Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Kroonenberg Groep B.V.
[redacted]
Schiphol Boulevard 181
1118 BG SCHIPHOL

Datum	21 september 2021
Kenmerk	Z2021-Z004845
OLO kenmerk	6255775
Behandeld door	[redacted] Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, ,
Bijlage	[redacted]
Kopie aan	Checklist van nog ontbrekende gegevens De gemachtigde
Onderwerp	Verzoek om overige ontbrekende gegevens binnen 1 week aan te leveren Verzoek aanpassen project en Overige informatie over stand van zaken

Geachte [redacted]

Op 21 juli 2021 hebben wij uw aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten, verduurzamen en veranderen van het gebouw Buitenveldertselaan 158 te Amsterdam van een winkel- tot een kantoorgebouw met commerciële plint, inclusief de gevelwijziging.

1) Verzoek om overige ontbrekende gegevens (12 weken)

Uw aanvraag is niet ontvankelijk omdat nog een aantal van de gevraagde gegevens ontbreekt. De ontbrekende gegevens zijn genoemd in de checklist van bijlage van deze brief.

Bij deze krijgt u de gelegenheid om hierachter genoemde ontbrekende gegevens van uw project binnen twee weken na verzending van deze brief (voor 5 oktober 2021) via omgevingsloket in te dienen en mij hierover per e-mail te informeren.

2) Verzoek om planaanpassing (2 weken)

Uw vooraf ingediende conceptaanvraag Z2021-Z001087 is aan Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) ter beoordeling voorgesteld. Haar advies van 25 augustus 2021 (als hieronder genoemd) is even voor onderhavige aanvraag omgevingsvergunning relevant, omdat de bouwtekeningen van de nieuwe toestand van beide aanvragen wijken weinig af van elkaar en vergelijkbaar zijn.

'Aanleiding:
Het vrijstaande meerlaagse winkelpand wordt verduurzaamd en krijgt een extra verdieping. Het uiterlijk verandert daarbij ingrijpend. De centrale vraag is of het ontwerp voldoende kwaliteit heeft en past in de omgeving.

Kader
Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: AUP en Post-AUP, Oorspronkelijke stroken, haken en hoven (6A)
Gebied: Buitenveldert (0606)
Welstandsniveau: Bijzonder
Waardering: Orde3-WA 3

Conclusie
Het ontwerp wijkt te veel af van de oorspronkelijke architectuur en stedenbouwkundige kwaliteit in de omgeving.

Onderbouwing
De commissie heeft veel waardering voor de renovatie, het ambitieniveau en de hoge kwaliteit van de uitwerking. De adviesaanvraag betrof een concept, maar ondertussen is er een vergunningsaanvraag voor nagenoeg hetzelfde ontwerp ingediend. De commissie betreurt het dat een dergelijk ingrijpend plan niet tijdig als concept is voorgelegd.

Het bestaande gebouw heeft een orde 3-waardering met een kenmerkende horizontale architectuur, passend in de oorspronkelijke omgeving (AUP). Het nieuwe ontwerp past hier niet bij en sluit aan op de nieuwbouw op de hoek met de Van Nijenrodeweg (Q-residences). De nieuwe hoogbouw op hoek moet daarentegen de uitzondering zijn. De gevels van het ontwerp hebben een klassiek grid zonder hiërarchie waardoor het gebouw atypisch in de omgeving is. Meer (horizontale) hiërarchie in de gevels is nodig.

De nieuwe dakopbouw in combinatie met het hoofdvolume is goed mogelijk, maar de liftopbouw die daarboven uitsteekt verstoort de heldere volumeopbouw te veel.

De dubbelhoge entree doorbreekt de gevelarchitectuur te veel en vormt te weinig een onderdeel hiervan. Dit geldt ook voor de luifels die nog te weinig integraal ontworpen zijn. De aansluiting op het maaiveld is niet echt ontworpen en heeft daardoor onvoldoende kwaliteit.'

Bij deze wordt u in gelegenheid gesteld om uw project conform bovengenoemde CRK-advies aan te passen en het aangepaste project binnen twee weken na verzending van deze brief (voor 5 oktober 2021) via omgevingsloket in te dienen en mij hierover per e-mail te informeren.

