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

LET OP!!!
Nieuw plan ingediend op 10-11-2021 n.a.v. beoordeling CRK en Ruimte en Duurzaamheid. Het procedrurevoorstel aangepast op dit nieuwe plan.

Geen strijd met de bouwregels (Gemengd-1).
I.v.m. ingrijpende renovatie graag advies inzake dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie

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 (artikel 4.2.4 lid b)
	Goothoogte: 8 meter (artikel 4.2.4 lid b)
	Voldoet aan minimale bouwhoogte (artikel 4.2.2 lid a en b)
	Kap: voldoet aan artikel 4.2.8 onder a en b. Dakhelling circa 51°
	Gevelversieringen: artikel 21.1 lid 2
	Hijsbalk: artikel 21.1 lid 3

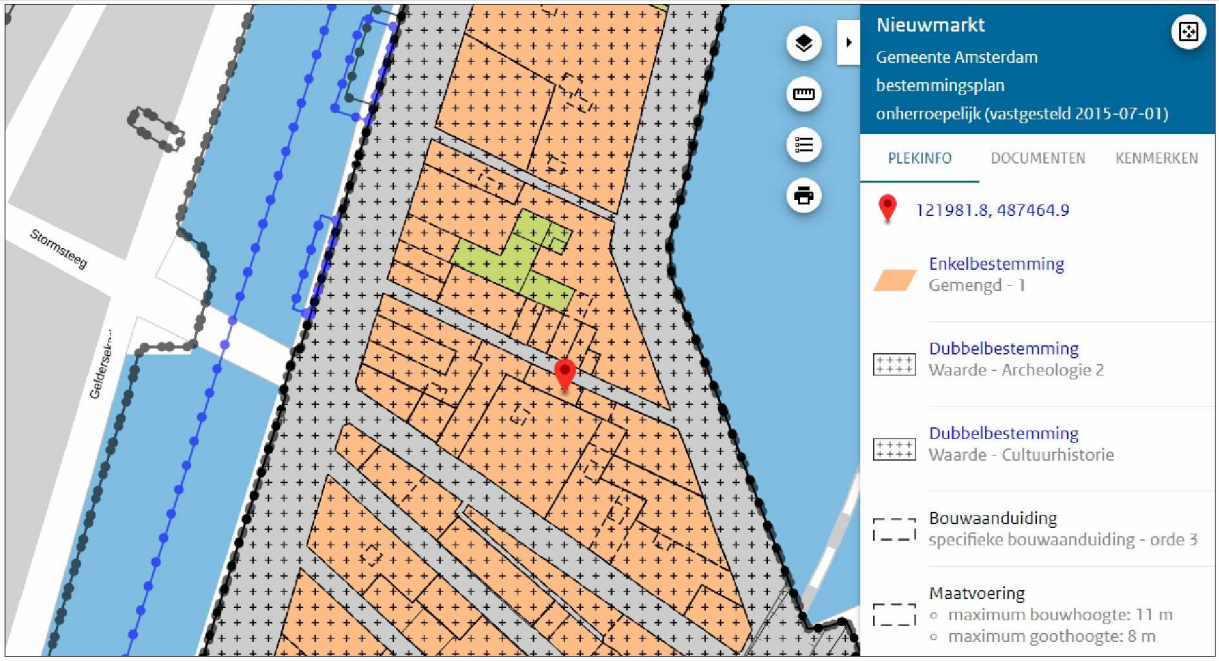
	Bouwhoogte eerste bouwlaag: artikel 4.2.2.
f. Dakkapel voorzijde	Beide voldoen aan artikel 4.2.9, let op! staat in goot , oordeel R&D (voldoet aan percentageregel en kap blijf zichtbaar. Ondergeschikt bouwdeel)

3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	maak een keuze
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	BWT/OLO nummer
Overige opmerkingen: *(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 *(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 De bouwhoogte bedraagt nu 2,6 meter Geen strijd, hoogte bedraagt nu 3,670 meter	
Zelftoets *(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: 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; Schoorsteen overschrijdt de maximale bouwhoogte van 11 meter met 0,5 meter	
Zelftoets *(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)*	nee	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	ja	
Artikel afwijken bestemmingsplan	**24.4 Overschrijding van maten met maximaal 10 %** 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 *(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.* Bestemmingsplankaart: Orde 3	
Type monument en nummer	-	-
Ambtelijke toets	Gewogen oordeel	
Opmerkingen voor gemandateerde	Advies 22-09-2021 **Niet akkoord, tenzij** In volume-opbouw voegt het gewijzigd voorstel zich nu goed in zijn omgeving en leidt daarmee tot een evenwichtig straatbeeld. In de architectonische verschijningsvorm zit echter nog onbalans in het gevelontwerp. De (verlaagde) begane grondlaag staat wel beter in verhouding tot het bovenliggende gebouw. De stalen latei, die als overgangselement fungeert, overtuigt niet. Dat oogt als een te dun en schraal middel om de overgang tussen plint en middenstuk te markeren. Als suggestie wordt meegegeven om te onderzoeken of wellicht een rollaag tot een betere inpassing leidt. De kleinere gevelopeningen ten behoeve van de kaplaag voegen zich onvoldoende in de hiërarchische opbouw van de gevel. Zij zijn opgenomen als onderdeel van de gemetselde gevelopbouw, maar zien er meer uit als een reeks openingen in een attiek waarboven een dakkapel is aangebracht. Dat levert een onwenselijke stapeling van elementen op. Mogelijk kan het middelste raam gecombineerd worden met een dakkapel, waardoor dit ook meer de expressie geeft van een volwaardige woonlaag. De plastiekwerking/dieptewerking in het gevelbeeld is een van de belangrijke kenmerken voor de historische binnenstad. De neggemaat moet dus opgevoerd worden om zich te voegen in die karakteristiek. Het platte dak tussen de kapdelen aan de voor- en achterzijde zal zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dat oogt als een getransformeerde kapvorm omwille van de bouwhoogte. Een logische kapvorm geniet hier vanuit welstandsoogpunt de voorkeur en past ook beter in het daklandschap. Uit de details is niet duidelijk hoe de aansluitingen met de belendingen zijn vormgegeven. Op de geveltekening lijkt het erop dat hier hemelwaterafvoeren zijn opgenomen. Dat is in de	

	binnenstad geen gebruikelijk overgangselement. De commissie merkt op dat de steenkeuze en de kwaliteit van de steen bepalend is voor het eindbeeld. **Advies 30-6-2021:** **Niet akkoord** *Conclusie* 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. De commissie heeft kennis genomen van bezwaren van verschillende buurtbewoners. 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 *Onderbouwing* 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

10Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	maak een keuze (J/N)
Moet legesmatrix ingevuld worden?	maak een keuze (J/N)

(Bouwsom > 50.000)	

11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? *(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

16 Overige opmerkingen

Klik hier om tekst in te voeren