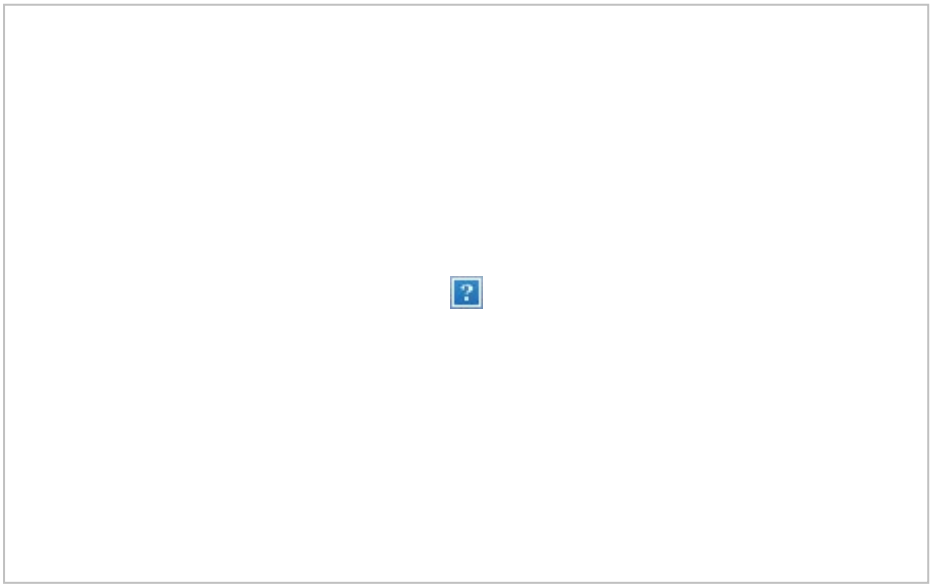
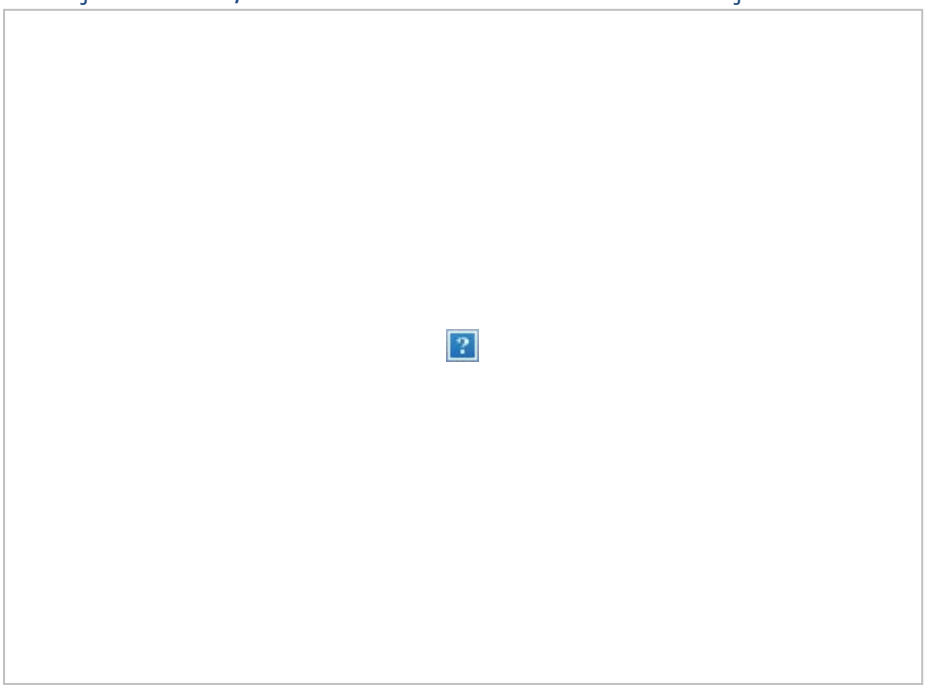
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886
Datum: dinsdag 18 mei 2021 16:02:05
Bijlagen: image002.jpg
image005.jpg

Hallo [redacted],
Over je eerste vraag: ik vermoed dat het 'grillige contour' uit de oprichtingstekening ooit is overgenomen als grondslag voor het opstellen van het bestemmingsplan:



Gedeelte plattegrond begane grond (oprichtingstekening),
waarbij een 'bordes', een 'dientb. kamer' en een 'serre' te zien zijn aan de achterzijde.



