



iostudio architecten B.V.

t.a.v. 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Datum	30 oktober 2023
Kenmerk	Z2023-C000461
OLO	7526685
Behandeld door	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl
Bijlage	-
Kopie aan	-
Onderwerp	verzoek om aanpassing van aanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1.2.e

Op 22 januari 2023 heeft u een omgevingsvergunning aangevraagd voor het veranderen gebouw met bestemming daarvan tot bedrijfsruimte en één woning, maken berging, dakterras, plaatsen installaties en terugplaatsen torentje op de locatie 5.1.2.e in Amsterdam.

Uw aanvraag beoordeelden wij negatief. Als u het project aanpast kan dit een positieve beoordeling opleveren.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar onder andere het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming(en) 'Gemengd-1' en 'Tuin-3'. Deze gronden zijn bestemd voor onder ander wonen en kantoren (Gemengd-1) en tuinen en erven (Tuin-3).

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 6.2.5 (overschrijden maximale bouwhoogte) en artikel 6.2.8 (dakterras niet toegestaan) en artikel 19.1 (berging) van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad'.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, 1^e lid, 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).

De afdeling Ruimte en Duurzaamheid gaf het volgende advies:

*Het kerkgebouw wordt uitgebreid met een torentje aan de voorgevel, installaties op het dak, een dakterras op de tweede verdieping aan de oostzijde van de kap en een berging aan de achterzijde.
In de kerk wordt uitgegaan van een kantoorfunctie met zaalruimte met de mogelijkheid tot het ontvangen van grote groepen voor een congres, presentatie of evenement en wordt een nieuwe woning aan de achterzijde gemaakt.*

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan.

Gebruik

5.1.2,e heeft in het bestemmingsplan Westelijke binnenstad de bestemming Gemengd-1. Binnen deze bestemming is onder meer wonen en kantoor toegestaan. Een kantoor met baliefunctie gericht op toeristen is niet toegestaan (Paraplubestemmingsplan Kantoren met baliefunctie).

Om te kunnen beoordelen of het gebruik van de zaal zoals omschreven in de toelichting op het plan passend is, is antwoord nodig op de volgende vragen: Wat is de aard van de verschillende bijeenkomsten en evenementen waarover wordt gesproken? Aan welke aantallen bezoekers wordt daarbij gedacht? Wat is de frequentie en de duur van de verschillende bijeenkomsten en evenementen? Hoe is het georganiseerd met eten en drinken? Wat is de schatting van het aantal verkeersbewegingen? Hoe zit het met parkeren (auto, fiets, scooters) etc.

Torentje

Ruimte & Duurzaamheid is akkoord met de binnenplanse afwijking voor het terugplaatsen van het torentje. Voorwaarde is dat CRK hiermee akkoord is.

Berging

De berging aan de achterzijde ten behoeve van de woning is akkoord.

Installatie

Met de installatie units op het platte dak wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Niet akkoord.

De installatie units leiden tot onaanvaardbare aantasting van de beëindiging van het orde 1 pand en van het daklandschap van het beschermd stadsgezicht. Ten aanzien van installaties is het uitgangspunt in het bestemmingsplan dat installaties inpandig, binnen de bestaande bebouwing, dienen te worden gerealiseerd. Niet is aangetoond dat de installaties niet inpandig, binnen de bestaande bebouwing, kunnen worden opgelost. Verzocht wordt te onderzoeken of andere oplossingen/systemen mogelijk zijn.

Dakterras

Met het dakterras ten behoeve van de woning wordt niet voldaan aan de criteria voor dakterrassen in het bestemmingsplan. Het dakterras op het platte dak aan de oostkant van de kap is niet akkoord. Het dakterras leidt tot onevenredig grote aantasting van de privacy van omwonenden. Op het platte dak aan de westkant is ev. een mogelijkheid voor een dakterras ten behoeve van de woning. Dakterrassen zijn alleen mogelijk voor de woonfunctie.

PV panelen

Worden er PV panelen geplaatst?

Constructie

Het project is door onze constructeur bekeken. Hij oordeelde dat de aangeleverde gegevens onvoldoende zijn om tot een 'advies constructie' te komen.

Na overleg met Stadsdeel Centrum blijkt dit pand bekende funderingsproblemen te hebben. De constructeur adviseert in het rapport een funderingsonderzoek uit te voeren om beoordeling van de fundering mogelijk te maken. Meetgegevens en onderzoeken hebben tot nu toe te weinig gegevens opgeleverd om de bestaande conform NEN 8707 te kunnen beoordelen op het huidige bouw voornemen.

Conform het advies van NAP Ingenieurs dient er tenminste 1 volledig funderingsonderzoek uitgevoerd te worden om een beoordeling van de fundering voor de verbouwing mogelijk te maken.

Wat betekent dit voor u?

U kunt het project aanpassen. Het aangepaste project t.a.v. het stedenbouwkundig advies moeten wij uiterlijk op **11 december 2023** in ons bezit hebben. Lukt u dit niet, dan kunt u schriftelijk vragen om de beslistermijn op te schorten. Dit mag volgens de Algemene wet bestuursrecht. Als u deze mogelijkheid wilt gebruiken, moet u direct contact opnemen met de behandelend medewerker. Met betrekking tot het constructieve advies is het raadzaam dat uw constructeur contact opneemt met onze constructeur om te bespreken hoe dit het beste aangepakt kan worden binnen de aanvraag omgevingsvergunning. U kunt daarvoor contact opnemen met de 5.1.2.e

5.1.2.e telefoonnummer 5.1.2.e 5.1.2.e

Wij beoordelen het aangepaste project opnieuw aan de wet- en regelgeving. U krijgt geen omgevingsvergunning als er voor het aangepaste project weigeringsgronden zijn. De omgevingsvergunning verlenen wij ook niet als wij het aangepaste project niet op tijd hebben ontvangen.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens het college,

5.1.2.e

Medewerker Vergunningen Bouw, stadsdeel Centrum