

From 5.1, 2, e <donotreply@unknown-from-address.net>  
Subject **RE: aanvulling Kerkstraat 168**  
To 5.1, 2, e @kesscorporation.com>, 5.1, 2, e <@blauwdrukarchitecten.nl>, 5.1, 2, e @burov10.nl>  
Date April 9, 2025 at 1:16:30 PM CEST

Geachte 5.1, 2, e

Hieronder leest u de adviezen van stedenbouw en welstand.

Ik hoor graag van u of u nog een keer gebruik wilt maken de conceptfase om een aangepast plan voor te leggen of dat u de reguliere aanvraag wilt indienen.

## Welstand

Niet akkoord, tenzij

Aanleiding

Het bestaande pand wordt opgehoogd met een verdieping en een kap. De centrale vraag is of de nieuwe gevel en dakverdieping aansluiten bij het karakter van dit pand en deze straat.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Binnenstad (1)

Gebied: De 17de-eeuwse stadsuitbreiding (0106)

Welstandsniveau: Beschermd

Waardering: Orde 3

Conclusie

Het toevoegen van een extra verdieping in dezelfde architectuur is in hoofdopzet akkoord. Het is positief dat de plint wordt hersteld, echter door de nieuwe driedeling is er in de plint nog een verbijzondering nodig. De nieuwe kap overtuigt nog niet. De balkonvorm op de 2e verdieping en de afwerking van de zijgevel vragen nog aandacht. Onderbouwing Met de nieuwe verdieping en kap ontstaat er een klassieke driedeling van plint, verdiepingen en kap, dit is goed voorstelbaar in de straat. De nieuwe gevel is afgeleid van het oorspronkelijke ontwerp. Dit is een goed uitgangspunt. Echter nu er een driedeling is ontstaan, ligt het niet voor de hand om het metselwerk zonder onderbreking door te trekken tot het maaiveld. Een onderbreking en verfijning door bijvoorbeeld een lijst lijkt passender bij de nieuwe hoofdopzet. De gekozen dakvorm is niet passend in deze straat en bovendien goed zichtbaar. Onderzocht kan worden of een omlopende mansardekap of schilddak mogelijk is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Daarnaast ogen de ingrepen in het dak niet evenwichtig en voldoen ze niet aan de criteria. De dakkapel in het voordakvlak is te prominent, waardoor deze onderdeel wordt van het gevelbeeld. Geadviseerd wordt om een kleinere, smalle dakkapel toe te passen, die zich in tweede linie bevindt. Dakramen in het voordakvlak zijn niet toegestaan. De dakkapel boven de trap is mogelijk wanneer de voorzijde met glas wordt ingevuld. Een recht balkon blijkt te passen binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, dit oogt rustiger. Voor de woonkwaliteit van de ondergelegen verdieping adviseert de commissie de diepte te beperken tot 1,5 meter. Gelet op de zichtbaarheid vanuit de straat, hebben rabatdelen op de zijgevel onvoldoende kwaliteit. Het betreft een steegevel en geen wachtgevel. Geadviseerd wordt de zijgevel te pleisteren.

## Stedenbouw

Aanpassen plan

*Feiten*

- \* Het pand Kerkstraat 168 bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan Amsterdam (bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad') van kracht is;
- \* Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;
- \* De aanvraag houdt in het optoppen van het gebouw met een bouwlagen en een kap, t.b.v. bedrijfsruimte op de begane grond en drie woningen op de verdiepingen. Verder het plaatsen van een balkon en het realiseren van een dakterrassen en het plaatsen van twee dakkapellen;
- \* Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd-1' en de dubbelbestemming 'Waarde Cultuurhistorie';
- \* Tevens zijn de gronden voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding orde 3';
- \* Voor het panden met deze aanduiding is de bestaand goot- en bouwhoogte de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte.

*Strijdigheden*

- \* Overschrijden goot- en bouwhoogte;
- \* Dakterrassen zijn niet toegestaan;
- \* Overschrijden van de bestemmingsgrens door balkon;
- \* Realiseren van een open gevel.

*Ophogen*

- \* Door het ophogen van het pand met een bouwlagen en een kap wordt de maximaal toegestane bouwhoogte overschreden;
  - \* Het bestemmingsplan kent een afwijkmogelijkheid voor het overschrijden van de goot- en bouwhoogte tot 11, resp. 13 meter;
  - \* Het beoogde ophogen van het pand is gezien de specifieke ruimtelijke omgeving denkbaar. Echter is de gekozen kapvorm niet passend in de typologie van de straat. Uitgezocht moet worden in hoe ver een mansardekap of en andere kapvorm tot de mogelijkheden behoort.
- (In hoeverre de goot- en bouwhoogte gering hoger dan 11/13m moet worden dient daarbij nader onderzocht te worden.)

