

# PROCEDUREVOORSTEL

Dossiernummer	Z2022-Z004353
Datum indiening	28 juni 2022
Plaatsaanduiding	Pieter Cornelisz. Hoofdstraat 157 1071BV Amsterdam
Omschrijving	(het) veranderen en vergoten van de kelderbak, plaatsen van een buitentrap aan de achterzijde vanaf het souterrain naar de tuin, plaatsen van een interne trap tussen souterrain en bel-etage, vergroten van de bel-etage en het realiseren van meerdere muurdoorbraken ter plaatse van het souterrain, bel-etage en eerste verdieping met behoud van de bestemming tot wonen  <i>plaatsen van een interne trap en het realiseren van meerdere muurdoorbraken ter plaatse van het souterrain, bel-etage en eerste verdieping met behoud van de bestemming tot wonen</i>
Behandeld door	

## 1 Soort aanvraag

Vergunningaanvraag behandelen

*aangepast 12-09: zonnepanelen op uitbouw 1<sup>e</sup> verdieping*

*Wolfskuil en uitbouw vervallen, dus alleen nog: interne constructieve wijziging*

## 2 Omschrijving van de werkzaamheden

Strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

A	<del>Buitentrap (19.2.2. onder c)</del> is reeds vergund
B	<del>Uitbouw (19.2.2. onder c)</del> is reeds vergund
	Wolfskuil is verwijderd

Niet strijdige werkzaamheden (puntsgewijs opsommen):

C	interne wijzigingen

Omzetten functie ruimte naar verblijfsruimte souterrain

Plaatsen interne trap van souterrain naar bel-etage

Uitbouw met doorbraken

## 3 Voorgeschiedenis gebouw

Laatst vergunde toestand aanwezig?	Ja
BWT/OLO- nr. laatst vergunde toestand	Z2020-Z005631, verleend 7 jan. 2019, aanvraag betref het realiseren van een koekoek aan de voorzijde  Plattegronden souterrain en beletage komen niet overeen o.a. Souterrain <ul style="list-style-type: none"> <li>• Koekoek ontbreekt</li> <li>• Bij badkamer is een dragende muur verwijderd</li> <li>• Doorbraken t.p.v. 2<sup>e</sup> bouwkundige dwarsmuren</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Doorbraak (deur) interne muur uitbouw</li> <li>• Diepte uitbouw komt niet overeen</li> <li>• Geen buitentrapp aanwezig souterrain-tuin</li> <li>• Plinten fundering ontbreken</li> </ul> <p>Bel-etage</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Interne trap naar 1<sup>e</sup> etage ontbreekt</li> <li>• Muurdoorbraak toegevoegd waar keukenblok zat</li> <li>• Eetkamer was groter</li> <li>• Andere buitentrapp bel-etage- tuin</li> </ul> <p>Eerdere aanvragen in BWT-invoer  1998 dossiernummer 41750 &gt; trap op pg te zien  1924 dossiernummer 29823  1906 dossiernummer 27097</p> <p>Aanvragen vertonen soortgelijke plattegronden als laatst vergunde situatie.</p> <p>Tekening toegevoegd aan dossier en laten aanpassen</p>
<p>Overige opmerkingen:</p> <p><i>(Historie handhaving, Gebied etc.)</i></p>	

#### 4 Deelactiviteiten van de aanvraag

Aangevraagde activiteiten	2.1.1.a bouwactiviteit
Onlosmakelijke samenhangende activiteiten	2.1.1.c niet van toepassing
Overige samenhangende activiteiten	niet van toepassing

## 5 Planologische beoordeling

Paraplubestemmingsplan	Grondwaterneutrale Kelders
In overeenstemming?	Ja
Toelichting	



Bestemmingsplan  
Bestemming(en)

Museumkwartier Valeriusbuurt  
Wonen (artikel 19)

