Onderwerp: FW: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Van:
Verzonden: vrijdag 3 juli 2020 9:29
Aan:
Onderwerp: RE: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Excuus, lees in plaats van "cultuurhistorie" "waarde landschap". Ik had even de verkeerde naam van de aanduiding. We bellen anders wel even volgende week, want ik begrijp dat het een ingewikkelde regeling is.

Van:
Verzonden: Thursday, July 02, 2020 15:44
Aan:
Onderwerp: RE: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Hi

Hier wordt een ernstige rekenfout gemaakt.
Het Bor bepaalt dat er 4 meter, maximaal 50% van het achtererf bebouwd mag worden. In het bestemmingsplan De Pijp hebben we het achtererf verkleind met de aanduiding "cultuurhistorie" (dat mag volgens de wet, omdat ook het bestemmingsplan invloed heeft op wat tot het achtererf behoort). Het achtererf bij de binnentuinen in de Pijp kun je zien op de verbeelding van het bestemmingsplan en ligt op 2,5 meter van de achtergevel van het hoofdgebouw. Daarvan mag de helft, dat is 1,25 meter volgens het Bor vergunningvrij gebouwd worden. Nu heeft het Bor een bepaling (artikel 3) die bepaalt dat als je aan de regels van het bestemmingsplan voldoet je ook dan vergunningvrij mag bouwen. Dat hebben we gedaan door in de planregel een bepaling op te nemen dat er uitgebouwd mag worden tot 2,5m , maar dan moet er wel een groen dak op.

Dus het is of 1,25 meter volledig vergunningvrij (zonder voorwaarden), of 2,5 m ogv bestemmingsplan met voorwaarden. Daar wordt in beide gevallen niet aan voldaan. De overschrijding is ook flink meer dat 1 m.

Over bestaande situaties ben ik niet bang: we hebben in 2016 luchtfoto's gemaakt van het erf. Toen was er nog geen bebouwing aanwezig. Verder heb ik voordat ik het mailtje heb gestuurd, met Google earth gekeken. Die foto's stammen uit 2020 (begin dit jaar). Ook toen was er nog geen bebouwing te zien. Het bestemmingsplan is in 2018 in werking getreden. Hier is duidelijk sprak van een illegale situatie. Ik zal kijken of ik hier een screenshot van kan maken.

Ook goed om de toezichthouders hier bewust van te maken. Misschien moeten we hier een opfris cursus over geven, want duidelijk is dat de systematiek van de Pijp nog niet is geland.

Gr.

Van:
Verzonden: Thursday, July 02, 2020 15:03
Aan:
Onderwerp: FW: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Hoi

Zie volledigheidshalve hieronder een mailwisseling tussen mij en de toezichthouder en een mailwisseling tussen de toezichthouder en de eigenaar.

De toezichthouder geeft aan dat er geen sprake is van een overtreding (althans geen grote). Dit mede omdat er niet nagaan zou kunnen worden wanneer er is gebouwd, maar is er vanuit jouw zijde hier meer over bekend?

Met vriendelijke groet,

Jurist

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, team Procesuitvoering
T
M

President Kennedylaan 923, 1079 MZ, Amsterdam

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 13:24
Aan:
Onderwerp: RE: Govert Flinckstraat 126 H

Als ik het uitreken kom ik nu op 1 m2 te veel, maar doordat ik met de tekening nieuwe situatie werk en via city data kan het wel een beetje verschillen. Dus mijn conclusie is dat er wel wordt voldaan aan de 50% bebouwing.

Verder is de aanbouw omv vrij en de gang en de andere kamer (in de tuin) zijn afsluitbaar met een deur en men kenmerkt deze daardoor als bijgebouw.

Wil je perse een rapport hier van .

5.93 (breedte pand) x 12,5 (diepte tuin)= 74,125 m2 (opp. Achtererf gebied)

3,2 (diepte kamer in tuin) x 3,2 (breedte kamer in tuin) = 10,24 m2 (opp. kamer in tuin)
3 (diepte hal in tuin) x 1,38 (breedte hal in tuin) = 4,14 m2 (opp. hal in tuin)
4 (diepte aanbouw) x 5,93 (breedte pand) = 23,72 (opp. omv vrije aanbouw)
Totaal opp. omv vrije aanbouw + opp. hal in tuin + opp. kamer in tuin = 38,1 m2

74,125 m2 (opp. achtererf gebied) / 2 (50% bebouwing achtererf gebied) = 37,06 m2

Zoals hierboven al aangegeven kan het iets verschillen doordat ik de maatvoering van de tekening heb gebruikt en het perceel zelf heb opgemeten via city data.

