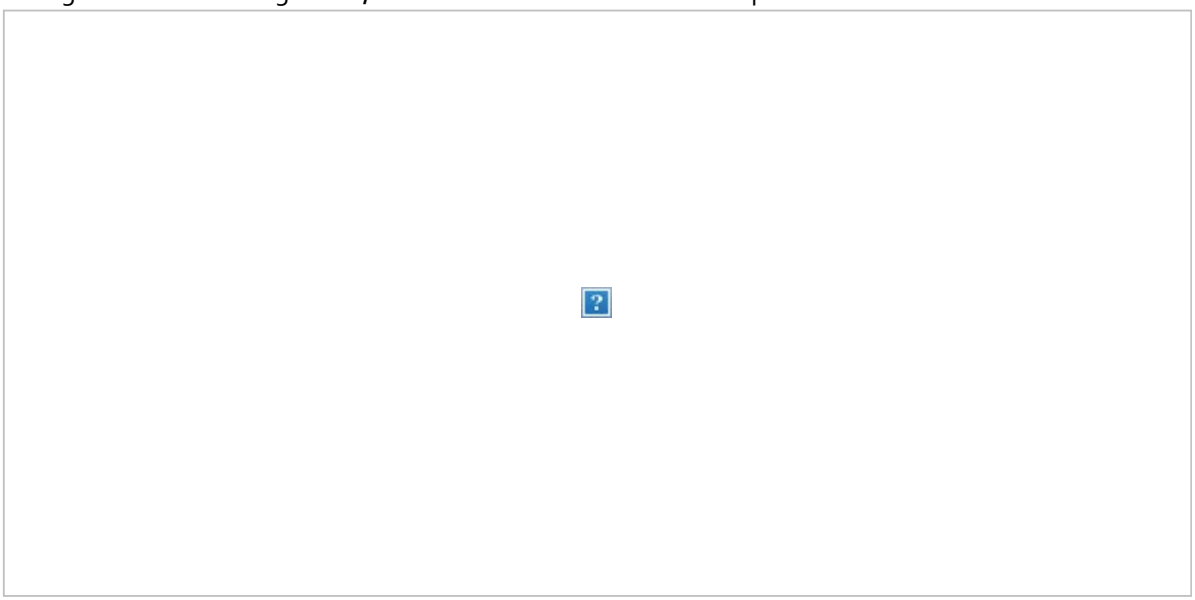
Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Cc:
Onderwerp: RE: 2e verzoek om aanpassing aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886
Datum: woensdag 19 mei 2021 15:58:20
Bijlagen: image003.jpg

Geachte [redacted],

We hebben uw verzoek tot heroverweging ontvangen van [redacted] van stadsdeel Zuid.
Vandaag is het besproken met de voorzitter van de commissie.
Wij waren inderdaad niet op de hoogte van de ruimtelijke mogelijkheid, omdat een dergelijke uitbreiding zeer ongebruikelijk is en leidt tot een vertroebeling van de karakteristieke gevelopzet en de eenheid van de architectuureenheid.
De vraag rijst dan ook of bij de vaststelling van het bouwvlak een weloverwogen keuze is gemaakt voor de ruimte die hiermee werd geboden voor toekomstige uitbreidingen. Het contour volgt de oorspronkelijke gevellijn van de begane grond en correspondeert geenzins met de gevelopzet van de verdiepingen. Deze bestemmingsplannen zijn vaak erg generiek. Desalniettemin vallen uitbreidingen binnen deze vastgestelde contour inderdaad onder de bouwmogelijkheden. De voorgestelde uitwerking sluit aan bij het architectuur van het hoofdgebouw. In heroverweging kan daarom worden gesteld dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand.
De opmerking uit het vorige advies over de voorkeur voor een glazen pui (o.a. in de blauwe cirkel) kunt u letterlijk interpreteren als de meest wenselijke optie, maar is geen hard advies. Binnen de architectuureenheid zijn namelijk ook al voorbeelden waarbij het balkon met metselwerk is dichtgezet (o.a. in de rode cirkel). Dus uw voorstel om hierbij aan te sluiten is daarom ook mogelijk. De keuze is uiteindelijk aan u en uw opdrachtgever. In dit specifieke geval, waarbij niet alleen het balkon wordt dichtgezet maar ook uitgebreid, is metselwerk wellicht de beste optie.



De openslaande deuren met Frans balkon vallen inderdaad onder de vergunningsvrije bouwactiviteiten.
Wij zullen ons advies aanpassen en verstrekken aan mevrouw Peeters voor verdere afwikkeling.
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 str jd is met de toegestane mogel jkheden 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 mogel jkheden 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 term jn 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.