



Holdin Harvest Vastgoed B.V.  
T.a.v. 5.1, 2, e  
5.1, 2, e  
5.1, 2, e AMSTERDAM

Datum 22 december 2023  
Kenmerk Z2023-W002402  
OLO 7859079  
Behandeld door 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl, M. 5.1, 2, e  
Bijlage -  
Kopie aan VURB architects, t.a.v. 5.1, 5.1, 2, e  
Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e,

Op 9 juni 2023 heeft u een conceptaanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor 'het vergroten van het bestaande (school)gebouw door het toevoegen van een extra bouwlaag, bestemd voor drie woningen' op de locatie Zaanstraat 1 in Amsterdam.

### Conclusie

Uw aanvraag is in principe -onder voorwaarden- positief beoordeeld.

## Beoordeling

### Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Maatschappelijk – 1' (artikel 11) en 'Waarde – Archeologie – 3' (artikel 28, met de aanduiding 'Bouwvlak' en de maatvoering 'maximum bouwhoogte: 11m en de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – industrie – Westpoort' (artikel 33) en 'luchtvaartverkeerzone – lib artikel 2.2.2 (hoogte)' (artikel 33).

Deze gronden zijn gelet op het gestelde in artikel 11, eerste lid, niet bestemd voor 'woningen'.

### Strijdigheden

Het bouwen is in strijd met artikel 11, tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte wordt overschreden. De maximum bouwhoogte is 11 meter, het bouwplan heeft een bouwhoogte van 13 meter.

Het gebruik ten behoeve van woningen is in strijd met artikel 11, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat wonen niet valt binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming.

***Binnenplanse afwijkingmogelijkheid***

Het is mogelijk om op grond van artikel 34, sub c, van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) voor een overschrijding van de maximum bouwhoogte met 2 meter. Het bouwplan voldoet hieraan.

Aangezien deze binnenplanse afwijkingmogelijkheid niet mogelijk is voor de andere strijdigheden met het bestemmingsplan, volstaat een binnenplanse afwijking niet voor het gehele project.

***Buitenplanse afwijkingmogelijkheid***

Het toestaan van het gebruik ten behoeve van wonen valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project.

De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

***Overwegingen******Uitvoeringsrichtlijnen***

De 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2020', vastgesteld op 30 maart 2021 (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen), geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor gebruikswijzigingen geldt volgens artikel 3.2.13 maatwerk.

***Stedenbouwkundig***

Het huidige gebouw bevindt zich op de hoek van de Zaanstraat. Voorheen stond dit gebouw tussen de kerk en een woongebouw in, maar deze situatie is veranderd sinds de kerk verdwenen is. In plaats van een gebouw tussen 2 andere gebouwen, is het gebouw een kopgebouw geworden aan het groene Domela Nieuwenhuisplantsoen. De stedenbouwkundige context is hiermee veranderd.

Daarnaast kan het gebouw nu ook gezien worden in de context van de koppen van bouwblokken die uitkomen op de Zaanstraat.

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 m<sup>2</sup> 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 (verkenning) 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 Industrierrein "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.

#### **Conclusie**

Wij zijn in principe, onder voornoemde voorwaarden, bereid om af te wijken van artikel 11, eerste lid en tweede lid, onder 2, sub c, van het bestemmingsplan 'Spaarndammers en Zeehelden', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.

## Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 25 september 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

### "Aanleiding

*Het voormalig schoolgebouw uit de bouwperiode van de Gordel '20-'40 wordt uitgebreid met een extra bouwlaag. De tuinafscheiding op het maaiveld wordt vernieuwd.*

*De centrale vraag is of de architectonische opzet zich voldoende voegt naar de opbouw en het beeld van het bestaande gebouw.*

### Kader

*Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016*

*Ruimtelijk systeem: Gordel '20-'40, Oost en West (4A)*

*Gebied: Spaarndammerbuurt (0401)*

*Waardering: Orde 3*

*Welstandsniveau: Bijzonder*

### Conclusie

*Het ophogen van het gebouw is mogelijk. De architectonische uitwerking van de uitbreiding overtuigt nog niet; de optelling aan middelen is nu nog te groot.*

