogte van 3,5 meter moet hebben. Het aanzicht zal daardoor ook genereuzer zijn en beter aansluiten op de belendingen. De buitenruimte in de kap is voor het centrum van Amsterdam atypisch en zal anders opgelost moeten worden. Er mag veel meer verfijning aangebracht worden in de detaillering. De detaillering mag ook hoogwaardiger, het is nu te standaard. Belangrijk is om op deze locatie niet te veel te willen, maar goed aan te sluiten op de omgeving. Dit is een van de weinige locaties waar in de binnenstad nog nieuw gebouw kan worden. Daarom vraagt de commissie op deze locatie met een beschermd welstandsniveau meer ambitie op alle schaalniveaus. | |

| | |
|---|---|
| | = gewogen oordeel |

## 8 Bouwbesluit 2012

| | |
|---|---|
| De eerste dingen die opvallen | - |

## 9 Bibob

| | |
|---|---|
| Bibob van toepassing? | ja |
| Categorie | Bouwsom > € 250.000 centrum algemeen |
| Overige opmerkingen | Opvragen |

## 10 Bouwkosten

| | |
|---|---|
| Is de bouwsom aannemelijk? | maak een keuze (J/N) |
| Moet legesmatrix ingevuld worden?<br>*(Bouwsom > 50.000)* | maak een keuze (J/N) |

## 11 Collegiale toets

| | |
|---|---|
| Collegiale toets noodzakelijk?<br>*(Weigering, Bibob-toets, Bouwsom ≥ € 100.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)* | maak een keuze (J/N) |

## 12 Ontvankelijkheid

| | |
|---|---|
| De eerste dingen die opvallen | klik hier om tekst in te voeren |

## 13 BAG -plicht

| | |
|---|---|
| Bag-plichtig? | maak een keuze (J/N) |
| Huidige registratie bij veranderingen | klik hier om tekst in te voeren |

## 14 Noodzakelijke externe adviseurs

| | |
|---|---|
| Archeologie | klik hier om tekst in te voeren |
| Bodem | klik hier om tekst in te voeren |
| Brandweer | klik hier om tekst in te voeren |
| Constructie | klik hier om tekst in te voeren |
| Natuurbescherming | klik hier om tekst in te voeren |
| Rijksdienst | klik hier om tekst in te voeren |
| Waternet | klik hier om tekst in te voeren |
| Wet geluidshinder | klik hier om tekst in te voeren |
| Overige | klik hier om tekst in te voeren |

## 15 Aandachtspunten voor aanvrager

| | |
|---|---|
| Gebruiksmelding | klik hier om tekst in te voeren |
| Gebruiksvergunning | klik hier om tekst in te voeren |
| Horeca | klik hier om tekst in te voeren |
| Milieumelding | klik hier om tekst in te voeren |
| Sloopmelding | klik hier om tekst in te voeren |

| | |
|---|---|
| WIOR-vergunning | klik hier om tekst in te voeren |
| Woningonttrekking | klik hier om tekst in te voeren |
| Overige | klik hier om tekst in te voeren |

## 16Overige opmerkingen

Klik hier om tekst in te voeren