



**Gemeente
Amsterdam**

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

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

AHAM Vastgoed B.V.
Postbus 15563
1001 NB AMSTERDAM

Datum 29 oktober 2021
Kenmerk Z2020-C004182
OLO kenmerk 3986443
Behandeld door 5.1.2,e Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 5.1.2,e 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Geachte 5.1.2,e

Op 22 oktober 2018 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het plaatsen van een dakopbouw en het wijzigen van de gevels en indeling ten behoeve van woningen op de locatie Haarlemmerplein 2 te Amsterdam.

Uw conceptaanvraag is beoordeeld aan het bestemmingsplan en redelijke eisen van welstand.

Bestemmingsplan

Haarlemmerplein 2 (Z2020-C008863)

Akkoord op hoofdlijnen, gewijzigd plan d.d.6-10-2021

Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het ingrijpend verbouwen en het realiseren van een dakopbouw op het gebouw op Haarlemmerplein 2 / hoek Haarlemmerdijk met bestemming daarvan tot winkel op de begane grond en zeven woningen op de verdiepingen om de volgende redenen:

Feiten

Het pand bevindt zich in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt / Westelijke eilanden'. Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1', voorzien van de 'specifieke bouw-aanduiding – orde 3' en is tevens bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Stadsdeelkantoor Centrum is bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00 – 17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Voor panden met de bouwaanduiding orde 3 geldt de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande grotere goothoogte. Voor het pand Haarlemmerplein 2 staat op de verbeelding een maximale goothoogte van 13,00 meter en maximale bouwhoogte met 16,00 meter aangegeven.

De aanvraag houdt in het geheel renoveren van het bestaande orde 3 pand en het toevoegen van één bouwlaag op het gebouw met een plat dak met een bouwhoogte van 13,86 meter. Er wordt een dakpatio geïntroduceerd. De gevels van het gebouw worden gerenoveerd en hersteld.

Afweging

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De gronden van het pand zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie', die primair is aan de andere bestemmingen.

In geval van een aanvraag tot ingrijpende verbouwing van een bouwwerk van de orde 3 moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets worden uitgevoerd waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Uitgangspunt is behoud.

Voor het pand Haarlemmerplein 2 is een kwaliteitstoets uitgevoerd en is een bouwhistorische verkenning van het bureau Monumenten en Amsterdam opgesteld. In beiden wordt vastgesteld dat het gebouw van grote architectuurhistorisch, stedenbouwkundige en ook cultuurhistorische waarde is en in principe geen ingrijpende wijzigingen aan het pand geoorloofd zijn.

Met het voorgesteld volumen van de dakopbouw, dat voldoende terug ligt van de dakrand en zich ondanks zijn eigentijdse vormgeving goed voegt bij de oorspronkelijke architectuur, is een toevoeging ontworpen dat goed aansluit bij de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Om deze redenen is het te motiveren om af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de bestaande bouwhoogte van het gebouw.

Het realiseren van woningen is een van de doelstellingen uit de nota 'Aanpak Binnenstad, 2020' en levert een positief effect op de diversiteit van het gebied.

Het realiseren van groene daken wordt toegejuicht in het verband van de doelstelling tot verduurzaming van de Amsterdamse binnenstad.

Opmerkingen/aandachtspunten

- In het zijdakvlak van Haarlemmerplein 4 bevindt zich tussen de schoorstenen een dakkapel. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de verhouding/afstand is tot het nieuwe volume en de eventuele gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit;
- Dakterrassen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Door de verlaging van het vloerniveau t.o.v. het dak is de 'dakpatio' niet zichtbaar vanuit de openbare weg. Een dakterras mag middels een afwijking op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap

oplevert. Afwijken van het bestemmingplan voor dit specifiek ontwerp is denkbaar, mits voldoende aangetoond wordt dat de 'dakpatio' geen inkijk geeft in de aanwezige dakkapel van Haarlemmerplein 4 (indien hier sprake is van een verblijfsruimte). De privacy van omwonenden dient voldoende gewaarborgd te zijn;

- Installaties mogen in beginsel niet op het dak en dienen bij overschrijding van de bouwhoogte inpandig te worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuisen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk 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.

De gekozen roosters om de installaties af te dekken zorgen voor een verrommeling van het daklandschap. Het installatieconcept voor het hele gebouw is niet voldoende uitgewerkt en niet overtuigend.

Welstand

Het project is op 13 oktober 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie heeft een positief advies onder voorwaarden afgegeven.

Akkoord op hoofdlijnen

De commissie is positief over de gemaakte ontwerpstappen. De opbouw is als extra verdieping geloofwaardig en is een duidelijke eigenstandige toevoeging op dit historische pand. De laatste wijzigingen zorgen ervoor dat het volume in maat en schaal goed aansluit. Dat het volume net iets hoger is dan het hoekaccent kan hier prima. De nieuwe verdieping heeft een vrije hoogte van 2,6 meter en heeft daardoor ook woonkwaliteit. Een lagere vrije hoogte is niet wenselijk. Het dakpakket dient wel zo laag mogelijk gehouden te worden. De commissie adviseert een werkplan te maken en daarin alles goed te benoemen.

Er is wel zorg over de installaties, inclusief de techniek voor de winkel. Op de nieuwe verdieping en een lagere uitbouw aan de zijkant is nu ruimte gereserveerd op het dak. Dit is niet akkoord. Installaties dienen inpandig opgesteld te worden.

Bij de uitwerkingen zijn onder andere de volgende onderdelen belangrijk:

- *de kleur van het glas waarbij voorkomen moet worden dat twee kleuren tegelijk zichtbaar zijn;*
- *de zonwering;*
- *de bemonstering, inclusief kleuren pallet;*
- *een visie op de restauratie en de verduurzaming van het bestaande pand;*
- *uitgewerkte detaillering van de bestaande gevels waarbij bestaand, origineel en nieuw in beeld gebracht worden;*
- *de kozijnen in de bestaande gevels, inclusief hun kleurstelling. Geadviseerd wordt deze detaillering goed af te stemmen met M&A;*

- het eventueel reinigen van de gevel. Ook hiervan wordt geadviseerd dit in overleg met M&A uit te voeren op basis van een proefstuk.

Het project voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand, als wordt voldaan aan de voorwaarden van de commissie.

Overige beoordelingscriteria

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

Wat betekent dit voor u?

Als u het project aanpast kan dit leiden tot een positieve beoordeling.

De omgevingsvergunning kunt u aanvragen via de website: www.omgevingsloket.nl. Informatie hierover vindt u op de website: www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/bouwen-verbouwen.

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met 5.1.2,e op via telefoonnummer 5.1.2,e 5.1.2,e

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Centrum,

5.1.2,e