3) Informatie over overige stand van zaken
Ten slotte wil ik u informeren dat een aantal onderdelen van uw aanvraag aan onze adviseurs ter beoordeling zijn gestuurd. Een informatie daarover volgt nadat ze beoordeeld zijn.

Meer informatie
Heeft u vragen? Neem dan contact op met [redacted] via boven vermelde e-mailadres.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen, van Stadsdeel Zuid,

[redacted]

Bijlage: ontbrekende gegevens voor OLO 6255775, Zaaknummer Z2021-Z004845

Om uw aanvraag omgevingsvergunning te kunnen beoordelen ontbreken de volgende gegevens:

- Een globale kostenraming van het project
  < bouwkosten akkoord bevonden>
- De Bibob gegevens voor het project dienen ingediend te worden via https://formulieren.amsterdam.nl/TripleForms/Directregelen/formulier/nl-NL/evAmsterdam/bibobbouw.aspx/inleiding;
  < Ingediende gegevens worden door onze adviseurs beoordeeld>
- < NVT meer, wel ingediend> Aanvraagformulier voor handelen in strijd met planologische regelgeving (geldende bestemmingsplan) ingevuld en ondertekend.
  Toelichting: de uitgebreide procedure wordt geïmpliceerd door het feit dat er tegelijkertijd gaat over uitbreiding van volume en functiewijziging, beide in strijd met geldende bestemmingsplan. Bij bepaling van de aanvraagprocedure dienen leden 1 (bijbehorende bouwwerk bouwen) en 9 (gebruikswijziging van winkel naar kantoor) van artikel 4, Bijlage II Bor toegepast te worden.
- < NVT meer> Goede ruimtelijke onderbouwing (GRO), voorzien met de benodigde rapportages;
- Overzicht van de oppervlakten en gebruik (per functie en per verdieping in beeld en woord, waarbij de commerciële ruimten dienen volledig gedefinieerd te worden.
  Aandachtpunt < de volgende onderbouwing ontbreekt >: hoe wordt gegarandeerd dat de geplande functie in de plint geen hinder en overlast naar derden en in openbare ruimte veroorzaken, hoe o.a. wordt de opslag en afvoer van bedrijfsafval geregeld;
- De bouwtekeningen van de nieuwe toestand, dienen voorzien te worden met goede maatvoering, de bovengenoemde functieomschrijving van de plint en kelder (benaming commerciële ruimten kan niet beoordeeld worden en waar, hoeveel m2 en welke soort van horeca er komt (genoemd op installatietekeningen); <ingediend, en gestuurd naar adviseurs ter beoordeling>
- Inpekt op de openbare ruimte en een herinrichtingsplan van de openbare ruimte rondom het project (vrijstaand gebouw volledig omsloten met openbare ruimte) + afstemming met de beheerder van de openbare ruimte gemeente Amsterdam; <Niet ingediend, terwijl een van de aandachtpunten vanuit IAT-overleg: graag afstemmen met Transformatieteam >
- Onderbouwing auto-, scooter- en fiets (inpandig) parkeren voor het gehele project
- Rapportage voor 'laden en lossen' voor het gehele project, inclusief een verkeers- en geluidsonderzoek, toestemming van de beheerder openbare ruimte; <geluidsonderzoek ontbreekt, omdat er gaat over functiewijziging >
- Matschappelijke onderzoek en reactie van de bewoners, winkeliers in de buurt <niet ingediend, maar wordt aangekondigd dat deze wel ingediend zal worden >
- Brandveiligheidsrapportage + tekeningen voor het gehele project; <ingediend, en gestuurd naar adviseurs ter beoordeling>
- Een goed plan van verduurzaming van het gebouw met isoleren en opwekken van energie (BENG-berekening, verschillende waarden voor kantoor en winkel), hemelwater opvang, aanbrengen van vogel korven; <ingediende documenten, zijn ter advisering gestuurd zowel naar RD als OD>
- Een bevestiging, dat in relatie met deze aanvraag een AIM-melding is gedaan (milieumelding); <Niet ingediend, ontbreekt>
- QuickScan naar beschermde soorten in relatie met het gehele verbouwing; <ingediend, gestuurd naar Stadsecoloog ter beoordeling>
- Bouw en sloop veiligheidsplan; <mag later, op verzoek van aanvrager>
- Blvc-plan voor de uitvoering van het project. <Mag later, op verzoek van aanvrager>