



Vergunningsadvies Nederland B.V.

T.a.v. 5.1, 2, e
5.1, 2, e
5.1, 2, e AMSTERDAM

Datum 14 juli 2025
Kenmerk Z2025-002026
DSO 2025011501580
Behandeld door 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e@amsterdam.nl
Bijlage
Kopie aan Aanvrager
Onderwerp verzoek om aanpassing van aanvraag omgevingsvergunning

Geacht 5.1, 2, e

Op 15 januari 2025 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren kelder met koekoeken voor en achter, aanbouw achterzijde, balkons achterzijde, uitbreiding op het dak en interne wijzigingen op de locatie Van Oldenbarneveldtplein 3-H in Amsterdam.

Uw aanvraag is negatief beoordeeld. Als u het project aanpast kan dit een positieve beoordeling opleveren.

Omgevingsplan/Bestemmingplan/Beheersverordening

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan Westerpark Zuid, Grondwaterneutrale kelders geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) . Deze gronden zijn bestemd voor .

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 6.2.3 lid c, artikel 14.1 van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan en art 5.2 van het bestemmingplan Grondwaterneutrale kelders. Een kelder is toegestaan mits wordt aangetoond dat deze grondwaterneutraal kan worden gerealiseerd.

Binnenplanse afwijkingmogelijkheid

Het is mogelijk om van de bepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken (artikel 8.0a, lid 1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) juncto artikel 22.281 Bruidsschat, van het omgevingsplan (binnenplanse omgevingsplanactiviteit))

Hiervoor zijn diverse adviezen opgevraagd. Zowel de afdeling Ruimte en Duurzaamheid als de adviseur voor grondwaterneutraal bouwen hebben negatief geadviseerd:

Ruimte en Duurzaamheid

Dakuitbouw (dakuitbreiding tot in de dakvoet)

De bij oprichting aanwezige kap is in het verleden gedeeltelijk gesloopt voor het creëren van een loggia-achtige buitenruimte.

In dit geval betreft het een reconstructie van de kap, waar vervolgens een dakuitbreiding tot in de dakvoet wordt voorgesteld. De dakuitbreiding heeft een breedte van ca. 1,9 m bij een pandbreedte van 5,18 m. Deze dakuitbreiding beslaat ongeveer 37% van de breedte van de oorspronkelijke kap.

Een dakuitbreiding tot in de dakvoet dient een ondergeschikte toevoeging te zijn aan de kap. Vanuit stedenbouwkundig en architectonisch opzicht geldt daarvoor max 50% van de breedte van de uitbreiding als een bestendig toegepaste mogelijkheid, die ook in de vastgestelde welstandsnota is vastgelegd. Een ander criterium is een afstand van min. 0,5 m t.o.v. de kap van het belendende pand om de kapconstructie afleesbaar te houden.

De reconstructie van de kap is sowieso positief gelet op de orde 3 waardering en de karakteristiek en samenhang van het 19^e eeuwse pand en eenheid. Dezelfde dakuitbreiding is te zien bij andere pand van de eenheid, wat de samenhang versterkt. Er wordt voldaan aan gestelde voorwaarden voor een dakuitbreiding, de kapconstructie blijft voldoende afleesbaar.

Advies stedenbouw: Geen bezwaar

Balkons

De balkons zijn getoetst als passend in de UR, maar vanwege de hoekligging in het 19^e eeuwse bouwblok AC15 is advies benodigd. Voor balkons die of worden gerealiseerd aan een hoekpand, en/of die grenzen aan de openbare ruimte en zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte geldt tenslotte dat deze per individueel geval beoordeeld moeten worden op hun stedenbouwkundige inpassing (maatwerk).

