

**Van:** [REDACTED]  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: FW: Negatief advies ruimte en duurzaamheid betreffende voorgaande aanvraag olo 7768843  
**Datum:** maandag 4 september 2023 15:15:24  
**Bijlagen:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[pre advies Rustenburgerstraat 65+67 \(1\).docx](#)

---

Dag [REDACTED]

Hierbij onderstaand leeswijze en zijn reactie hierop. Tevens in de bijlage mijn pre advies. Het gaat om een extra bouwlaag toevoegen waardoor de gehele kap omhoog komt. Er is een maximale bouwhoogte maar geen maximale goothoogte. Ik ging er vanuit dat het dus in strijd was met de maximale goothoogte (naast cultuurhistorie 1) maar zijn interpretatie kan ik achteraf wel iets in zien.

### ***Strijdigheid 2 maximale goothoogte***

*Het project is in strijd met artikel 8 van de 1<sup>e</sup> wijziging\*\* van het bestemmingsplan 'De Pijp 2018' omdat de maximale goothoogte wordt overschreden.*

#### **\*\* Artikel 8 Wonen**

*De planregels voor de bestemming 'Wonen' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht.*

*Aan artikel 16, lid 16.2.2 wordt toegevoegd:*

*d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.*

=====  
In het verleden is voor een gelijksoortige aanvraag een negatief advies opgesteld door R&D. In dat advies wordt de goothoogte niet benoemd.

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 september 2023 14:27  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Negatief advies ruimte en duurzaamheid betreffende voorgaande aanvraag olo 7768843

Geachte heer [REDACTED]e,

Dat geldt alleen als zowel de bouw als de goothoogte ontbreekt. Er staat en i.p.v. of.

Mvg  
[REDACTED]

Op 04-09-2023 14:19 CEST schreef [REDACTED]  
[REDACTED]:

Beste heer [REDACTED]

De maximale bouwhoogte is inderdaad 12,5 meter. Er is geen strijdigheid met de bouwhoogte.

Uw aanvraag is in strijd met de maximale gothoogte. Tevens is het in strijd met cultuurhistorie 1.

U geeft aan meer tijd nodig te hebben voor het aanleveren van de motivering vanwege de vakantieperiode. U kunt mij een mail sturen waarin u een verzoek doet voor opschorting van 3 weken voor het aanleveren van de motivering.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Stadsdeel Zuid

**Gemeente Amsterdam**



E. [REDACTED].nl

T. [REDACTED]

M. o [REDACTED]

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.zuid.amsterdam.nl](http://www.zuid.amsterdam.nl)

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 4 september 2023 9:56

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** RE: FW: Negatief advies ruimte en duurzaamheid betreffende voorgaande aanvraag olo 7768843

Geachte heer [REDACTED]

De maximale bouwhoogte wordt toch wel aangegeven en is 12,5 meter en daarbinnen blijft toch het plan?

Strijdigheid 2 is dus toch niet aan de orde (was bij eerste reeds geaccordeerde vergunning voor de vier panden ook niet het geval).

[REDACTED]

Op 01-09-2023 13:34 CEST schreef [REDACTED]

[REDACTED]:

Beste heer [REDACTED],

De eerdere aanvraag olo 7768843 is buiten behandeling gesteld en negatief beoordeeld door de afdeling ruimte en duurzaamheid. De aanvraag die nu is ingediend wijkt in hoofdlijnen niet af van de vorige aanvraag.

De tekeningen en overige bescheiden zijn duidelijk. De wens om een extra bouwlaag toe te voegen is duidelijk op tekening weergegeven. Uw bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Voor het bestemmingsplan zie [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

### **Strijdigheid 1 Cultuurhistorie 1**

Het project is in strijd met artikel 11, lid 2, onder a, omdat de hoofdvorm van het bouwwerk, bepaald door het kapprofiel, gewijzigd wordt door de extra bouwlaag en daklaag.

### **Strijdigheid 2 maximale goothoogte**

Het project is in strijd met artikel 8 van de 1<sup>e</sup> wijziging\*\* van het bestemmingsplan 'De Pijp 2018' omdat de maximale goothoogte wordt overschreden.

