

**From:** [redacted]  
**Sent:** Tue, 24 Oct 2023 14:00:50 +0200  
**To:** [redacted]  
[redacted]; [redacted]  
**Subject:** FW: Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)  
**Attachments:** RE: Zaak: Z2023-Z000701: Verzoek aanpassing/actualiseren Ruimtelijke Onderbouwing

Beste...

Begin februari is een RD adviesverzoek voor inhoudelijke beoordeling van RO van deze aanvraag gemaakt. De eerste inhoudelijke reactie is een paar maanden later naar de aanvrager gestuurd.

Het is niet mijn taak om in kwaliteit van RO te interveniëren, maar om bezwaren goed te beantwoorden dient RO zelf aangevuld te worden of een annex te krijgen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
VTH Amsterdam Zuid, Team Bouw  
[redacted]  
[redacted]

Woensdag afwezig

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** dinsdag 24 oktober 2023 13:40  
**Aan:** [redacted]; [redacted]  
**CC:** [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]  
[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]  
[redacted]  
**Onderwerp:** RE: Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Beste [redacted]

Dank voor de feedback. We gaan hiermee aan de slag. Echter verbaast het mij wel dat er nog zoveel vragen zijn over de Ruimtelijke Onderbouwing. Deze is destijds nl. uitvoerig met [redacted] besproken en afgestemd. Zie mail in de bijlage. Verder zijn veel van de punten, mi in begrijpelijke taal, al opgenomen in de RO of mis ik iets? Zie hieronder mijn opmerkingen in het rood en de screenshots.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
(vrijdag afwezig)



De Lairessestraat 73  
1071 NV Amsterdam  
[www.zuidervastgoed.nl](http://www.zuidervastgoed.nl)  
+31 (0)20 5720 880



De informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Zuider Vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** dinsdag 24 oktober 2023 10:55

**Aan:** [redacted]; [redacted]

**CC:** [redacted]; [redacted] [P.Hazewindus@amsterdam.nl](mailto:P.Hazewindus@amsterdam.nl)>; [redacted]

[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

[redacted]

**Onderwerp:** RE: Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Geachte [redacted] en [redacted]

Dank u wel voor snelle reactie! Het is fijn dat er bruto kelderoppervlak is aangegeven

In tussentijd heb ik kwaliteit van beoordeelde tekeningen verder geanalyseerd en heb nog volgende gebreken geconstateerd:

- Op plattegrond van de kelder en BG dienen nog enkele informaties toegevoegd te worden
  - o het omvang en oppervlakte van het bouwvlak in een andere kleur aangegeven te worden
  - o op plattegrond van de kelder dient omvang van plattegrond BG met vergunningsvrije aanbouwen in stippenlijn en in een andere kleur dan bouwvlak aangegeven te worden
  - o op plattegrond van BG dient (andersom) het omvang van de kelder met een stippenlijn en in een andere kleur dan bouwvlak aangegeven te worden.
  - o een deugdelijke maatvoering van alle plattegronden is vanzelfsprekend. Een aanwijzing van het bouwvlak met een stippenlijn in kleur op alle plattegronden zou naar mijn mening veel helderheid bieden bij beantwoording van zienswijzen

Voor wat betreft Ruimtelijke onderbouwing ontbreekt een heldere onderbouwing (begrijpelijk voor brede publiek) van

- welke onderdelen van het project conform bestemmingsplan zijn . [Zie pagina 7.](#)



Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Willemspark Vondelpark 2019'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Amsterdam op 28 mei 2020.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor (zorg)woningen, inclusief huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast en kantoren, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'Kantoor'. De gronden kennen de functieaanduiding 'Kantoor'.

Daarnaast kennen de gronden ook de dubbelbestemming 'Cultuurhistorie'. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing. Ook kent de tuin aan de oost en west kant de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Op deze gronden zijn bestaande, ongebouwde parkeervoorzieningen in de tuin toegestaan.

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat vanwege het ontbreken van een bestaande kelder en een nadere aanduiding dat een parkeerkelder is toegestaan en omdat de kelder, een koekoek, twee buitentrappen en twee aanbouwen buiten het bouwvlak worden geprojecteerd



- welke onderdelen vergunningsvrij mogen uitgevoerd worden. Zie pagina 9

## 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Aan de Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam zijn drie aaneengeschakelde historische panden direct tegen het Vondelpark. Deze panden zijn in de loop der tijd aan lichte veranderingen onderhevig geweest waardoor historische elementen zijn verdwenen. Zo is er aan de zijgevel van nummer 94 een blindenis gerealiseerd, terwijl hiervoor een kozijn met raam was gesitueerd. In de huidige situatie zijn de panden als kantoor in gebruik en hiervoor zijn inpassende wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast is, om op eigen terrein parkeermogelijkheden te realiseren, de tuin volledig verhard met tegels en is sprake van een carport.

### 2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de samengevoegde panden van elkaar gesplitst en is het de bedoeling dat de panden in ere worden hersteld ten behoeven van wonen waardoor er vijf appartementen ontstaan. In bijlage 1 treft u de plattegronden van de gewenste situatie aan.

Bij een eerste inventarisatie is naar voren gekomen dat de fundering niet het gewenste prestatieniveau heeft. De wens bestaat om deze fundering te herstellen en daarbij een ondergrondse parkeerkelder te realiseren, mede ten behoeven van het oplossen van het parkeervraagstuk. De kelder zal binnen de bestaande fundering van de gevels op as 1, as A, as B en as C vallen. De kelder valt buiten het bestaande bouwvlak. Gevolg hiervan is dat de bestaande garage aan de oostkant van de bebouwing zal worden gesloopt. Dit betreft een niet originele aanbouw. Op deze locatie zal de toegang worden gerealiseerd van de autolift, welke ook groene dakbedekking zal krijgen, zodat deze samenvalt met de tuin wanneer de toegang is ingezonken. Daarnaast heeft het verplaatsen van de parkeergelegenheid van het achtererf naar de garage tot gevolg dat het achtererf ingericht kan worden als tuin met onverhard oppervlakte, wat zal gebeuren in de Engelse stijl. Dit is dezelfde landschappelijke stijl van het naastgelegen Vondelpark. Naast dat dit een esthetische keuze betreft, zorgt dit ook voor een positieve impact van de natuurlijke waarden zoals biodiversiteit en waterbuffering.

Daarnaast zal er een uitbouw worden gerealiseerd, welke onder de vergunningsvrij bebouwingsnorm valt waardoor deze uitbouw geen onderdeel uitmaakt van deze vergunningsaanvraag. Toch zal deze kort worden benoemd omdat het impact heeft op het oppervlakte van de bebouwing. Aan de achtergevel van nummer 94 en 98 zal een uitbouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 19,1 en 19,6 m<sup>2</sup>. De uitbouw zal een diepte hebben van 2,5 meter op de kelder, welke een gelijke diepte kent bij beide adressen. Nummer 96 kent geen uitbouw. Voor de uitbouw is gekozen voor een zeshoekige vorm. Er is bewust gekozen voor het feit dat nummer 96 geen uitbouw kent er sprake is van een zeshoekige uitbouw. Dit is tot stand gekomen na overleg met omwonenden en het ideaal dat de uitbouw een zeer beperkte impact heeft op het uitzicht vanuit het Vondelpark. Het dak van de aanbouw zal een sedumdak betreffen of iets in gelijke vorm.

Omdat er vijf appartementen worden gerealiseerd met een eigen opgang zal het trappenhuis worden vernieuwd. Hierbij zal ook een lift worden toegevoegd. Het bestaande trappenhuis komt hiermee te vervallen en daardoor voldoet het split level ontwerp niet meer en dus ook niet de verspringende indeling van kozijnen in de smalle beuken van de achtergevel. De kozijnen zullen worden vervangen met houten kozijnen en zal de achtergevel volledig uit metselwerk bestaan om zo een helder trappenhuis te realiseren waarbij respect voor de bestaande bouwkundige structuren voorop staat.



- welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan + omvang van deze strijdigheden
- welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan maar conform A2 beleid
- welke onderdeel is in strijd met het bestemmingsplan en met A2 beleid
- voor het laatste dient u een onderbouwing op maat te leveren
- wat gebeurt met bouwvlak garage. [Zie pagina 10.](#)

De bestaande garage aan de rechterkant vanaf de straat gezien van nummer 94, is in het ontwerp verwijderd. Dit om het doorzicht vanaf de straat naar het Vondelpark te herstellen net zoals aan de linkerkant van nummer 98 vanaf de straat gezien het geval is. Het verwijderen van de bestaande garage was een specifieke wens van de buurt waar gehoor aan wordt gegeven. In later stadium zal op deze locatie de entree worden gerealiseerd voor de autolift. Het dak van de autolift is voorzien van een grondpakket/ groen dak, zodat deze wanneer het ingezonken is, in het tuinontwerp wegvalt en derhalve niet zichtbaar is vanuit de straat



Voorraanzicht Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam (bron: Kodde Architecten)



Achteraanzicht Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam (bron: Kodde Architecten)



## 2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

### 2.1 Bestaande situatie

Aan de Van Eeghenstraat 94 – 98 te Amsterdam zijn drie aaneengeschakelde historische panden direct tegen het Vondelpark. Deze panden zijn in de loop der tijd aan lichte veranderingen onderhevig geweest waardoor historische elementen zijn verdwenen. Zo is er aan de zijgevel van nummer 94 een blindenis gerealiseerd, terwijl hiervoor een kozijn met raam was gesitueerd. In de huidige situatie zijn de panden als kantoor in gebruik en hiervoor zijn inpassende wijzigingen doorgevoerd. Daarnaast is, om op eigen terrein parkeermogelijkheden te realiseren, de tuin volledig verhard met tegels en is sprake van een carport.

### 2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie worden de samengevoegde panden van elkaar gesplitst en is het de bedoeling dat de panden in ere worden hersteld ten behoeven van wonen waardoor er vijf appartementen ontstaan. In bijlage 1 treft u de plattegronden van de gewenste situatie aan.

Bij een eerste inventarisatie is naar voren gekomen dat de fundering niet het gewenste prestatieniveau heeft. De wens bestaat om deze fundering te herstellen en daarbij een ondergrondse parkeerkelder te realiseren, mede ten behoeven van het oplossen van het parkeervraagstuk. De kelder zal binnen de bestaande fundering van de gevels op as 1, as A, as B en as C vallen. De kelder valt buiten het bestaande bouwvlak. Gevolg hiervan is dat de bestaande garage aan de oostkant van de bebouwing zal worden gesloopt. Dit betreft een niet originele aanbouw. Op deze locatie zal de toegang worden gerealiseerd van de autolift, welke ook groene dakbedekking zal krijgen, zodat deze samenvalt met de tuin wanneer de toegang is ingezonken. **Daarnaast heeft het verplaatsen van de parkeerplaats van het achtererf naar de garage tot gevolg dat het achtererf ingericht kan worden als tuin met onverhard oppervlakte, wat zal gebeuren in de Engelse stijl. Dit is dezelfde landschappelijke stijl van het naastgelegen Vondelpark. Naast dat dit een esthetische keuze betreft, zorgt dit ook voor een positieve impact van de natuurlijke waarden zoals biodiversiteit en waterbuffering.**

Daarnaast zal er een uitbouw worden gerealiseerd, welke onder de vergunningsvrij bebouwingsnorm valt waardoor deze uitbouw geen onderdeel uitmaakt van deze vergunningsaanvraag. Toch zal deze kort worden benoemd omdat het impact heeft op het oppervlakte van de bebouwing. Aan de achtergevel van nummer 94 en 98 zal een uitbouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van circa 19,1 en 19,6 m<sup>2</sup>. De uitbouw zal een diepte hebben van 2,5 meter op de kelder, welke een gelijke diepte kent bij beide adressen. Nummer 96 kent geen uitbouw. Voor de uitbouw is gekozen voor een zeshoekige vorm. Er is bewust gekozen voor het feit dat nummer 96 geen uitbouw kent er sprake is van een zeshoekige uitbouw. Dit is tot stand gekomen na overleg met omwonenden en het ideaal dat de uitbouw een zeer beperkte impact heeft op het uitzicht vanuit het Vondelpark. Het dak van de aanbouw zal een sedumdak betreffen of iets in gelijke vorm.

Omdat er vijf appartementen worden gerealiseerd met een eigen opgang zal het trappenhuis worden vernieuwd. Hierbij zal ook een lift worden toegevoegd. Het bestaande trappenhuis komt hiermee te vervallen en daardoor voldoet het split level ontwerp niet meer en dus ook niet de verspringende indeling van kozijnen in de smalle beuken van de achtergevel. De kozijnen zullen worden vervangen met houten kozijnen en zal de achtergevel volledig uit metselwerk bestaan om zo een helder trappenhuis te realiseren waarbij respect voor de bestaande bouwkundige structuren voorop staat.



- of en welke eventueel toegevoegde waarde heeft het project voor de omgeving

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

Medewerker Vergunningen Bouw

Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving (VTH)  
Team Vergunningen Bouw

**Gemeente Amsterdam**  
Stadsdeel Zuid

[Redacted]

[Redacted]

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/>

Woensdag afwezig

---

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** dinsdag 24 oktober 2023 10:28

**Aan:** [Redacted]

**CC:** [Redacted]; [Redacted]; [Redacted]

[Redacted]; [Redacted]; [Redacted]

[Redacted]; [Redacted]; [Redacted]

**Onderwerp:** Re: Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Geachte [Redacted]

Hierbij de tekening van de kelder waarbij de maatvoering is aangevuld, de m2 per ruimte, GO, BVO en juiste indeling inclusief bergingen zoals te zien op de installatietekening. De indeling is wel iets gewijzigd i.v.m. het kleiner uitvoeren van de kelder.

Als er verder vragen en of opmerkingen zijn horen wij het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

( donderdag afwezig )

[www.koddearchitecten.nl](http://www.koddearchitecten.nl)

020-4282700

Op 23 okt. 2023, om 09:20 heeft [redacted] het volgende geschreven:

Geachte [redacted]

In tussentijd heb ik me zelf nogmaals verdiept. Met behulp van applicatie 'Brava' blijkt dat het bruto kelderoppervlak ca 430 m2 is. In het besluit is 427 m2 genoemd en dat sluit aan elkaar.

Maar op bouwtekening staat een onvolledige netto oppervlakte. Tevens is onduidelijk wat is het ware indeling van kelder. Installatietekening heeft een andere indeling.

<image001.jpg>

<image010.jpg>INSTALLATIE PLATTEGROND KELDER

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
VTH Amsterdam Zuid, Team Bouw  
[redacted]  
[redacted]

**Woensdag afwezig**

---

**Van:** [redacted]

**Verzonden:** maandag 23 oktober 2023 9:09

**Aan:** [redacted]

**CC:** [redacted]; [redacted]; [P.Hazewindus@amsterdam.nl](mailto:P.Hazewindus@amsterdam.nl); [redacted]

[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

[redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]; [redacted]

**Onderwerp:** RE: Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Goedemorgen [redacted]

Dank voor je bericht, maar dit is wel heel vervelend dat het nu pas geconstateerd is. Ik zal de oppervlaktes nog een keer laten checken, maar rechtsonder de tekeningen/ plattegronden stonden/ staan de m2's vermeld. Wat betreft de tekening met rode vlakken, deze was sec bedoeld om het oppervlak buiten de perceelsgrenzen aan te duiden. Wat zijn de consequenties van deze late constatering/nalatigheid? Hoor het graag.

<image011.png>

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

(vrijdag afwezig)

<image013.png>

De Lairessestraat 73  
1071 NV Amsterdam  
[www.zuidervastgoed.nl](http://www.zuidervastgoed.nl)  
+31 (0)20 5720 880

<image014.png  
><image015.png  
><image016.png  
><image017.png  
>

De informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan. Zuider Vastgoed B.V. staat niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud van een verzonden e-mail, noch voor tijdige ontvangst daarvan.

---

**Van:** [Redacted]

**Verzonden:** vrijdag 20 oktober 2023 12:47

**Aan:** [Redacted]

**CC:** [Redacted]; [P.Hazewindus@amsterdam.nl](mailto:P.Hazewindus@amsterdam.nl); [Redacted]

**Onderwerp:** Zaak: Z2023-Z000701 Vragen irm Bezwaar tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Geachte [Redacted]

VTH jurist is bezig met voorbereiding voor een hoorzitting bezwaarproces tegen Omgevingsvergunning (Van Eeghenstraat 94-96-98)

Daarbij zijn enkele digressie in ingediende en beoordeelde stukken geconstateerd, waaronder het volgende:

**Bij deze verzoek ik u vriendelijk om naar alle geadresseerde in deze e-mail zo snel mogelijk te sturen**

- een deugdelijke tekening van de bruto kelderoppervlakte

- voorzien met duidelijke buitenmaten en zijn relatie met de totale oppervlakte, dus inclusief alle muren, installatie- en liftschachten e.d.

\*Op dit moment wordt 'grond neutraal bouwen' in relatie met de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning nogmaals door [REDACTED] Grondwater gecontroleerd. Nadat zijn advies bekend is wordt u (waarschijnlijk) verzocht om beoordeelde rapportage aan te passen

- Door verkeerde weergave van kelderoppervlakte (220 m<sup>2</sup>) is grondwaterneutraal bouwen als een kelder <300m<sup>2</sup> onderbouwd en beoordeeld. Deze digressie heeft mijn aandacht ontsnapt gezien bij deze zaak een zeer ervaren adviseur-grondwater was betrokken
- De gepresenteerde oppervlakte 'in blauw' is slechts omtrek van de bestaande bebouwing, maar niet van de kelder
- Op basis van er en op andere gepresenteerde tekeningen kan geen deugdelijke controle van **bruto oppervlakte** van de kelder berekend worden
- Een voorbeeld is oppervlakte van het gedeelte van autolift (67,5 m<sup>2</sup> berekend door architect) maar als ik gebruik de opgegeven (gebrekige) maatvoering blijkt deze oppervlakte (65,6 m<sup>2</sup>) met ca 2 m<sup>2</sup> kleiner te zijn
- Naar mijn grove schatting bedraagt bruto oppervlakte van de kelder 427 m<sup>2</sup>, maar deze is niet makkelijk leesbaar uit de ingediende stukken

<image018.png>

Bij voorbaat dank en  
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
VTH Amsterdam Zuid, Team Bouw

Woensdag afwezig

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).