Stedenbouwkundig advies R&D

Datum: 19 augustus 2025

Behandeld door: 5.1.1.D
Doorkiesnummer: 5.1.1.D
E-mail: 5.1.1.D

Advies: Meewerken

Adres: Gijsbrecht van Aemstelstraat 11

Aanvraag : Het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw, een uitbouw aan de achterzijde, een kelder onder de uitbouw en een dakopbouw met dakterras.

Motivatie: Voor de locatie van het project geldt het tijdelijk deel van het omgevingsplan "Weesperzijdestrook". De grond waarop het project is gelegen is bestemd als "Wonen", "Verkeer" en "Tuin".

Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning
In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Ook wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd.

Voor veel voorkomende aanvragen, zoals een dakopbouw, dakterras en balkons gelden in stadsdeel Oost de beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning (hierna: beleidsregels) vastgesteld op 18 april 2017. Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost heeft op 28 november 2023 besloten tot continuering van de toepasbaarheid van de beleidsregels onder de Omgevingswet.
De stedenbouwkundige voorwaarden in de beleidsregels hebben betrekking op de ruimtelijke aansluiting met aandacht voor verhouding, symmetrie en aansluiting op het ruimtelijke systeem. Ook gaat het om zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding, privacy en de effecten op het gevelbeeld en daklandschap.

Ruimtelijk structuur
Het pand maakt onderdeel uit van een vrijwel gesloten bouwblok aan de Gijsbrecht van Aemstelstraat. Het pand behoort tot het ruimtelijk systeem van de 19de eeuwse ring en heeft orde 3. Het pand is nu 4 lagen hoog. Het pand heeft ruimtelijk een sobere beëindiging in de vorm van een bescheiden dakrand met gevellijst.

Advisering

1. Het realiseren van een uitbouw
De uitbouw overschrijdt het bouwvlak aan de achterzijde van het pand met 3 meter, wat in strijd is met artikel 21.2.1, lid a, waarin is bepaald dat uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd.
De uitbouw op de begane grond heeft echter geen negatieve gevolgen voor de bezonning en privacy van de belendende panden.

2. Het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw
Onder het gehele pand wordt een kelder gerealiseerd. Dit is akkoord, indien de kelder grondwaterneutraal wordt uitgevoerd.

3. Het realiseren van een kelder onder de uitbouw
De voorgestelde kelder onder de uitbouw is stedenbouwkundig gezien akkoord, aangezien het voldoet aan de voorwaarden uit de beleidsregels.

4. Het realiseren van twee koekoeken
Het bouwen van twee koekoeken aan de voorzijde van de woning is in strijd met de bestemming 'Verkeer'. Binnen de bestemming 'Verkeer' is een koekoek bij een woning niet toegestaan. Het gaat om een binnenplanse afwijking.
De koekoeken voldoen aan de regel dat de overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde van het pand niet meer dan 0,5 meter bedraagt inclusief constructie, om de aantasting van de openbare ruimte zo minimaal mogelijk te houden.
Daarnaast wordt voor het bouwen van koekoeken een gedragslijn toegepast met voorwaarden. Er is niet aangetoond dat de koekoeken voldoen aan de volgende voorwaarden:

- de koekoeken worden bij ligging in openbaar toegankelijk gebied afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat;
- goedkeuring van het toe te passen beloopbare rooster/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.

5. Het realiseren van een dakopbouw met dakterras
Het Omgevingsplan geeft aan dat op de bestemming Wonen uitsluitend bestaande dakterrassen, dakopbouwen en dakuitbouwen zijn toegestaan. Daarom is toetsing aan de Beleidsregels noodzakelijk. Bij deze toetsing blijkt dat de dakopbouw niet voldoet aan de zichtbaarheidsregel, de dakopbouw is aan de voorzijde zichtbaar vanaf de openbare ruimte. Formeel zou de aanvraag daarom afgewezen moeten worden.
Er zijn binnen dit bouwblok echter vergelijkbare dakopbouwen met een omgevingsvergunning gerealiseerd, namelijk aan Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19. Daarmee zijn er precedenten aanwezig waar de aanvrager zich op kan beroepen. Zie onderstaande foto. Het bouwen van een vergelijkbare dakopbouw op nummer 11 zal zorgen voor visuele samenhang in het straatbeeld. Het leidt daarmee niet tot onevenredige stedenbouwkundige bezwaren. Daarom kan de dakopbouw in dit geval als ruimtelijk acceptabel worden beschouwd.



De voorgestelde dakopbouw komt op hoofdlijnen met de trendsetters overeen. Echter dient exact te worden aangesloten op het volume van de dakopbouwen op Gijsbrecht van Aemstelstraat 15, 17 en 19.
Aandachtspunten daarbij zijn de hoogte van de dakopbouw, de afstand tot de achtergevel en de ligging en grootte van het dakterras.

De voorgestelde dakopbouw heeft geen grote gevolgen voor wat betreft privacy en bezonning van omwonenden.

De privacyschermen aan weerszijden van het dakterras zijn niet noodzakelijk, aangezien 1 meter afstand tot de perceelsgrenzen wordt aangehouden om de privacy van de buren aan beide zijden van het pand te waarborgen. De privacyschermen hebben negatieve gevolgen voor de bezonning van de belendende dakterrassen en zijn daarom niet akkoord.

Conclusie
Geadviseerd wordt om na aanpassing mee te werken aan het realiseren van een kelder onder het hoofdgebouw, een uitbouw aan de achterzijde, een kelder onder de uitbouw en een dakopbouw met dakterras.

Oplossingsrichting
- Voor de koekoeken geldt:
  - de koekoeken worden afgedekt met een beloopbaar rooster of geharde glasplaat;
  - goedkeuring van het toe te passen beloopbare rooster/ glasplaat door de beheerder van de openbare ruimte is vereist.
- De privacyschermen aan weerszijden van het dakterras worden uit het plan verwijderd.

Ruimte & Duurzaamheid
Stedenbouwkundig Ontwerper
5.1, 2, e , 5.1, 2, e