

# Toetsformulier

Zaaknummer	Z2024-042955
DSOnummer	2024122300259
Indieningsdatum	23 december 2024
Locatie	Kerkstraat 168-H
Zaakomschrijving	toevoegen van een extra bouwlaag en het wijzigen van de voorgevel
Behandelaar	5.5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl

## 1 Soort aanvraag

Omgevingsoverleg voeren

## 2 Omschrijving van de werkzaamheden

Technische bouwactiviteit

gevelwijzigingen

Vergunningsvrij

1

OPA. Werkzaamheden in overeenstemming met het omgevingsplan

(puntsgewijs opsommen)

1	2 nieuwe bouwlagen 2 <sup>e</sup> (+ keukenuitbouw) en 3 <sup>e</sup> verdieping Balkon 2 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup> Dakterras 1 <sup>e</sup> en 3 <sup>e</sup>
---	---

Werkzaamheden in strijd met het omgevingsplan, binnenplanse afwijking, of

BOPA

1

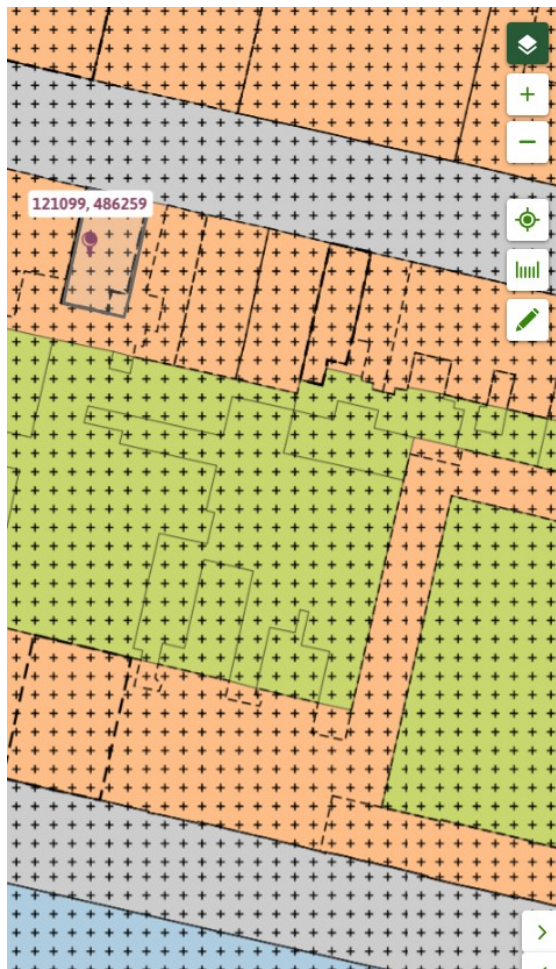
Overige aangevraagde activiteiten

1

## 3 Voorgeschiedenis

Bestaande situatie conform archieftekening en/of BAG	Ja
Dossiernummer laatst verleend	
Overige opmerkingen	
Eerder een conceptaanvraag of omgevingsoverleg ingediend (i.v.m. leges en daaruit vloeiende resultaten)?	Ja

## 4 Toets omgevingsplan



onherroepelijk 09-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)** ⌵

**Waarde - Cultuurhistorie** >

**Gemengd-1** >

**Waarde - Archeologie 3** >

**Bouwaanduidingen (1)** ⌵

**specifieke bouwaanduiding - orde 3** >

**Maatvoeringen (2)** ⌵

**Other: bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale bouwhoogte (m) (1)**

**Other: bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale bouwhoogte (m): 13** >

**Other: bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale goothoogte (m) (1)**

**Other: bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale goothoogte (m): 11** >



### Zuidelijke binnenstad

Bestemmingsplan Gemeente Amsterdam



meer kenmerken ⌵

onherroepelijk 09-01-2013 - geheel onherroepelijk in werking

**Plekinfo** Regels Bijlagen bij regels Bijlagen bij toelichting Gerelateerd

Overig Toelichting

**Bestemmingsvlakken (3)** ⌵

**Waarde - Cultuurhistorie** >

**Gemengd-1** >

**Waarde - Archeologie 3** >

<b>Toets tijdelijk deel omgevingsplan (bestemmingsplan)</b>	
Bestemmingsplan	<b>Zuidelijke binnenstad</b>
Bestemming(en)	<b>Gemengd-1</b>
Dubbelbestemming(en)	<b>Cultuurhistorie, archeologie 3</b>
Specifieke gebiedsaanduiding	
Specifieke bouwaanduiding	<b>Orde 3, tot 11,8 m</b>  <b>bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale bouwhoogte (m): 13</b> <b>bij omgevingsvergunning afwijken tot een maximale goothoogte (m): 11</b>
Functieaanduiding	
Deze gronden zijn bestemd voor	<b>11,8 m</b>
<b>Beschrijving werkzaamheid OPA</b>	<b>2 bouwlagen 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup></b>
Strijd met artikel	8.2.5 lid a en b
Toelichting	Overschrijding bestaande goot- en bouwhoogte
Zelftoets (Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	nee
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	8.4.7 het bepaalde in artikel 8.2.5 onder a en b in geval van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 3' tot ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte.
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja, zie geveltekening
BOPA?	Nee
Participatie?	Nee
<b>Beschrijving werkzaamheid OPA</b>	<b>Balkon 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup></b>
	8.2.5 lid b

Strijd met artikel	
Toelichting	Overschrijding bestaande hoogte met orde 3 aanduiding (uitbreiding in diepte wel toegestaan art. 8.2.2)
Zelftoets (Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	nee
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	42.5 .id a in het gehele plangebied is het mogelijk bij omgevingsvergunning af te wijken voor een balkon aan de achtergevel met een diepte van 2 meter, mits het balkon binnen een hoek van 45 graden vanaf de zijgevels van het desbetreffende perceel wordt gebouwd. Bij de afweging of bij omgevingsvergunning wordt afgeweken, wordt de relatie tot de belendende panden betrokken;
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Nee, niet binnen 45 graden
BOPA?	Nee
Participatie?	Nee

<b>Beschrijving werkzaamheid OPA</b>	<b>Dakterrassen 1<sup>e</sup> (bestaande niet vergund) en 3<sup>e</sup></b>
Strijd met artikel	8.2.8 lid c
Toelichting	Dakterrassen zijn niet toegestaan
Zelftoets (Hemelwater, Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	nee
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	8.4.8
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja
BOPA?	Nee
Participatie?	Nee

Primair advies:

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 afwijkingsmogelijkheid 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 ondergezocht 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.

### *Dakterras*

In het bestemmingsplannen is een afwijkingsmogelijkheid 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.

## **5 Welstandelijke en monumentale beoordeling**

Aanvrager/ gemachtigde wil aanwezig zijn bij beoordeling	<b>Nee</b>	
Type monument en nummer	<b>Geen monument</b>	
Ambtelijke toets		
Opmerkingen voor gemandateerde	orde 3  Primair advies:  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	

	<p>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 steeggevel en geen wachtgevel. Geadviseerd wordt de zijgevel te pleisteren.</p>
--	--

## 6 Bbl

De eerste dingen die opvallen

## 7 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	
Moet legesmatrix ingevuld worden? (Bouwsom > 75.000)	

Ontbrekende gegevens

- Foto's achtergevel en omliggende bebouwing
- 45 graden hoek t.p.v. balkon