### Onderbouwing

*De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige analyse van het gebouw. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft er een renovatie plaatsgevonden, waarbij de karakteristieke dakrand is afgedekt met zinken gevelbekleding. Dat wordt ongedaan gemaakt, waardoor beeldherstel plaatsvindt. Dat is positief. In de ruimtelijke opzet neemt dit gebouw een bijzondere positie in. Ooit werd de kop van het bouwblok gemarkeerd door een kerkgebouw. Die markante kerk is in de jaren '60 gesloopt; nu is die plek ingericht als park. De kop van het bouwblok wordt nu bepaald door dit schoolgebouw enerzijds en de voormalige pastorie anderzijds. De opbouwlaag wordt gekenmerkt door een rationele ribbenstructuur die voortkomt uit de onderliggende verdeling in de bovenlichten van de kozijnen. De beoogde materialisering in microbeton is eenduidig doorgevoerd in de ribben, gesloten gevelvlakken en de dakranden. In de architectonische opzet wordt het gevelbeeld bepaald door een heldere ritmering afwisselend voorzien van open en gesloten vlakken. Aan de Zaanstraat wordt echter ook een pergolastructuur aangebracht. Die wringt als toegevoegd element in de opzet en het beeld. Het ontwerp is gebaat bij meer abstractie, met een consistente doorvoering van een eenduidige ribbenstructuur rondom. Het ritme hoeft daarbij niet per se te herleiden naar de onderliggende bouwlaag. Dat mag ook meer eigenstandig zijn. Ook wordt gepleit voor het verder opvoeren van de plastiekwerking. De vlakke geveldelen moeten van een hoogwaardig materiaal zijn. Als dat aansluit bij het materiaal van de dakranden en ribben (microbeton), dan is dat voorstelbaar. Bij de verdere doorwerking moet aandacht geschonken worden aan installaties, hemelwaterafvoeren en dergelijke. Dit mogen geen toegevoegde elementen vormen. In de vormgeving voor de nieuwe erfafscheiding is een relatie gezocht met de opbouwlaag. De commissie ziet daar geen aanleiding toe, aangezien die onderdelen functioneel en ontwerptechnisch los van elkaar staan.*

### Aanbeveling

*De commissie adviseert om een aangepast ontwerp nogmaals in het kader van een conceptaanvraag voor te leggen. Voor de tuinrichting en hekwerk is het behulpzaam om advies in te winnen van een tuinarchitect. De commissie doet een pleidooi voor het behoud van zoveel mogelijk interieurelementen, aangezien die ook bijdragen aan de karakteristiek van dit markante schoolgebouw".*

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

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:

*"De commissie is positief over de wijze waarop is met het gewijzigd plan is ingegaan op het vorig advies. Door de inzet op eenduidigheid en abstractie ontstaat met de toegevoegde laag een nieuwe eenheid op gebouwniveau. Het gebouwomspannend raster krijgt een opgevoerde dieptewerking van circa 30cm en is geheel gematerialiseerd in microbeton. Dat vergt aandacht in de nadere uitwerking, ook in verband met constructieve voorzieningen bij de buitenruimten en de wijze waarop de screens geïntegreerd worden. Hoe dit materiaal veroudert en de waterhuishouding zijn ook aandachtspunten (spoorvorming). Het dak blijft gevrijwaard van installaties (inclusief HWA's), die worden opgenomen in gebouwvolume. Er zullen alleen PV-panelen en enkele pijpjes aangebracht worden ten behoeve van uitblaasvoorzieningen. Het hekwerk en de poorten verdienen nog een kwaliteitsslag. De huidige hekwerken detoneren in het beeld van dit hoogwaardig vormgegeven erfgoedpand. De aanvraag staat of valt met de uitwerkingen. De commissie ziet die met vertrouwen tegemoet.*

#### *Aanbeveling (collegiaal)*

*Ter overweging geeft de commissie mee om de woonkamer de gehele oostelijke kop van de opbouwlaag te laten beslaan. Nu is in de hoek een kamer gesitueerd. In een nachtelijke situatie zou de uitstraling van de kop het zo zorgvuldig ontworpen beeld opdelen."*

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

#### **Overige beoordelingscriteria**

Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

#### **Wat dit voor u betekent**

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.

U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

#### **Informeren burens**

We merken in de praktijk dat het uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met burens of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf uw burens te informeren over uw plannen.

Soms moeten uw burens, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

**Meer informatie**

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via bovenvermelde contactgegevens.

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

5.5.1, 2, e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel West