

UITSLAGBRIEF CONCEPTAANVRAAG

behorende bij de aanvraag van 16 juli 2022



Retouradres Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Datum 30 september 2022
Kenmerk Z2022-0003523
OLO 7132189
Behandeld door 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlage -
Kopie aan -
Onderwerp uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

JVAI &
architecten en ingenieurs

datum: 22/12/2022
formaat: A4

5.1.2.e
1019PM Amsterdam

t: 5.1.2.e
m: 5.1.2.e
e: 5.1.2.e @jvai.nl
w: www.jvai.nl

UITSLAGBRIEF CONCEPTAANVRAAG

Retouradres Postbus 9480a, 1090 GV Amsterdam

5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e AMSTERDAM

Datum 30 september 2022
Kenmerk Z2022-0003523
OLQ 7132189
Behandeld door 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlage -
Kopie aan -
Onderwerp uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2.e

Op 16 juli 2022 vroeg u de 5.1.2.e een vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning) aan voor het realiseren van 2 dakopbouwen op de locatie 5.1.2.e -326 in Amsterdam. Naar aanleiding van dat verzoek delen wij u het volgende mede.

Conclusie

Wij kunnen geen medewerking verlenen aan uw initiatief.

Beoordeling

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Uburg 1e fase' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Gemengd - 3'. Deze gronden zijn bestemd voor 'wonen'.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 7.2.2 onder b van de bouwbepalingen van dit bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte van 19 meter wordt door realisatie van de twee dakopbouwen overschreden.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, onderdeel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Het project voldoet niet aan het beleidsstuk 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunningen'.

Wij zijn niet bereid af te wijken van artikel 7.2.2 onder b van de bepalingen van dit bestemmingsplan. Het project voldoet niet aan de criteria voor dakopbouwen van het beleidsstuk 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunningen'. In geval een aanvraag niet past binnen de beleidsregels, wordt beoordeeld of het verzorgen van maatwerk, als uitzondering op de beleidsregels wenselijk is. Voor deze aanvraag is maatwerk niet mogelijk en dienen de beleidsregels te worden toegepast.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 24 augustus 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een negatief advies. De dakopbouwen liggen duidelijk terug van de voor- en achtergevel, maar liggen bijna gelijk met de zijgevels, waarvan er één ook een straatgevel is vanwege de ligging op de hoek. Het hoekpand is een hoog bakstenen blok dat de straathoek accentueert. De dakopbouwen zijn daarom te weinig ondergeschikt. Door de prominente ligging en de grootte van het bakstenen hoekpand is belangrijk dat de dakopbouw in materiaal, kleur en/of architectuur aansluit op het gebouw. De dakopbouw is nu ontworpen als een massief blokje, maar een (transparent) dakpaviljoen is wellicht ook mogelijk.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

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.

Meer informatie

Misschien hebt u nog vragen over deze brief of wilt u meer informatie. Neem dan contact met mij op 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 stadsdeel Oost

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

BESTEMMINGSPLAN

Na beoordeling van de Conceptaanvraag zijn de volgende opmerkingen teruggekomen vanuit de Gemeente:

5.1.2.e 5.1.2.e)@amsterdam.nl > Beantwoorden Doorsturen Archiveren Ongewenst Verwijderen Meer ☆

Aan mij <5.1.2.e@maaja.nl> 📧 17-10-2022 09:10

Onderwerp **RE: Z2022-0003523 uitslagbrief conceptaanvraag**

Goedemorgen 5.1.2.e

Mijn excuses voor de late reactie.
In verband met de drukte is uw mail mij ontgaan.

Het project voldoet niet aan punt 5 en 6.

7.4 IJ burg (gebied D)

- 1. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;
- 3. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45°-regel;
- 4. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45°-regel;
- 5. Het oppervlak van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang bedraagt maximaal 1/2 van het oppervlak van de grootste oorspronkelijke, onderliggende bouwlaag;
- 6. De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;
- 7. De maximale verdiepingshoogte is gelijk aan de minimaal vereiste stahoogte voor verblijfsruimten conform de (bouw-)technische regelgeving, zoals deze geldt op het moment van het indienen van de aanvraag + 0,5 meter voor de dakconstructie;
- 8. Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

5.1.2.e

Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Op de volgende pagina de onderbouwing van punt 5 en 6

BESTEMMINGSPLAN

5 oppervlakte dakopbouw is de 1/2 vd grootst oorspronkelijk onderliggende bouwlaag

Lengte dakopbouw Vooroverleg= 10.000mm

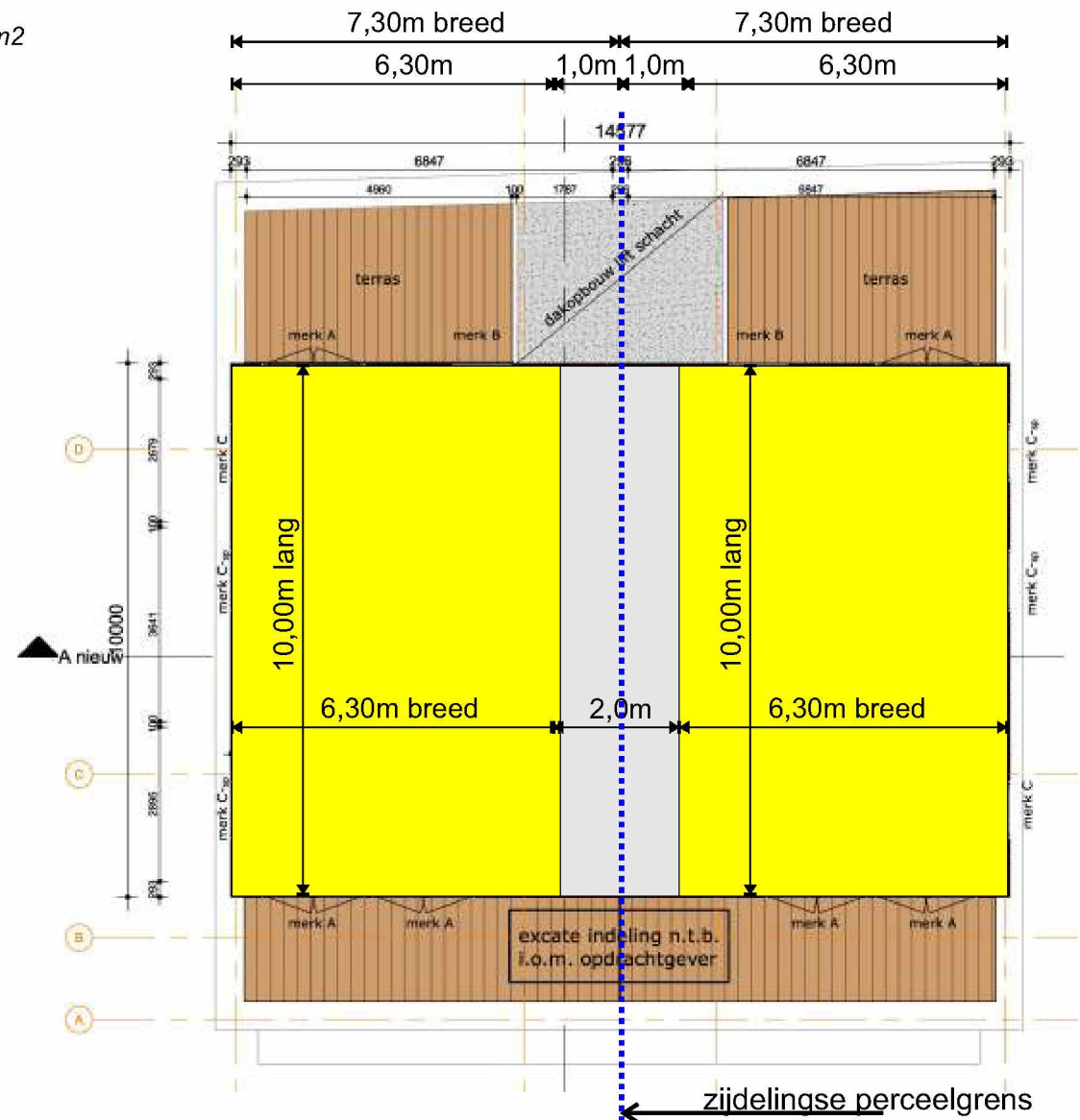
Max oppervlakte grootst onderliggende bouwlaag~18.000mm x 15.000mm=270m²

Dus de helft = 135m² en dus 67,5m² per dakopbouw.

Met de breedte komen we uit op ongeveer 6,3m. (zie schets hiernaast).

10 x 6,3 = 63m² < 67,5 m² **DUS VOLDOET**

6 De dakopbouw wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens.



A/ beide volumes 1 meter van zijdelingse perceelsgrens:
oppervlakte volumes is 63m²

WELSTAND

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 24 augustus 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een negatief advies. De dakopbouwen liggen duidelijk terug van de voor- en achtergevel, maar liggen bijna gelijk met de zijgevels, waarvan er één ook een straatgevel is vanwege de ligging op de hoek. Het hoekpand is een hoog bakstenen blok dat de straathoek accentueert. De dakopbouwen zijn daarom te weinig ondergeschikt. Door de prominente ligging en de grootte van het bakstenen hoekpand is belangrijk dat de dakopbouw in materiaal, kleur en/of architectuur aansluit op het gebouw. De dakopbouw is nu ontworpen als een massief blokje, maar een (transparant) dakpaviljoen is wellicht ook mogelijk.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Vanuit CRK worden 2 ontwerprichtingen aangedragen:

- 1/ dakopbouw in materiaal, kleur en/of architectuur laten aansluiten op de bestaande architectuur van het gebouw*
- 2/ transparant dakpaviljoen*

Optie 2 is lastig in verband met de functie van de dakopbouw, namelijk een slaapverdieping. Transparantie is hier niet wenselijk. Er wordt dus gekozen voor optie 1. Een meer gesloten volume waarin materiaal, kleur en ritme van de gevelopeningen aansluiten op de architectuur van het bestaande volume.

Op de volgende pagina het aangepaste ontwerp

WELSTAND



voorgevel
bestaand

zijgevel
bestaand



voorgevel
nieuw

zijgevel
nieuw