De uitkragende 1,5 m diepe en gevel brede balkons van vergroten de woonkwaliteit van (toekomstige) bewoners van de Van Oldenbarneveldtplein 3. Maar de achtergevel van het Van Oldenbarneveldtplein 3 ligt naast een nis in het bouwblok en tegenover achtergevels (en buitenruimtes) van woningen aan de Nassaukade 71-72. De afstand tussen de achtergevel en buitenruimtes van de Nassaukade 72 tot zijde van het 1,5 m diepe balkon is ca. 6 m. Vanaf de nieuwe balkons is direct zicht in woningen mogelijk. Verder is een negatief effect vast te stellen op de openheid, zicht en daglicht naar de woningen aan de Nassaukade 71. Bij realisatie van aangevraagde balkons is daardoor een direct onevenredig conflict vast te stellen voor privacy, daglichttoetreding en vrij zicht. Verder kan hinder kan worden ervaren bij gebruik de balkons. Dat heeft een negatief effect op het woon- en leefklimaat van bestaande woningen.

Bij het orde 3 pand is het ook vanuit de karakteristiek niet wenselijk dat het de balkons gevelbreed worden uitgevoerd zoals in de aanvraag. De in de UR opgenomen uitzonderingsregel 3.3 onder 2) vormt daarvoor de grondslag:

- 1. Bij de het toepassen van deze richtlijn wordt de 'Handreiking Regie op participatie bij ruimtelijke bouwprojecten van derden in West' gebruikt.*
- 2. Het dagelijks bestuur kan van deze richtlijnen afwijken als het bouwplan:*
 - a. het bouwplan bouwkundig of stedenbouwkundig beter inpasbaar is en/of*
 - b. het bouwplan leidt tot een stedenbouwkundig of bouwkundig ongewenste situatie en/of*
 - c. het bouwplan anderszins tot een ruimtelijk meer gewenste of ongewenste situatie leidt en/of*
 - d. de betrokken belangen onevenredig zwaar wordt geschaad door toepassing van de voorwaarden in deze beleidsregel*

Al met al zijn er wel mogelijkheden te zien voor kleinere balkons, maar deze dienen op ca. 0,5 m afstand te worden geplaatst van de zij-erfgrens en/of mandelige muur.

Advies: planaanpassing breedte balkons met ca. 0,5 m aan weerszijden

Dakterras bij 1^e verdieping

Met toepassing van de in de UR opgenomen uitzonderingsregel 3.3 onder 2) geldt in deze hoeksituatie ook een kleine aanpassing van de breedte van het dakterras. Hekwerk dient op 0,5 m afstand te worden geplaatst van de zij-erfgrens.

Advies: planaanpassing breedte dakterras. Hekwerk op 0,5 afstand van zij-erfgrens en in lijn brengen met de bovengelegen balkons, zoals in het advies bij de balkons gesteld.

Grondwaternuetraal bouwen

Naar aanleiding van het eerste advies zijn de tekeningen niet goed aangepast, te weten:

- de gaten in de bestaande fundering zijn niet getekend;
- De doorlatendheid van het materiaal in de cannelures is niet aangegeven;
- aanlegniveau van de gaten niet conform de berekening(1,50-NAP), maar minimaal 1,10-NAP.
- de zandkolommen zijn niet getekend(afhankelijk van welke aanlegdiepte ze gaan kiezen);

Uw project voldoet niet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving

Het project is getoetst aan de beoordelingsregels uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het voldoet niet aan onderstaande beoordelingsregels:

- De nieuwe te plaatsen trappen dienen te voldoen aan de minimale afmetingen van een trap die zijn beschreven in artikel 3.20 van het Bbl.

Wat betekent dit voor u?

U kunt het project aanpassen. Het aangepaste project moeten wij uiterlijk op 18 juli 2025 in ons bezit hebben. Lukt u dit niet, dan kunt u schriftelijk vragen om de beslistermijn op te schorten.

Wij beoordelen het aangepaste project opnieuw aan de wet- en regelgeving. U krijgt geen omgevingsvergunning als het aangepaste project niet voldoet aan de betreffende wet- en regelgeving. De omgevingsvergunning verlenen wij ook niet als wij het aangepaste project niet op tijd hebben ontvangen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via **5.1, 2, e** of **5.1, 2, e**@amsterdam.nl.

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

5.1, 2, e
5.1, 2, e Vergunningen Bouw, stadsdeel West