

Het bestaande gebouw bestaat uit 2 bouwlagen. De verdiepingshoogtes zijn vanwege de voormalige schoolfunctie hoger dan bij een gemiddeld woongebouw. De aangrenzende woningen bestaan uit 4 bouwlagen met een kap. Een optopping van een bouwlaag is stedenbouwkundig mogelijk, maar zal de oorspronkelijke opzet van het schoolgebouw wel aantasten. Het gebouw is architectonisch gewaardeerd met orde 3, wat betekent dat het gebouw vraagt om een restauratieve aanpak en behoud van vorm, maat, materiaal, detaillering, verhouding en kleur. Op deze punten is er strijd met de uitgangspunten van de gemeente.

Verandering aan waardevolle gebouwen is niet ondenkbaar maar ook niet altijd haalbaar. Er dient daarom nauw overleg met de afdeling Monumenten en Archeologie en de welstandscommissie van de gemeente plaats te vinden.

Planologie

De woningbouwopgave voor Amsterdam is groot. Amsterdam heeft de ambitie om de komende 30 jaar 150.000 woningen te realiseren (Omgevingsvisie 2050). Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan dit doel. De bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden) worden niet belemmerd omdat de woningen in een nieuwe bouwlaag worden gerealiseerd.

Parkeren en verkeersbewegingen

Het plan leidt niet tot hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Auto' of de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve parkeerbehoefte voor auto's is 1,8 parkeerplaatsen (3x 0,6 parkeerplaatsen). Deze normatieve parkeerbehoefte blijft onder de drempel van 4 parkeerplaatsen zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Auto', waardoor het realiseren van parkeercapaciteit niet verplicht is. De woningen worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen.

De normatieve fietsparkeerbehoefte op basis van Bouwbrief 2015-130 is 4 fietsparkeerplaatsen per woning, uitgaande van maximaal 100 m² GO. Dat resulteert in een fietsparkeerbehoefte 12 fietsen. Er zijn in het plan geen fietsparkeervoorzieningen opgenomen, niet voor de maatschappelijke functies in de bestaande ruimtes in het gebouw, maar ook niet voor de woningen. Bij de formele aanvraag om omgevingsvergunning moet worden beschreven hoe in deze parkeerbehoefte wordt voorzien.

Natuurbeschermingswet

Significante effecten op flora en fauna is niet op voorhand uit te sluiten. Daarvoor is een (verkennd) onderzoek noodzakelijk.

Geluid

Op grond van artikel 33, eerste lid, onder 1, van het bestemmingsplan zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk indien de geluidsbelasting vanwege het Industrierterrein "Westpoort" op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Daarvoor is een akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Welstand

Op 30 oktober 2023 diende u een aangepast project in. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 29 november 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een positief advies met voorwaarden: