

Ruimtelijk advies Conceptaanvraag

Haarlemmerplein 2 (Z2020-Coo8863)

Akkoord op hoofdlijnen, gewijzigd plan d.d.6-10-2021

Er is ruimtelijk geen bezwaar tegen het ingrijpend verbouwen en het realiseren van een dakopbouw op het gebouw op Haarlemmerplein 2 / hoek Haarlemmerdijk met bestemming daarvan tot winkel op de begane grond en zeven woningen op de verdiepingen om de volgende redenen:

Feiten

Het pand bevindt zich in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt / Westelijke eilanden'. Het pand is bestemd tot 'Gemengd – 1', voorzien van de 'specifieke bouwaanduiding – orde 3' en is tevens bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'.

Voor panden met de bouwaanduiding orde 3 geldt de op de verbeelding aangegeven maximale goot- en bouwhoogte dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan bestaande grotere goothoogte. Voor het pand Haarlemmerplein 2 staat op de verbeelding een maximale goothoogte van 13,00 meter en maximale bouwhoogte met 16,00 meter aangegeven.

De aanvraag houdt in het geheel renoveren van het bestaande orde 3 pand en het toevoegen van één bouwlaag op het gebouw met een plat dak met een bouwhoogte van 13,86 meter. Er wordt een dakpatio geïntroduceerd. De gevels van het gebouw worden gerenoveerd en hersteld.

Afweging

Dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'

De gronden van het pand zijn voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde cultuurhistorie', die primair is aan de andere bestemmingen.

In geval van een aanvraag tot ingrijpende verbouwing van een bouwwerk van de orde 3 moet een bouwhistorische verkenning en een kwaliteitstoets worden uitgevoerd waarin bouwhistorische, cultuurhistorische, architectuurhistorische en stedenbouwkundige waarden worden vastgelegd. Uitgangspunt is behoud.

Voor het pand Haarlemmerplein 2 is een kwaliteitstoets uitgevoerd en is een bouwhistorische verkenning van het bureau Monumenten en Amsterdam opgesteld. In beiden wordt vastgesteld dat het gebouw van grote architectuurhistorisch, stedenbouwkundige en ook cultuurhistorische waarde is en in principe geen ingrijpende wijzigingen aan het pand geoorloofd zijn.

Met het voorgesteld volumen van de dakopbouw, dat voldoende terug ligt van de dakrand en zich ondanks zijn eigentijdse vormgeving goed voegt bij de oorspronkelijke architectuur, is een toevoeging ontworpen dat goed aansluit bij de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht. Om deze redenen is het te motiveren om af te wijken van het bestemmingsplan voor het overschrijden van de bestaande bouwhoogte van het gebouw.

Het realiseren van woningen is een van de doelstellingen uit de nota 'Aanpak Binnenstad, 2020' en levert een positief effect op de diversiteit van het gebied.

Het realiseren van groene daken wordt toegejuicht in het verband van de doelstelling tot verduurzaming van de Amsterdamse binnenstad.

Opmerkingen/aandachtspunten

- In het zijdakvlak van ^{5.1.2,e} bevindt zich tussen de schoorstenen een dakkapel. Er dient inzichtelijk gemaakt te worden wat de verhouding/afstand is tot het nieuwe volume en de eventuele gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit;
- Dakterrassen zijn in strijd met het bestemmingsplan. Door de verlaging van het vloerniveau t.o.v. het dak is de 'dakpatio' niet zichtbaar vanuit de openbare weg. Een dakterras mag middels een afwijking op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden alleen aan de achterzijde van het hoofdgebouw worden gerealiseerd, tot een diepte van maximaal de helft van het gebouw, mits de kapvorm wordt gerespecteerd en het dakterras geen aantasting van het daklandschap oplevert. Afwijken van het bestemmingsplan voor dit specifiek ontwerp is denkbaar, mits voldoende aangetoond wordt dat de 'dakpatio' geen inkijk geeft in de aanwezige dakkapel van ^{5.1.2,e} (indien hier sprake is van een verblijfsruimte). De privacy van omwonenden dient voldoende gewaarborgd te zijn;
- Installaties mogen in beginsel niet op het dak en dienen bij overschrijding van de bouwhoogte in pandig te worden gerealiseerd. Bij omgevingsvergunning afwijken voor lift- en trappenhuizen, condensatoren, koelinstallaties en centrale verwarmingsinstallaties is alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) in pandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:
 - a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
 - b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
 - c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast.De gekozen roosters om de installaties af te dekken zorgen voor een verrommeling van het daklandschap. Het installatieconcept voor het hele gebouw is niet voldoende uitgewerkt en niet overtuigend.