

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam

www.centrum.amsterdam.nl

Directie Dienstverlening

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Architecten- en Bouwkundig Adviesbureau
Postbus

Datum	4 april 2013
Ons kenmerk	BWT 662003
Adres	Oude Hoogstraat 13 en 15
Afdeling	Vergunningen
Behandeld door	
Doorkiesnummer	020 256 4678
E-mail	Vergunningenbouw@centrum.amsterdam.nl
Onderwerp	Conceptaanvraag

Geachte ,

Op 8 december 2012 hebben wij een verzoek om conceptaanvraag voor een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen/nieuwbouw van de gebouwen Oude Hoogstraat 13 en 15, met behoud van bestemming tot bedrijfsruimte en woningen.

In antwoord op het door u ingediende vooroverleg delen wij het volgende mede.

De aanvraag bestaat uit de volgende activiteiten:

- het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo);
- het gebruik van gronden of bouwwerk in strijd planologische regeling (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo);

Bestemmingsplan

De aanvraag ligt in een gebied waar van kracht is het bestemmingsplan "Burgwallen" (GS d.d. 4 juli 2006), waarbij het terrein is gelegen op gronden bestemd voor "Gemengde Doeleinden", onder andere aangewezen voor woningen, kantoren en bedrijven en voor horeca, uitsluitend ter plaatse waar op de plankaart "horeca met inachtneming van de aangegeven categorieën is toegestaan" staat, met dien verstande dat horeca uitsluitend mogelijk is in de op de plankaart aangegeven bouwlagen. Het pand op nr. 13 is nader aangeduid met 'horeca III in de eerste bouwlaag toegestaan'. De maximale bouwhoogte staat op de plankaart vermeld met 11 meter en de goothoogte met 8 meter. Het dak moet een helling van max. 60° hebben.

De bestaande panden hebben een bouwhoogte 8,95 meter in vorm van een plat dak (met daarop nog een lichtkoepel). De nieuwbouw heeft een bouwhoogte van 15,32 meter / goothoogte 13,64 meter. De dakhelling bedraagt 60°.

Het bouwplan is in strijd het bestemmingsplan, door het overschrijden van de maximale bouwhoogte en het samenvoegen van percelen.

En vergunning kan worden verleend, indien wordt besloten gebruik te maken van de ontheffing krachtens art. 2.12, lid 1a sub 2° of 3° van de Wabo (afwijkingsbesluit).

Ter inzage gelegd is d.d. 25 januari 2013 het toekomstige bestemmingsplan "Postcodegebied 1012". In dit ontwerp-bestemmingsplan is voor de Oude Hoogstraat 13 de bestemming "Gemengd-1.3" opgenomen en voor de Oude Hoogstraat 15 de bestemming "Centrum-2". Ook hieraan is getoetst.

Advies Realisatie Fysiek

De bebouwing van de Oude Hoogstraat 13-15 vertegenwoordigt in beperkte mate stedenbouwkundige waarde, maar ontbeert architectuurhistorische waarde. Van bouwhistorische waarde is niet gebleken, evenmin van cultuurhistorische waarde. Het pand is niet gaaf en niet zeldzaam.

Sloop en nieuwbouw is op deze locatie mogelijk, *binnen de contouren van de bestaande kleinschaligheid*.

Dit betekent dat nieuwbouw *binnen de goot- en bouwhoogte zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Burgwallen"* en het ontwerp-bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" mogelijk is. De maximale bouw-/goothoogte voor de nieuwbouw is 11/8 meter. Het aangevraagde bouwplan past qua bouw- en goothoogte niet binnen de hierboven opgenomen bepalingen.

Volgens de bepaling opgenomen in het bestemmingsplan "Burgwallen" is het samenvoegen van percelen ingeval van nieuwbouw niet toegestaan. In het ontwerp-bestemmingsplan "Postcodegebied 1012" is opgenomen dat ingeval van sloop-nieuwbouw de gebouwbreedte van de te slopen bebouwing dient te worden teruggebracht. Dit betekent dat de nieuwbouw over de volledige breedte van het huidige pand Oude Hoogstraat 13-15 gerealiseerd mag worden als één gebouw. Op de begane grond dienen twee winkelruimtes gerealiseerd te worden om de bestaande kleinschaligheid te waarborgen.

Bouwbesluit

Er is niet getoetst aan het Bouwbesluit, omdat de schetstekeningen niet voldoende uitgewerkt zijn voor een goede toets.

Commissie voor welstand en Monumenten

Het plan is niet voorgelegd bij de Commissie voor welstand en Monumenten, omdat dit geen onderdeel van de concept-aanvraag is. Het is niet duidelijk op het plan zal voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Slopen

Om een uiteindelijke bouwplan te kunnen uitvoeren is er een omgevingsvergunning nodig met een activiteit slopen hierin.

Conclusie

Uit bovenstaande moet geconcludeerd worden dat, indien een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend, deze zal worden afgewezen vanwege strijd met het bestemmingsplan.

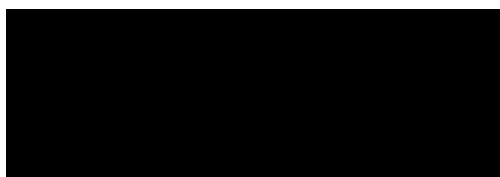
Uitdrukkelijk vermelden wij dat aan de hiervoor gedane mededeling geen rechten ontleend kunnen worden. U moet er rekening mee houden, dat eventuele wetswijzigingen van invloed kunnen zijn op de beoordeling van uw aanvraag.

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van uw burens. Het kan zijn dat uw omgevingsvergunning niet of gedeeltelijk aan deze regels voldoet. In dat geval kunt u uw project niet of gedeeltelijk uitvoeren.

Nadere informatie

Voor eventuele aanvullende informatie over de behandeling van de aanvraag kunt u terecht bij [REDACTED] op telefoonnummer [REDACTED].

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,



[REDACTED]
medewerker Vergunningen

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 256 4433
www.centrum.amsterdam.nl

Directie Dienstverlening

Retouradres: Stadsdeel Centrum, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

██████████
Oude Hoogstraat 15 I
1012 CD AMSTERDAM

Datum	4 april 2013
Ons kenmerk	662003
Adres	Oude Hoogstraat 13 en 15
Afdeling	Vergunnigen
Behandeld door	████████████████████
Doorkiesnummer	██████████
E-mail	Vergunningenbouw@centrum.amsterdam.nl
Onderwerp	Conceptaanvraag

Geachte ██████████,

Ter informatie zend ik u hierbij een kopie van het bericht dat ik aan uw gemachtigde heb gezonden.

Met vriendelijke groeten,
namens het dagelijks bestuur,

████████████████████
Deze brief is automatisch geprint en verzonden en daarom niet ondertekend