#### **\*\* Artikel 8 Wonen**

*De planregels voor de bestemming 'Wonen' uit het plan blijven ongewijzigd van kracht. Aan artikel 16, lid 16.2.2 wordt toegevoegd:*

*d. voor zover zowel op de verbeelding van de herziening als op de verbeelding van het plan een maximale bouw- en goothoogte ontbreekt, geldt de bestaande bouw- en goothoogte.*

Bovenstaande strijdigheden zijn weigeringsgronden. De gewenste afwijkingen passen niet in de standaard afwijkingsregels. Het voorgestelde plan vraagt om een onderbouwing / motivering van de ruimtelijke overwegingen. U kunt een motivering aanleveren om het stadsdeel te vragen om af te wijken van het bestemmingsplan en strijdigheden. De motivering inclusief de aangeleverde stukken zal ik dan voor advies doorsturen naar de afdeling ruimte en duurzaamheid. De afdeling ruimte en duurzaamheid gaat uw plan beoordelen.

De Gemeente toetst aanvragen op o.a. het geldende beleid, bestemmingsplannen en bouwbesluit. Een adviseur zoals een architect kan u van advies en tekeningen voorzien.

De motivering ontvang ik graag uiterlijk volgende week.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Stadsdeel Zuid

**Gemeente Amsterdam**



E. [REDACTED]

T. [REDACTED]

M. [REDACTED]

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam

[www.zuid.amsterdam.nl](http://www.zuid.amsterdam.nl)

---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 31 augustus 2023 16:42

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Fwd: FW: Negatief advies ruimte en duurzaamheid  
betreffende voorgaande aanvraag olo 7768843

Geachte heer [REDACTED],

Onderstaand bericht kreeg ik doorgeleid van de architect. Ik zal vanaf nu de correspondentie over nemen.

Graag treed ik overleg met de bouwplantoetser om te bezien hoe het plan wel vergund kan worden. Daarbij merk ik op dat aan de overzijde van de straat van drie gelijke panden, er twee een laag hebben toegevoegd. De panden op 65 en 67 kunnen dienen als referentiepanden voor de toekomst nu 69 en 71 (zo blijkt uit de eerdere aanvraag) wel voornemens waren ook een laag toe te voegen maar er nadien voor hebben gekozen (o.a. vanwege de gewijzigde marktomstandigheden) deze toevoeging uit te stellen. Ik merk op dat de vergunning voor 65-71 niet de voorwaarde bevatte dat de werkzaamheden gelijktijdig zouden worden uitgevoerd.

Tegen het buiten behandeling stellen van de eerdere aanvraag loopt bezwaar. Ik verwacht dat dit bezwaar slaagt. Ik geef even wel de voorkeur aan constructief overleg om te bezien hoe aan de eisen / wensen van de gemeente kan worden voldaan. Kunt u contact voor mij leggen met de bouwplan toetser, de heer [REDACTED], en een afspraak tot stand brengen?

[REDACTED]

----- Oorspronkelijk Bericht -----

**Van:** [REDACTED]

Datum: 31-08-2023 15:59 CEST

Onderwerp: FW: Negatief advies ruimte en  
duurzaamheid betreffende voorgaande aanvraag olo  
7768843

Dag [REDACTED] en [REDACTED]

Het blijkt dat er al een negatief advies is gegeven op  
basis van de laatste aanvraag.  
Als de nieuwe aanvraag opnieuw bij R&D wordt  
voorgelegd schat de bouwplantoetser de kans zeer  
klein in dat er deze keer wel positief wordt  
geadviseerd.

Misschien even bellen om te bespreken wat jullie nu  
willen doen.

Groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

cid:image002.png@01D9DC2E.400B50B0



---

**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** donderdag 31 augustus 2023 15:49

**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Negatief advies ruimte en  
duurzaamheid betreffende voorgaande aanvraag olo  
7768843

Beste heer [REDACTED]

Zoals telefonisch besproken stuur ik u hierbij het advies van de  
voorgaande aanvraag OLO7762243 die uiteindelijk buiten  
behandeling is gesteld vanwege missende bibob gegevens.  
Hierbij heeft de afdeling Ruimte en Duurzaamheid nadat de  
aanvraag buiten behandeling is gesteld negatief nog  
geadviseerd op de aanvraag. (separaat traject)

Als de nieuwe aanvraag opnieuw bij R&D wordt voorgelegd schat ik de kans zeer klein in dat er deze keer wel positief geadviseerd wordt. Maar aan de aanvrager is de keus

- Alsnog door te laten gaan en bij een weigering eventueel in bezwaar te gaan
- de aanvraag in te trekken vanwege de grote kans op een weigering

Ik hoor graag welke keuze de aanvrager maakt.

### **Onderstaand advies is van de voorgaande aanvraag.**

#### **Aanvraag**

*Voor deze adressen zijn reeds meerdere aanvragen ingediend.*

*Deze hadden o.a. betrekking op:*

- *het realiseren van kelders onder nr. 65, 67 en 69*
- *het uitbouwen van de eerste verdieping en de kapverdieping van nr. 65*
- *het realiseren van dakkapellen in het zijdakvlak van nr. 65 en nr. 67*
- *het realiseren van een extra bouwlaag onder de kap ter plaatse van nr. 65, 67, 69 en 71*

*In de nu voorliggende aanvraag wordt een extra bouwlaag onder de kap van de panden op nr. 65 en 67 toegevoegd. De eerder vergunde dakkapellen in het zijdakvlak van nr. 65 en nr. 67 zijn in de nu voorliggende aanvraag vervallen.*

**Ad 1:** *In 2022 is er reeds een aanvraag ingediend voor het realiseren van een extra bouwlaag onder de kap ter plaatse van nr. 65, 67, 69 en 71. Bij de beoordeling van deze aanvraag is geconstateerd dat er sprake is van strijdigheid met de bestemming 'Waarde cultuurhistorie – 1'. Omdat de kap een verdieping naar boven wordt verschoven, wordt het kapprofiel gewijzigd. Dit betekent dat het nu voorliggende plan ook in strijd is met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'.*

**Ad 2:** *Bij de beoordeling van de aanvraag uit 2022 is geconstateerd dat er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is om mee te kunnen werken aan het toevoegen van een bouwlaag onder de kap. Om mee te kunnen werken aan dit onderdeel van de aanvraag is een kruimelafwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo nodig (lid 4: een dakterras...dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw...).*

#### **Afweging**

*Om te bepalen of er kan worden meegewerkt aan een afwijking van het bestemmingsplan, is het plan getoetst aan de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning 2021 (hierna:*

afwijkingenbeleid). In het afwijkingenbeleid zijn geen beleidsregels opgenomen voor het toevoegen van een bouwlaag onder de kap. Er dient een afzonderlijke belangenafweging te worden gemaakt of er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (algemene bepaling 4).

Rustenburgerstraat 65 – 67 maakt deel uit van een architectuureenheid bestaande uit 4 panden, te weten Rustenburgerstraat 65, 67, 69 en 71. Deze architectuureenheid heeft een hoge ordewaardering gekregen (orde 2). Orde 2 panden zijn monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Bij orde 2 panden moet zorgvuldig worden omgegaan met aanpassingen van de bouwmassa en de architectuur.

Het uitgangspunt is dat bij een verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering.

Dit gedeelte van de Rustenburgerstraat is gewaardeerd als een stedenbouwkundige zone C. Zone C is een karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde. Rustenburgerstraat 65 - 71 is overigens de enige orde 2 bebouwing in dit deel van de Rustenburgerstraat. De overige bebouwing in dit deel van de Rustenburgerstraat heeft een lagere (orde 3 of basisorde) waardering of heeft geen ordewaardering.

De andere panden in de zuidelijke straatwand bestaan allemaal uit drie lagen plus een kap. De architectuureenheid Rustenburgerstraat 65-71 is de enige architectuureenheid die uit twee lagen plus een kap bestaat. Door het invoegen van een bouwlaag onder de kap sluiten de Rustenburgerstraat 65 en 67 beter aan bij de bouwmassa van de panden aan de Rustenburgerstraat 55 t/m 63. Aan de andere zijde sluiten de Rustenburgerstraat 69 en 71 echter niet aan bij de bouwmassa van de Rustenburgerstraat 73-77. Daardoor ontstaat er een onevenwichtigheid binnen de architectuureenheid, omdat slechts twee van de vier panden meedoen aan de verhoging.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het onwenselijk dat maar twee van de vier panden worden opgehoogd. Deze architectuureenheid heeft een hoge ordewaardering gekregen (orde 2). Dit betekent dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met aanpassingen van de bouwmassa en de architectuur. Het nu voorliggende plan zorgt voor een sterke aantasting van de architectuureenheid, omdat er een onevenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat.

*Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het ongewenst is om de bescherming van het kapprofiel van deze twee panden te doorbreken.*

**Conclusie**

*Negatief advies op het plan om een extra bouwlaag onder de kap van de panden op Rustenburgerstraat 65 en 67 toe te voegen.*

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Stadsdeel Zuid

**Gemeente Amsterdam**



E. [Redacted]  
T. [Redacted]  
M [Redacted]

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.zuid.amsterdam.nl](http://www.zuid.amsterdam.nl)

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).