Conclusie is dus dat er geen strijd is met het BP.
Verder kunnen we niet vaststellen of dit nu al gebouwd was voor de aanpassing van het BP, dus denk ik dat we het hierbij moeten laten.

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 11:34
Aan:
Onderwerp: RE: Govert Flinckstraat 126 H

Nee, het is in beginsel wel de bedoeling van dat er een lod uitgaat als er sprake is van een overtreding, maar het kan zijn dat er gelet op de omstandigheden van het geval van handhaving wordt afgezien en het in plaats van een lod een soort van waarschuwing wordt. Ik bespreek wat dat betreft t.z.t. eerst nog jouw bevindingen met (en eventueel verzachtende omstandigheden?) voordat ik daadwerkelijk iets opstel. Het is helaas een beetje vaag op het moment, maar ik zal je op de hoogte houden.

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 11:24
Aan:
Onderwerp: RE: Govert Flinckstraat 126 H

Ok, had inderdaad gelezen dat men het in de gaten wilt houden om dit in het vervolg te voorkomen.
Dus voor alle duidelijkheid, maakt niet uit wat de uitkomst is , we gaan niet handhaven.

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 11:22
Aan:
Onderwerp: RE: Govert Flinckstraat 126 H

Hi

Het is niet n.a.v. een handhavingsverzoek, maar er wordt vanuit de gemeente zelf nu even prioriteit aan geven, zie het oorspronkelijke mailtje. Ik wacht in elk geval af ☺

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 11:19
Aan:
Onderwerp: FW: Govert Flinckstraat 126 H

TKN
Ik neem het nog ff door maar hoe men het stelt was toen der tijd ook mijn bevinding.

Is er een handahavings verzoek hierover binnengekomen ofzo?

Van:
Verzonden: donderdag 2 juli 2020 09:09
Aan:
CC: info Lengers Housing
Onderwerp: Govert Flinckstraat 126 H

Beste ,

Ik probeerde u net te bellen, maar kreeg direct u voicemail.

Wij hebben al kennis gemaakt op begin juni in de Govert Flinckstraat 126 huis.
Toen had u een melding dat wij op zondag hadden verbouwd.

Wij doen alles met constructieberekeningen en zijn heel nauwkeurig met de wetgeving. Wij hebben bij de Govert Flinckstraat 126 huis 4 meter uitgebouwd (Toestemming van de VVE) en daarnaast een bijgebouw geplaatst die aansluit bij het huis maar wel met een gesloten deur, deze ruimte zal ook gebruikt worden als een atelier of kantoor.

Daarnaast hebben wij aangehouden dat er niet meer dan 50% van de tuin bebouwd is.

In de bijlage deze documenten:

- Constructieplan
- Statische berekening
- Tekening nieuwe situatie
- Folder Vergunningsvrij

Mocht u nog een afspraak willen maken op de Govert Flinckstraat 126 huis zou dit morgen rond 12:30 kunnen of anders maandagochtend nog de hele ochtend.

Daarnaast zijn we benieuwd of we bij de volgende verbouwing u van te voren kunnen vragen of het akkoord is voor de gemeente,

Alvast bedankt,

Chief Rolling Officer

The Good Roll
Flevolaan 60B
1382 JZ, Weesp

T
W www.thegoodroll.com

Geachte heer/mevrouw,

heeft via uw kantoorpagina op funda **de volgende vraag gesteld**:
Beste heer, mevrouw, Naar aanleiding van een melding, wil de gemeente onderzoeken of het adres Govert Flinckstraat 126H (eigendom Lisama Holding BV) terecht vergunningsvrij gerenoveerd/ verbouwd is. De regelgeving is recent namelijk gewijzigd en vandaar het onderzoek. Verder wil de gemeente hiermee bereiken dat eigenaren die vaker vergunningsvrij verbouwen weet hebben van de wijzigingen in de regelgeving. Maar Lisama Holding BV is niet te bereiken en doordat ik wist dat uw organisatie de woning verkoopt, wil ik graag met u of evt. met u en een vertegenwoordiger van de eigenaar ter plaatse gaan om de boel juist in te meten, zodat er een oordeel gegeven kan worden of er sprake is van een illegale situatie of niet, indien het een illegale situatie betreft willen we de eigenaar informeren om in het vervolg de regels er op na te slaan en indien mogelijk wordt er gekeken of het gelegaliseerd kan worden. Ik hoop dat u of meewerkt aan mijn verzoek of mij in contact kan brengen met de eigenaar middels een telefoonnr of een e-mailadres. Mvg,
U kunt deze bezoeker van funda bereiken middels de volgende contactgegevens: