Advies Cluster Ruimte en Economie Zuid

Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Het oprichten van een gebouw op een terrein, dat vrij komt na het slopen van de gebouwen Emmastraat 42 en 44, met bestemming daarvan tot een gezondheidszorgfunctie met bijbehorende kantoor- en andere nevenfuncties
Boekingsnummer:	4954787
Casemanager:	[redacted]
Datum:	15-05-2020
Opsteller:	[redacted]

Pré-advies
Akkoord met het preadvies.

Inleiding
De aanvrager wil een gebouw oprichten, dat vrij komt na het slopen van de gebouwen Emmastraat 42 en 44, met bestemming daarvan tot een gezondheidszorgfunctie met bijbehorende kantoor- en andere nevenfuncties.

Toetsing
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt'.

Strijdigheden

- Het plan is in strijd met artikel 5.2.2.e, aangezien het gehele gebouw wordt onderkelderd.
- Het plan is in strijd met artikel 5.2.1 en 14.2.1, aangezien er buiten het bouwvlak wordt gebouwd.
- Het plan is in strijd met artikel 5.4.2. aangezien de maximale gebruiksoppervlakte wordt overschreden.
- Het plan is in strijd met artikel 5.2.2.f en 14.2.2.g aangezien ter plaatse van de bouwaanduiding "specifieke bouwaanduiding - 1" de bestaande bouw- en goothoogte geldt als maximale bouw- en goothoogte.

Afwijkingsmogelijkheden
Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 1, lid 3 van bijlage II van het Bor.

Afweging
Aanvraag onvolledig
De aanvraag is verre van volledig. Vanuit vergunningen is er verzocht om ontbrekende gegevens aan te vullen met een ruimtelijke onderbouwing om de strijdigheden met het bestemmingsplan en het afwijkingenbeleid te motiveren. Verder is er nog verzocht om bouwkundige tekeningen aan te vullen met plattegronden, aanzichten en gevels van de bestaande situaties en ontbreken oppervlakten, maatvoering, brandcompartimentering, geveltekeningen en meer.

Tevens ontbreken aanvullend onderzoek naar vleermuizen, een zonnestudie, een planschade risico rapportage, een verslag van overleg met belanghebbenden, een duurzaamheidsplan, een concept installatieplan, een geluidsrapportage, een bodemrapport, een BLVC (Bereikbaarheid (B), Leefbaarheid (L), Veiligheid (V) en Communicatie (C)) plan, een MPG plan (MilieuPrestatie Gebouwen) en meer.

Het voorgaande resulteert er in dat in deze richtinggevende afweging is gemaakt op basis van onvolledige gegevens.

Strijdigheid kelder binnen bouwvlak
De aanvrager wil het gebouw veranderen en vergroten door het gebouw volledig te onderkelderen, dit is in strijd met artikel 5.2.2.e.

Voor de onderkeldering onder het bestaande bouwwerk is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid via artikel 5.3 van het bestemmingsplan. Hierin staat het volgende:
Het dagelijks bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, om in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.1 en 5.2.2 onder e een omgevingsvergunning te verlenen ten behoeve van het bouwen van kelders en souterrains en het vergroten van bestaande kelders en souterrains onder voorwaarden dat:

- het gebruik ten dienste is van de functie in het hoofdgebouw; **Voldoet**
- de technische haalbaarheid is aangetoond; **N.t.b.**
- de diensten, die belast zijn met de zorg op het terrein van milieu- en bouwtoezicht, het waterbeheer en de bescherming van monumenten en archeologie, geen bezwaar hebben tegen de ontwikkeling; **N.t.b.**
- indien de kelder wordt gerealiseerd in een (binnen)tuin, de bovenzijde van het dak ten minste 0,80 meter is gelegen onder de gemiddelde hoogte van het bestaande aansluitende afgewerkte maaiveld van de (binnen)tuin en een grondpakket wordt gerealiseerd van minimaal 0,80 meter boven op het dak; **N.v.t.**
- aangetoond is dat de ontwikkeling in de tuin niet ten koste gaat van (waardevolle) bomen in de (binnen-)tuin. **N.t.b.**

Voor het gedeelte binnen het bouwvlak is het waarschijnlijk dat er een afgeweken kan worden voor wat betreft het bouwen daarvan, mits aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Dit is nu niet bekend. Het heeft echter ook tot gevolg de maximale vestigingsgrootte wordt overschreden, daar wordt later op teruggekomen. Verder is er het vermoeden dat er een hoofdtransportleiding in de buurt ligt. Binnen een strook van 6 m ter weerszijden van een ondergrondse hoofdtransportleiding mogen geen bouwwerken, voor het bouwen waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, worden gebouwd. Hiervoor kan worden afgeweken indien daartegen met het oog op de veilige en ongestoorde ligging van de leiding geen bezwaar bestaat. Dit is nu nog onvoldoende duidelijk.

Strijdigheid buiten bouwvlak
De aanvrager wil het gebouw aan de achterzijde uitbreiden, ter plaatse van het souterrain en de begane grond, de uitbreiding is echter gelegen buiten het bouwvlak, deze ontwikkeling is in strijd met artikel 5.2.1 en 14.2.2.

Voor veelvoorkomende gevallen is er afwijkingenbeleid opgesteld. Er wordt getoetst aan de beleidsregels 3 (dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen), beleidsregel 5 (aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) en beleidsregel 6 (ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder onderkeldering)).