*Balkon*

- \* Het balkon is denkbaar met een diepte van 1,50meter. Het afschuinen van het balkon in een 45-graden hoek is daarbij niet noodzakelijk, gezien de privacy voor omwonende hierdoor niet onevenredig aangetast wordt.

*Dakterrassen*

- \* In het bestemmingsplannen is een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het maken van dakterrassen, mits gesitueerd aan de achterzijde van het hoofdgebouw, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw en mits de kapvorm gerespecteerd wordt. Het dakterras mag tevens op een aanbouw of een bijgebouw worden gerealiseerd;
- \* Afwijken voor het dakterras is mogelijk, de privacy van omwonende is niet in het geding.

*Open pui*

- \* Er is sprake van een open pui op de begane grond omdat alle onderdelen te openen zijn.
- \* Open puien zijn niet wenselijk. Het feit dat er in het verleden een garage heeft gezeten is geen reden om een geheel te openen gevel te realiseren. Gekeken moet worden naar een evenwichtige verdeling van open en gesloten delen, die aansluit bij het straatbeeld;

Het bouwplan dient op boven genoemde aspecten aangepast te worden. Aanvullend wordt meegegeven dat het aan te raden is het installatieconcept alvast toe te lichten. Installaties op het dak zijn in beginsel niet mogelijk.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e  
medewerker Vergunningen Bouw  
stadsdeel Centrum

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

M5.1, 2, e  
5.1, 2, e @amsterdam.nl

#### Werkdagen

	Ma	Di	We	Do	Vr
Ochtend	■	■	■	■	■
Middag	■	■	■	■	■

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam  
amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:  
amsterdam.nl/proclaimer

---

**Van:** 5.1, 2, e <5.1, 2, e@burov10.nl>

**Verzonden:** donderdag 27 maart 2025 15:44

**Aan:** 5.1, 2, e <5.1, 2, e@amsterdam.nl>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@kesscorporation.com>; 5.1, 2, e <5.1, 2, e@blauwdrukarchitecten.nl>

**Onderwerp:** Re: aanvulling Kerkstraat 168

Beste 5.1, 5.1, 2, e

oorspronkelijk was het een open pui 1913

de functie 1960 was garage bedrijf .

en nu zit er een confectie producent in "Joe Merino wol "

de noodzaak om de pui geheel te openen is niet direct noodzakelijk maar is wel reeds daar aanwezig zoals is te zien op de fotoos .

Hoeveel te openen dat is te bespreken met de eigenaar

zijn er nog vragen hoor ik van u

met vriendelijke groet

Buro V-10

5.1, 2, e; 5.1, 2, e

Op 27-3-2025 om 13:24 schreef 5.1, 2, e <5.1, 2, e>

Geachte 5.1, 2, e

N.a.v. een eerste beoordeling heeft stedenbouw de volgende vraag en opmerking:

- De openslaande deuren (open gevel) stroken niet met de laatste bouwvergunning uit 1960. Graag ontvangen we een toelichting m.b.t. de bedrijfsfunctie op de begane grond en de noodzaak voor de open pui
- Uitwerking voor de installaties is nog een aandachtspunt waarmee met de definitieve aanvraag rekening gehouden zal moeten worden.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e  
medewerker Vergunningen Bouw  
stadsdeel Centrum

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

M5.1, 2, e  
5.1, 2, e @amsterdam.nl

**Werkdagen**

	Ma	Di	Wo	Do	Vr
Ochtend					
Midag					

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam  
amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:  
amsterdam.nl/proclaimer

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl  
**Verzonden:** donderdag 6 maart 2025 08:04  
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @burov10.nl; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @kesscorporation.com>  
**Onderwerp:** RE: aanvulling Kerkstraat 168

Geachte 5.1, 2, e

Dank voor de aanvullende gegevens. Dit is voor nu voldoende. Ik heb de conceptaanvraag voor advies uitgezet bij welstand en R&D. Ik houd u op de hoogte.

Met vriendelijke groet,

5.1, 5.1, 2, e  
medewerker Vergunningen Bouw  
stadsdeel Centrum

**Gemeente Amsterdam**  
**Stadsdeel Centrum**

M5.1, 2, e  
5.1, 2, e @amsterdam.nl

<< OLE-object: Picture (Device Independent Bitmap) >>

Amstel 1, 1011 PN Amsterdam  
amsterdam.nl

Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:  
amsterdam.nl/proclaimer

-----Oorspronkelijk bericht-----

**Van:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @burov10.nl  
**Verzonden:** woensdag 5 maart 2025 13:41  
**Aan:** 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl; 5.1, 2, e 5.1, 2, e @kesscorporation.com>  
**Onderwerp:** aanvulling Kerkstraat 168

Beste 5.1, 5.1, 2, e

hierbij de aangepaste tekening van balkon en zijgevels zoals gevraagd van concept aanvraag Kerkstraat 168

zijn er nog vragen dan hoor ik van u

met vriendelijke groet

5.1, 2, e 5.1, 2, e

Buro v-10