Maatvoering volgens BP

maximale bouwhoogte

17 meter hoofdgebouw  
2,5 meter annex  
Geen opgaaf tpv uitbouw

maximale goothoogte

14 meter

Specifieke functieaanduiding dienstverlening

Dubbelbestemming(en)

Specifieke bouwaanduiding

Vorbereidingsbesluit van nee

toepassing

Beschrijving onderdeel 1a	Bbuitentrap
Strijdig met artikel	19.2.3 onder a-19.2.2- onder c
Toelichting strijdigheden	Omdat in dit artikel staat dat er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Het bouwplan realiseert een buitentrap vanaf het souterrain naar de tuin 4 meter buiten de oorspronkelijke bouwmuur en buiten het bouwvlak Max bouwhoogte bouwwerk geen gebouw zijnde is 2 meter. Trap is 1.905 m + hekwerk 1 m dus hoger.
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	Ja, ivm beleid
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	Ja 19.2.3. mits wordt voldaan aan beleidsregel 8, hieraan wordt niet voldaan, let op bestaande getekend trap geen vergunning voor gevonden!
Artikel afwijken bestemmingsplan	Art. 25 lid 5
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	Ja
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	Geen planaanpassing mogelijk
- kruimelgeval	Nee
- projectafwijking	Nee
- verklaring van geen bedenkingen nodig	Nee

? / NVT /

Beschrijving onderdeel 1b	Vergroten tweede bouwlaag begane grond
Strijdig met artikel	19.2.119.2.2. onder c
Toelichting strijdigheden	Er wordt buiten het bouwvlak gebouwd Omdat in deze artikelen staat dat er niet buiten het bouwvlak gebouwd mag worden. Het bouwplan vergroot de tweede bouwlaag met 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel en buiten het bouwvlak
Zelftoets (Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)	Ja ivm beleid
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	Nee 19.2.2. onder d, voldoet hier niet aan
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	Ja Geen planaanpassing
kruimelgeval	Nee Ja, art. 4 lid 1 bijlage II Bor
projectafwijking	Nee
verklaring van geen bedenkingen nodig	Nee

? / NVT /

5. Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)	
A. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken), wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt geen afwijking verleend, met uitzondering van het bepaalde onder B en C.	<input checked="" type="checkbox"/>
B. Voor het realiseren van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) wanneer deze in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, wordt in Plan Zuid met uitzondering van dat deel van Plan Zuid dat in De Pijp ligt voor het bouwen en gebruiken van op de grond staande aan- en uitbouwen en bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:	Nvt ligt niet in plan zuid
— Een aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerk):	
01 wordt in het achtererfgebied gerealiseerd en is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte;	
02 wordt binnen een afstand van 2,5 meter tot de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw gerealiseerd;	
03 mag niet meer dan één bouwlaag zijn en niet hoger zijn dan:	
a) 5 m	
b) 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw	
c) het hoofdgebouw;	
04 mag niet leiden tot meer dan 50 % bebouwing van het achtererfgebied, inclusief het oppervlak van gebouwen die op basis van het betreffende bestemmingsplan opgericht zijn of zouden kunnen worden.	
— Een vrijstaand bijgebouw (bijbehorend bouwwerk) mag gerealiseerd worden met een maximum bruto vloeroppervlakte van 9 m <sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 meter. De voorwaarde onder B4 is hier ook van toepassing.*	
C. Wanneer een in principe vergunningsvrije aan-/uitbouw (bijbehorende bouwwerken) van 2,5 m diep achter de oorspronkelijke achtergevel wordt gecombineerd:	nvt
— met een uitbreiding van een kelder of souterrain, zoals bedoeld in beleidsregel 6, en de aan-/uitbouw daarmee vergunningsplichtig wordt en aan de voorwaarden uit beleidsregel	