1. Het dakterras voldoet niet aan de beleidsregels voor "Dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen (bijbehorende bouwwerken)".

2. De aanbouw voldoet niet aan de beleidsregels voor "Aan- en uitbouwen of bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken)".

3. De kelder voor het gedeelte buiten het bouwvlak voldoet niet aan de beleidsregels voor "Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)".

Afwijken van het beleid is mogelijk (Algemene bepalingen, Artikel 3 van het afwijkingenbeleid) mits:

a. voldoende gemotiveerd stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen aanwezig zijn, op basis van door de aanvrager aangeleverde gegevens.

of

b. sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, waaronder in ieder geval wordt begrepen het maatschappelijke belang van de gemeente. De aanvrager dient het algemeen belang te motiveren, naast de onder a genoemde overwegingen;

Stedenbouwkundige, verkeerskundige, ruimtelijke overwegingen een motivatie van een zwaarwegend algemeen belang zijn voor geen enkele van de strijdigheden bij de aanvraag aangetroffen.

Voor de hellingbaan en de trap zijn geen beleidsregels daar zou dan maatwerk voor plaats moeten vinden welke stedenbouwkundig moet worden getoetst. Bij sloop-nieuwbouw zijn er betere inpassing denkbaar dan in het huidige plan worden voorgesteld, waarin de tuin nog verder wordt bebouwd met bouwwerken.

De koekoeken zijn voorlopig buiten beschouwing gelaten.

Strijdigheid gebruik
Daarbij is de vergroting van het kantoor in strijd met artikel 5.4.2, aangezien deze groter wordt dan 300 m², het adres kent echter een aanduiding 'specifieke vorm van gemengd – alle bouwlagen' waardoor er een afwijkende grootte is toegestaan (5.4.6, onder b):
"*in afwijking van het bepaalde onder 5.4.2 is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2 bouwlagen' en 'specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen' de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige niet-woonfunctie in de eerste twee bouwlagen, het souterrain en/of de kelder respectievelijk alle bouwlagen toegestaan. Een verdere uitbreiding is niet toegestaan."*

De kantoorruimte gaat van ca. 390 m², naar 770 m² (exclusief verkeersruimten). Er is niet onderbouwd waarom er meegewerkt zou moeten worden aan het overschrijden van de vestigingsgrootte. Behalve alle eerder genoemde beperkingen moet er ook worden afgewogen of er voldoende (fiets)parkeerruimte is.

De maatschappelijke functie gaat van ca. 365 m² naar 440 m². Voor de vergroting van de maatschappelijke functie is geen beperking opgelegd in het bestemmingsplan.

Bouwhoogte
Het plan is tevens in strijd met artikel 5.2.2.f en 14.2.2.g van het bestemmingsplan 'Museumkwartier en Valeriusbuurt 1e herziening'. Aangezien de maximale bouw- en goothoogten worden overschreden.

De aanvrager beargumenteert dat de symmetrische opzet van de Emmastraat (Emmastraat 36-44) wordt hersteld. Het gebouw is als één geheel ontworpen door F.A. Warnars en opgeleverd in 1918. De symmetrische opzet van het woongebouw is verloren gegaan bij de ophoging van de rechtervleugel (Emmastraat 36-38) in 2018-2019, maar zou door het plan weer worden hersteld.

Stedenbouwkundig gezien zitten er ook nadelen aan het herstellen van de symmetrie, aangezien deze ten koste gaat van de grotere stedenbouwkundige structuur (‚de bebouwing zuidelijk van de De Lairessestraat heeft minder bouwlagen dan de bebouwing in de Valeriusbuurt met de gesloten bouwblokken).

Bovendien is een verticale verhoging aan de kruising de Lairessestraat / Emmastraat ruimtelijk nog te begrijpen omdat de kruising van twee belangrijke straten ook in de hoogte benadrukt mag worden, maar aan het groen en langs het water is een verticaal accent ruimtelijk niet wenselijk omdat de zachte overgang van vrije oppervlakte naar bebouwde oppervlakte dan te abrupt gebeurd.

De verhoging van het gebouw is niet alleen een afbreuk van de stedenbouwkundige opzet en de cultuurhistorische waarde van het stadsgezicht, maar verstoort ook het - qua bouwhoogte - homogene beeld langs het water, dat vanuit de brug al zichtbaar is. Het hoogteverschil tussen de nieuwbouw en de westelijk aangrenzende bebouwing wordt te fors. Bovendien is de bestaande hoogte ook ruimtelijk goed ingepast aan de Emmastraat. Tegenover staat een gebouw met rond 16 meter hoogte en daardoor wordt een harmonieuze wijkingang over de brug gevormd.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de ophoging onwenselijk.

Conclusie
Het plan is in strijd aangezien de bouw- en goothoogte worden overschreden. Echter ook zonder deze strijdigheid is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Er wordt daarom negatief geadviseerd om toepassing te gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo.

Afstemming	**Ja**	**Nee**	**n.v.t.**
■ Economische zaken (EZ)			
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller R. Dijkhof)	**X**		
■ Gebiedsteam			
■ Juridische zaken (JZ)			
■ Bestuur	**X**		

N.B. Dit is een intern advies uitsluitend bedoeld voor het team Vergunningen (Bouw)