



Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

5.1.2.e

5.1.1.c

1013 HX AMSTERDAM

Datum **14 juni 2018**
Ons kenmerk BWT V3597719
Adres Haarlemmerplein 2-2A
Behandeld door 5.1.2.e afdeling Vergunningen
5.1.2.e, 5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlage Geen
Onderwerp Uitkomst concept aanvraag

Geachte 5.1.2.e

Op 10 april 2018 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het veranderen en vergroten van het gebouw Haarlemmerplein 2 met bestemming daarvan tot bedrijfsruimte en 22 woningen.

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

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' geldt.

Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1' en is voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Verder hebben de panden de specifieke functieaanduiding 'geluidzone industrie'.

De gronden voor het gebouw zijn bestemd tot 'Verkeer' en de gronden achter het gebouw tot 'Gemengd-1' en Gemengd-1.1'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.

Er is ruimtelijk bezwaar tegen het plaatsen van zes koekoeken en het realiseren van twee extra bouwlagen op het gebouw aan Haarlemmerplein 2 / hoek Haarlemmerdijk met bestemming tot 22 woningen om de volgende redenen:

Wonen

Binnen de bestemming 'Gemengd-1' zijn woningen toegestaan. Echter, het plangebied van Haarlemmerplein 2 ligt binnen de geluidszones van het bedrijventerrein Westpoort en de spoorlijn Amsterdam Sloterdijk – Amsterdam Centraal.

Als een omgevingsvergunning nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zoals wonen in een geluidszone mogelijk maakt, is toetsing aan de geluidsnormen van de Wet geluidhinder noodzakelijk.

Voor het betreffende gebouw is aan de zijde van het Haarlemmerplein een geluidsbelasting door wegverkeer (incl. tramlijn) van 53 dB en voor spoorweglawaai van 64 dB gemeten. Daarmee wordt de voorkeurswaarden van 48 dB overschreden. Voor het realiseren van een geluidsgevoelige functie dient daarom een besluit tot vaststelling van een hogere grenswaarde voor het gebouw genomen te worden en/of moeten maatregelen genomen worden om woningen met een goed leefklimaat te realiseren door bijvoorbeeld gevelisolatie, het aanbrengen van een dove gevel en het beschikken over één stille zijde.

In september 2014 is in het kader van het bestemmingsplan voor het pand Haarlemmerplein 2 een hogere waarde van 53 dB voor wegverkeer en 64 dB voor spoorwegverkeer vastgesteld.

Conclusie

Het realiseren van woningen past binnen het bestemmingsplan.

Overschrijden maximale bouwhoogte en dakbeëindiging

Voor orde 3 panden is de op de verbeelding de maximale bouw- en goothoogte aangegeven.

Voor het pand Haarlemmerplein 2 staat op de verbeelding een maximale goothoogte van 13,00 meter en maximale bouwhoogte met 16,00 m aangegeven.

Het voorliggende plan voorziet in het toevoegen van twee gehele bouwlagen met in de straatgevels een goothoogte van 13,40 m en een bouwhoogte van 16,00 m. Hierbij is aan de zij- en achtergevel de gevelwand recht omhoog getrokken tot 16,00 m. Dit betekent dat de maximaal toegestane goothoogte overschreden wordt.

Het bestemmingsplan schrijft voor dat voor de bovenste bouwlaag vanaf de goot een hellingshoek van ten hoogste 60 graden aangehouden moet worden, gemeten vanaf de gevels. De afstand tussen de goot- en bouwhoogte moet minimaal 2 meter bedragen en in geval dat het gebouw plat wordt afgedekt, geldt de maximale goothoogte als maximale bouwhoogte.

Het ontwerp voldoet voor de zij- en achtergevel niet aan deze voorwaarden.

Het bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor het overschrijden van de maximale goothoogte met maximaal 1 meter, indien het straatbeeld dit toelaat. Het voorliggende plan voldoet hier niet aan omdat het de maximale goot-/bouwhoogte met 3,0 meter wordt overschreden.

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

Het pand heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Dat betekent dat voor het pand de uitgangspunten behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht

verbonden cultuurhistorische en architectonische waarden gelden (artikel 22). Gevelelementen en oorspronkelijke kapvormen, indien deze nog aanwezig zijn, dienen te worden behouden danwel teruggebracht.

In geval van ingrijpende verbouwing van een bouwwerk met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets uitgevoerd worden, waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Ingrijpende verbouwing kan slechts worden toegestaan indien uit de toets naar voren komt dat het kwaliteitsniveau van alle genoemde waarden zodanig laag is dat een omgevingsvergunning voor ingrijpende verbouwing niet hoeft te worden geweigerd.

Voor het pand Haarlemmerplein 2 is een kwaliteitstoets uitgevoerd met de volgende conclusie: *Het pand is nog vrijwel geheel gaaf (exterieur) en herkenbaar in uitgangspunten. Sloop nieuwbouw is daarom niet gerechtvaardigd. Ook ingrijpende wijzigingen aan het exterieur zijn ongewenst*

Conclusie

Gezien het bovenstaande bestaan er geen redenen om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor de afwijkende dakbeëindiging en het ophogen van het gebouw met twee bouwlagen.

Koekoeken

De koekoeken in de straatgevel bevinden zich op de bestemming 'Verkeer'. De koekoeken in de achtergevel bevinden zich op de bestemming 'Gemengd-1.1'. Het plaatsen van koekoeken is in beide gevallen niet toegestaan.

Door het aanbrengen van een koekoek op de stoep wordt een gedeelte van de openbare ruimte geprivatiseerd en wordt de loopruimte van de stoep versmald. Gezien het grote aantal van de aangevraagde koekoeken en de ligging, deels aan een plein deels in een drukke en vrij smalle straat, vormt dit een te grote aantasting van het openbare karakter en de openbare ruimte. De koekoeken aan de achterzijde worden op het terrein achter de hoofdbebouwing van het belendende pand ^{5.1.2.e} geplaatst. Het is niet voldoende inzichtelijk wat de ruimtelijke gevolgen zijn voor het plaatsen van deze koekoeken.

Conclusie

Er bestaat geen aanleiding om mee te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor het plaatsen van de koekoeken.

Wij zijn niet bereid mee te werken aan de afwijking van de bepalingen van dit bestemmingsplan.

Welstand

Het project is op 7 mei 2018 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Aanhouden. Voor een goede beoordeling is de volgende informatie noodzakelijk:

- fotomateriaal van het bestaande gebouw en zijn omgeving;

Overige beoordelingscriteria

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

Wat betekent dit voor u?

Het project is in strijd met het bestemmingsplan. Het indienen van een aanvraag omgevingsvergunning voor dit project is niet zinvol

Meer informatie

Heeft u vragen? Neem dan contact op met 5.1.2,e op maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag via telefoonnummer 5.1.2,e.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,
namens hen,
medewerker Vergunningen stadsdeel Centrum

5.1.2,e