Gedeelte plattegrond eerste verdieping (oprichtingstekening)
Uit de regels van het bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusbuurt geldt daar de maximum bouwhoogte van 18 meter voor het gehele bouwvlak.
Met betrekking tot het plaatsen/veranderen of vergroten van een kozijn aan de achterzijde, dit valt inderdaad onder art. 2 bijlage II Bor (voor zover het geen monument betreft natuurlijk). Uit de toelichting Besluit omgevingsrecht:
"De regeling voor kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen in achtergevels of niet naar openbaar

toegankelijk gebied gekeerde zijgevels is verruimd ten opzichte van de in artikel 2, onderdeel c, van het Bblb, opgenomen regeling. Het hoeft niet louter te gaan om het veranderen van bestaande kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen, maar ook nieuwe kozijnen, kozijninvullingen of gevelpanelen kunnen ingevolge de nieuwe regeling worden geplaatst. In verband hiermee is de eis dat de bestaande gevelopening niet mag wijzigen komen te vervallen. Dit brengt tevens met zich dat bestaande kozijnopeningen in achtergevels of niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijgevels ook kunnen worden vergroot."

Groet van [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 14:57
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886

Nog een vraagje: de opmerking over het vergunningsvrij plaatsen van de openslaande deuren. De bestaande gevelopening wordt vergroot, dan is het plaatsen van kozijnen toch niet meer vergunningsvrij?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 mei 2021 14:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886

Ha [redacted],

Nog even een vraagje. Hoe moet die grillige contour van het bouwvlak geïnterpreteerd worden? Ergens wel vreemd dat per pand binnen dezelfde architectuureenheid andere ruimtelijke mogelijkheden zijn.
Betreft het misschien de bestaande contour van de begane grond laag incl aanbouw? En geldt dit dan automatisch ook voor de verdiepingen?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Commissiesecretaris subcommissie 2
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit
Ruimte en Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam
[redacted]
[redacted]
Weesperplein 8, 1018 XA Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di, wo, do
Op dit bericht is een proclaimer van toepassing:
www.amsterdam.nl/proclaimer

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 mei 2021 12:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886

Geachte [redacted],

Bedankt voor het doorsturen van het CRK advies.
Wij hebben deze gelezen en geconstateerd dat het advies een aantal onduidelijkheden bevat en in strijd is met de toegestane mogelijkheden van het geldende bestemmingsplan.

Allereerst merkt de CRK het volgende op: “De commissie adviseert alleen de balkonruimte bij de verdieping te betrekken, zoals bij panden binnen de architectuureenheid al is gerealiseerd.”

Het bouwplan past echter geheel binnen de plankaart. Zie bijlage ‘onderlegger tekening met plankaart’. De erker/uitbouw conform het ingediende bouwplan valt binnen het bouwvlak alsmede de aangegeven hoogtes. De kaders van artikel 19.2.1 en 19.2.2 van het bestemmingsplan zijn hierover duidelijk. Op 100% van het bouwvlak mag gebouwd worden. De bouwhoogte van 18m en een goothoogte van 15,5m is aangegeven op de plankaart en het bouwplan voldoet daarmee aan het bestemmingsplan.

Waarschijnlijk dat de CRK hiervan niet op de hoogte was toen zij haar advies uitbracht of heeft zij de inperking van het bouwplan tot uitsluitend de balkonbreedte niet onder het negatieve advies willen vatten?

Zoals door de Afdeling is bepaald, mag een welstandsadvies de mogelijkheden van een bestemmingsplan namelijk niet uitsluiten en/of inperken en dat is nu wel het geval door dit negatieve welstandsadvies.

Het advies kan de verwezenlijking van de bouwmogelijkheden die het bestemmingplan biedt niet belemmeren of inperken en mag dus niet bepalen dat er uitsluitend op een kleiner gedeelte gebouwd zou mogen worden (het oordeel over het bouwvlak in het bestemmingsplan is immers reeds eerder gemaakt met doel om aan te geven waar gebouwd mag worden). De eigenaren hebben een huis gekocht met een specifiek toegekende bestemming voor het realiseren van een uitbouw op de eerst verdieping van een bepaalde omvang. Er staat dat het advies is om niet voorbij de balkonbreedte te bouwen, maar gezien bovenstaande gaan we ervan uit dat dit slechts een aanbeveling betreft en dat daar het bouwplan niet op aangepast hoeft te worden en geen onderdeel vormt van het negatieve advies, nu het bouwvlak voor 100% moet kunnen worden benut.

Er staat verder in het advies dat het een voorkeur heeft om een geheel glazen pui uit te voeren conform een variant. Er wordt echter niet aangegeven om wat voor variant het hier zou gaan en het is onduidelijk hoe wij het woord ‘voorkeur’ moet interpreteren. Is dit een aanbeveling of dient dit als zodanig te worden opgevolgd, omdat dit onder het negatieve advies valt? De eigenaren hebben met het gekozen bouwplan recht proberen te doen aan de gevelcompositie en huidige architectonische bouw van het pand, maar als het advies is dat dit vervangen dient te worden door glas dan zijn zij bereid het bouwplan hierop aan te passen.

In het laatste stuk staat dat het bestaande raam voor openslaande deuren met frans balkon voorstelbaar is maar dit gaat om het wijzigen van een gevelopening en dit kan gewoon vergunningsvrij worden uitgevoerd wat overigens ook standaard op de tekening in het renvooi staat.
Het gaat hier om een niet openbare zijde en het betreft geen beschermd stadsgezicht en/of een monument.
Zie tevens: https://www.helpdeskbouwregels.nl/vraag/47

Ik zou hierbij graag willen verzoeken om het advies van de CRK te laten herzien en ten aanzien van de glazen variant te verduidelijken alsmede indien mogelijk zaken die vergunningsvrij zijn als zodanig in het advies te verwerken (zoals ik bij andere plannen weleens zie).

Ik verzoek u vriendelijk om met de CRK hierover in overleg te treden danwel dat u mijn mail doorstuurt naar degene die hierover gaat.
Graag ontvang ik in verband met de termijn zo spoedig mogelijk een ontvangstbevestiging en een reactie van de CRK.
Ik zal u hier anders (over)morgen nog even over bellen.

Alvast hartelijk dank.
Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted].

tel.: [redacted]
------ Origineel bericht ------
Van [redacted]
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Verzonden: 3-5-2021 09:32:39
Onderwerp: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886

Geachte [redacted],
Wij hebben uw bouwplan voor advies uitgezet naar de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en onlangs is er het volgende advies afgegeven:
Niet akkoord
Het betrekken van het balkon bij de binnenruimte is voorstelbaar, alleen past het voorliggende voorstel niet bij de gevelcompositie en wordt de eenheid van de architectuureenheid als geheel aangetast. De opzet van de achtergevel wordt gekenmerkt door een verticale opdeling met een balkonzone en een terugliggend geveldeel met ramen. Door het realiseren van een uitbouw breder dan het bestaande balkon wordt deze verticale opdeling ter plaatse van deze verdieping verstoort. De commissie adviseert alleen de balkonruimte bij de verdieping te betrekken, zoals bij panden binnen de architectuureenheid al is gerealiseerd. De variant met een glazen pui heeft de voorkeur om het transparante karakter van de balkonzone te behouden. Het vervangen van het bestaande raam in het terugliggende geveldeel voor openslaande deuren met Frans balkon is voorstelbaar.
Gelet op het voorgaande, zouden wij de omgevingsvergunning moeten weigeren. Wij willen u echter in de gelegenheid stellen uw bouwplan aan te passen.
Wij verzoeken u daarom het bouwplan aan te passen aan de gemaakte op- en aanmerkingen en deze dient uiterlijk op 17 mei 2021 in ons bezit te zijn.
U wordt echter erop verwezen dat de bescheiden alleen kunnen worden aangepast conform de genoemde op- en aanmerkingen: als de bescheiden niet, onvolledig* of onjuist aangepast worden kan de omgevingsvergunning alsnog worden geweigerd (*let op met o.a. constructieve gegevens: alle bescheiden van de aanvraag dienen in overeenstemming te zijn!).
Mocht u nog vragen hebben dan hoor ik het graag.
Met vriendelijke groet,

[redacted]
Medewerker Vergunningen Bouw
Afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
M [redacted]
E. [redacted]
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.zuid.amsterdam.nl
Vrijdag 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.