PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer	Z2022-C005664
Datum indiening	22 juli 2022
Plaatsaanduiding	Keizersgracht 562
Omschrijving	aanbrengen (legaliseren) van airco units op diverse dakvlakken van het gebouw
Behandeld door	5.1,2,e 5.1,2,e 0166, 5.1,2,e

1 Soort aanvraag

Vooroverleg voeren

2 Omschrijving van de werkzaamheden

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

A	Airco units

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

A	

3 Voorgeschiedeing gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	Ja
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	Z2022-C002183: Conceptaanvraag voor airco units en dakterrassen – negatief advies RO
Overige opmerkingen: *(Historie handhaving, Gebied etc.)*	

4 Deelactiviteiten van de aanvraag

Aangevraagde activiteiten	Bouwen
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	Wijzigen monument
Overige samenhangende activiteiten	

5 Planologische beoordeling

Paraplubestemmingsplan	Winkeldiversiteit Centrum, Kantoren met baliefunctie, Grondwaterneutrale kelders
In overeenstemming?	Ja
Toelichting	

Bestemmingsplan	Zuidelijke binnenstad	
Bestemming(en)	Gemengd-1	28
Maatvoering volgens BP	maximale bouwhoogte	als bestaand
	maximale goothoogte	als bestaand
Specifieke funciteaanduiding		
Dubbelbestemming(en)	Cultuurhistorie	
Specifieke bouwaanduiding	Orde 1	
Voorbereidingsbesluit van toepassing	Ja	

Beschrijving onderdeel 1a	**Airco units (buiten units)**
Strijdig met artikel	8.2.5
Toelichting strijdigheden	De airco units overschrijden de maximale bouwhoogte voor orde 1-panden (zoals bestaand). **Units 1 + 2** worden in het tuinhuis geplaats (dus zijn niet strijdig). **Units 3 t/m 7** worden op het platte dak van de binnenplaatsen op de bel-etage en tweede verdieping geplaatst. **Units 8 t/m 20** worden tussen de twee zadeldaken geplaatst
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	Nee
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja, voor installaties 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. **Nadere toelichting aanvrager over redenen dat de airco-units niet inpandig kunnen worden geplaatst:** De betreffende airco installaties bestaan uit zowel een binnen- als een buitenunit. De buitenunits kunnen niet inpandig worden geplaatst omdat het systeem dan niet functioneert. Bij een airco met een buitenunit stroomt de verdampte koelvloeistof via een compressor en een condensor naar de buitenunit, van waaruit de vloeistof vervolgens in de buitenlucht afgevoerd dient te worden. De buitenlucht neemt de vloeistof gemakkelijk op.
Artikel afwijken bestemmingsplan	8.4.5
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Toets R&D
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	
- kruimelgeval	
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

Beschrijving onderdeel 1b	
Strijdig met artikel	
Toelichting strijdigheden	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	
- kruimelgeval	
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

Conclusie

- Aanvraag past niet binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd

Advies eerder conceptaanvraag voor 6 airco's:

Keizersgracht 562 (Z2022-C002183 / OLO 6876199)

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?	Ja
Ontwerpbestemmingsplan	Drijvende bouwwerken
Plan in overeenstemming met BP in procedure?	Ja
Strijdig met artikel	
Toelichting strijdigheden	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse*	

bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	
- kruimelgeval	
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

Conclusie

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

7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Waarderingskaart (orde)	Orde 1	
Type monument en nummer	Rijksmonument	2652
Ambtelijke toets		
Opmerkingen voor gemandateerde	Eerste advies R&D afwachten	

8 Bouwbesluit 2012

De eerste dingen die opvallen	

9 Bibob

Bibob van toepassing?	Nee
Categorie	
Overige opmerkingen	

10 Bouwkosten

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

11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? *(Weigering, Bibob-toets, Bouwsom ≥ € 50.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)*	

12 Ontvankelijkheid

De eerste dingen die opvallen	

13 BAG -plicht

Bag-plichtig?	
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