6 wordt voldaan;	
— met het integreren van een bestaand bovenliggend balkon (waardoor deze feitelijk een dakterras wordt) of een nieuw te bouwen dakterras en deze voldoet aan de voorwaarden uit beleidsregel 3, wordt hiervoor een afwijking verleend wanneer deze in strijd is met het bestemmingsplan.	
D. De onderdelen B en C uit deze beleidsregel zijn niet van toepassing op de uitbreiding van een hotel of een andere overnachtingsvorm zoals bedoeld in het overnachtingsbeleid van de gemeente.	
<b>6. Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)</b>	
<u>In het hele stadsdeel wordt – met uitzondering voor hotels of hiermee gelijk te stellen overnachtingsvormen – voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse bouwwerken (onder andere koekoek, wolfskuil en vergroten van kelder en souterrain) grenzend aan de achtergevel van het hoofdgebouw in het achtererfgebied, die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende algemene voorwaarden:</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. <u>het bouwwerk wordt uitsluitend gebruikt ten behoeve van de legaal aanwezige verblijfsruimten van het hoofdgebouw;</u></li> <li>2. <u>de realisering van de bebouwing mag nooit tot gevolg hebben dat meer dan 50% van de tuin en/of (achtererfgebied) wordt bebouwd;</u></li> </ul>	Aantonen <input checked="" type="checkbox"/>
<u>Voor kelders of souterrains gelden de volgende aanvullende voorwaarden</u>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>3. <u>een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken tot 2,5 meter diep de tuin in (gemeten exclusief ondergrondse constructieve elementen en vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw; voor wat betreft het begrip vlakke achtergevel: zie afbeelding p. 21), waarbij</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. <u>niet meer dan één bouwlaag diep in de grond wordt gebouwd;</u></li> </ul> </li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>b. <u>de maximale vestigingsgrootte uit het bestemmingsplan voor niet-woonfuncties, niet mag worden overschreden;</u></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>c. <u>voor noodzakelijke daglichttoetreding:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <u>een koekoek van 50 centimeter diep (exclusief constructie) mag worden aangebracht (samen met de aanbouw van 2,5 m dus in totaal dus 3 meter diep), waarbij de breedte van de koekoek aansluit bij de maatvoering (gevelindeling) van de bovengelegen achtergevel (zie afbeelding p. 24);</u></li> <li>– <u>een koekoek als een (bak-)constructie (wolfskuil) mag worden aangebracht om constructieve redenen; dit mag over de volle breedte van de kelder/het souterrain, maar met een maximum diepte van 2,5 achter de vlakke achtergevel (zie afbeelding p. 24);</u></li> </ul> </li> </ul>	NVT <input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>d. <u>de diensten die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu en bouwtoezicht en de bescherming van monumenten en archeologie, mogen geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling;</u></li> </ul>	NTB <input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>e. <u>grondwaterneutraal moet worden gebouwd, op grond van hiervoor geldend stedelijk beleid; dit ter beoordeling van de dienst die belast is met het (grond)waterbeheer</u></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>f. <u>er moet zijn aangetoond dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin;</u></li> </ul>	Aan te vullen <input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>4. <u>het bepaalde onder 3 geldt ook bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing, waarbij eveneens geldt dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden);</u></li> </ul>	NVT <input checked="" type="checkbox"/>
<ul style="list-style-type: none"> <li>5. <u>het bepaalde onder 3 en 4 kan worden gecombineerd met een (in principe vergunningsvrije) aanbouw tot 2,5 meter diep de tuin in (eveneens gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw);</u></li> </ul>	<input checked="" type="checkbox"/>

waarbij voor noodzakelijke daglichttoetreding een koekoek of wolfskuil als beschreven onder 3c mag worden en waarbij voor eventueel benodigde betreding van de tuin een trap naar de tuin worden gemaakt met een functionele breedte van 1 meter en een maximale maat van 2 m<sup>2</sup>;

Trap voldoet, maar zie regel 8

6. de koekoek, wolfskuil en tuintrap onder 5 zijn ook toegestaan voor noodzakelijke daglichttoetreding van een bestaande of nieuw te bouwen kelder / souterrain (die toegestaan zijn of kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan), zonder dat een aanbouw met daaronder een kelder of souterrainuitbreiding wordt gerealiseerd, waarbij de afmetingen voor de koekoek en de tuintrap hetzelfde zijn als onder resp. 3 c en 5 en waarbij voor de wolfskuil een maximum diepte geldt van 1,5 m achter de vlakke achtergevel.

### 8. Gebouwde terrassen

In het hele stadsdeel wordt voor het bouwen en gebruiken van een terras (constructie) en een tuintrap in de achtertuin (achtererfgebied) die in strijd zijn met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. het terras wordt gebouwd direct aan de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;
2. de hoofdbebouwing wordt niet voor horeca gebruikt;
3. het te bouwen terras is maximaal 2,5 meter diep gemeten vanaf de oorspronkelijke achtergevel van de hoofdbebouwing;
4. niet meer dan 50% van de tuin (achtererfgebied) wordt bebouwd;
5. het te bouwen terras sluit aan bij de verdiepingsvloer van de begane grond of bij de verdiepingsvloer van de beletage, mits deze niet hoger is dan 1,5 meter vanaf het aangrenzende afgewerkte maaiveld;
6. maximaal 1 tuintrap buiten de 2,5 meter grens wordt aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil tussen het terras (veranda) en de aansluitende tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied). Deze trap heeft een functionele breedte van maximaal 1 meter en is niet groter dan 2 m<sup>2</sup>.
7. aanwezige (waardevolle) bomen en wortels blijven ongemoeid.

- Aanvraag past binnen de regels van het bestemmingsplan
- Aanvraag volgt de reguliere voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige niet benodigd
-



Bestemmingsplan  
Bestemming(en)

Museumkwartier Valeriusbuurt 2022  
Wonen (artikel 27)

Maatvoering volgens BP

maximale bouwhoogte 16 meter hoofdgebouw  
maximale goothoogte 14 meter

Specifieke funciteaanduiding  
Dubbelbestemming(en)

Cultuurhistorie 2 (artikel 34)  
Landschap (artikel 37)

Specifieke bouwaanduiding  
Vorbereidingsbesluit van  
toepassing

Overige zone 2  
nee

Beschrijving onderdeel 1a	buitentrap
Strijdig met artikel	27.2.1. onder c
Toelichting strijdigheden	Omdat in deze artikelen staat dat In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat achter de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw uitsluitend de bebouwing is toegestaan zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze bebouwing mag niet worden vergroot of verhoogd,

	met inbegrip van ondergeschikte onderdelen van gebouwen (zoals hekwerken). Het bouwplan voorziet in het aanbrengen van een buitentrap 4 meter achter de oorspronkelijke bouwmuur
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	22.2.3. onder c mits wordt voldaan aan beleidsregel 8, hieraan wordt niet voldaan, let op bestaande getekend trap geen vergunning voor gevonden!
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	Geen planaanpassing mogelijk
- kruimelgeval	Nee
- projectafwijking	Nee
- verklaring van geen bedenkingen nodig	Nee

? / NVT /

Beschrijving onderdeel 1a	Vergroten tweede bouwlaag
Strijdig met artikel	27.2.1. onder c
Toelichting strijdigheden	Omdat in deze artikelen staat dat In afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat achter de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw uitsluitend de bebouwing is toegestaan zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Deze bebouwing mag niet worden vergroot of verhoogd, met inbegrip van ondergeschikte onderdelen van gebouwen (zoals hekwerken). Het bouwplan voorziet in vergroten van de tweede bouwlagen met 3 meter achter de oorspronkelijke achtergevel
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	
Binnenplanse afwijkingmogelijkheden	22.2.2. hieraan voldoet de uitbreiding niet!
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingmogelijkheden	Geen planaanpassing mogelijk
- kruimelgeval	Nee
- projectafwijking	Nee
- verklaring van geen bedenkingen nodig	Nee

? / NVT /

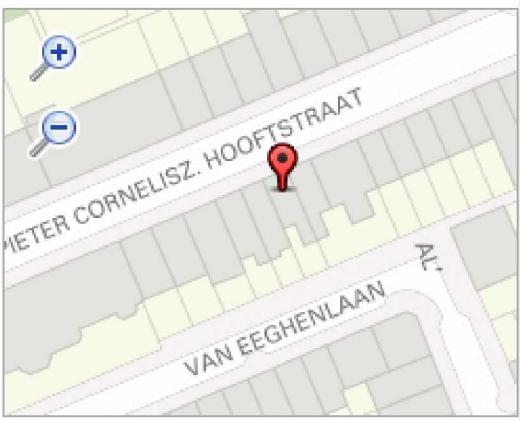
## 6 Bestemmingsplan in procedure

Bestemmingsplan in procedure?	Nee
Ontwerpbestemmingsplan	
Plan in overeenstemming met BP in procedure?	
Strijdig met artikel	
Toelichting strijdigheden	
Zelftoets <i>(Gesloten plinten, Open gevels, Dakkapellen, Ondergrondse bouwlagen, Gevelreclame, Balkons)</i>	
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheden	
Artikel afwijken bestemmingsplan	
Voldoet aanvraag aan de binnenplanse criteria?	
Buitenplanse afwijkingsmogelijkheden	
- kruimelgeval	
- projectafwijking	
- verklaring van geen bedenkingen nodig	

### Conclusie

- Aanvraag past binnen de regels van het ontwerpbestemmingsplan
- De beslissing op de aanvraag moet worden aangehouden.
- Aanhouding doorbreken (artikel 3.3, lid 3 Wabo)
- Aanvraag volgt de voorbereidingsprocedure
- Advies stedenbouwkundige benodigd

## 7 Welstandelijke en monumentale beoordeling

Waarderingskaart (orde)	Orde 2	
Type monument en nummer	Geen monument	
Ambtelijke toets		<b>Kenmerken</b> DE SCHOONHEID VAN AMSTERDAM <b>Ruimtelijk systeem</b> 19de-eeuwse Ring (3) <b>Deel van een ruimtelijk systeem</b> Gedecoreerde Blokbebouwing (3B) <b>Gebied</b> Concertgebouwuurt (0324) <b>Orde</b> Orde 2 <b>Niveau van welstand</b> Bijzonder welstandsniveau <b>Monument</b> Nee
Opmerkingen voor gemandateerde		

## 8 Bouwbesluit 2012

De eerste dingen die opvallen	
-------------------------------	--

## 9 Bibob

Bibob van toepassing?	Nee
Categorie	Niet van toepassing
Overige opmerkingen	

## 10 Bouwkosten

Is de bouwsom aannemelijk?	ja
Moet legesmatrix ingevuld worden? (Bouwsom > 50.000)	ja

## 11 Collegiale toets

Collegiale toets noodzakelijk? (Weigering, Bibob-toets, Bouwsom ≥ € 50.000,00, Zienswijzen bij ontwerpbesluit, Projectbesluit)	ja
---	----

## 12 Ontvankelijkheid

De eerste dingen die opvallen	Constructie
-------------------------------	-------------

## 13 BAG -plicht

Bag-plichtig?	Ja
Huidige registratie bij veranderingen	

**14 Noodzakelijke externe adviseurs**

Archeologie	
Bodem	
Brandweer	
Constructie	
Natuurbescherming	
Rijksdienst	
Waternet	
Wet geluidshinder	
Overige	

**15 Aandachtspunten voor aanvrager**

Gebruiksmelding	
Gebruiksvergunning	
Horeca	
Milieumelding	
Sloopmelding	
WIOR-vergunning	
Woningonttrekking	
Overige	

**16 Overige opmerkingen**