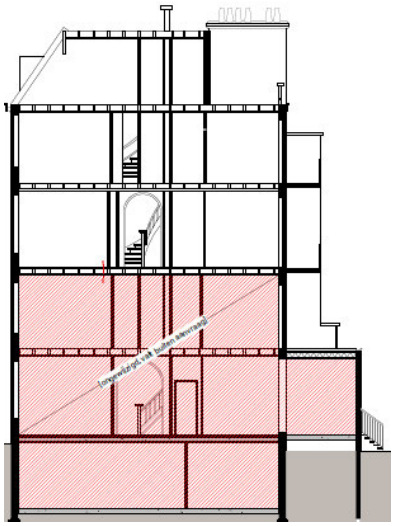
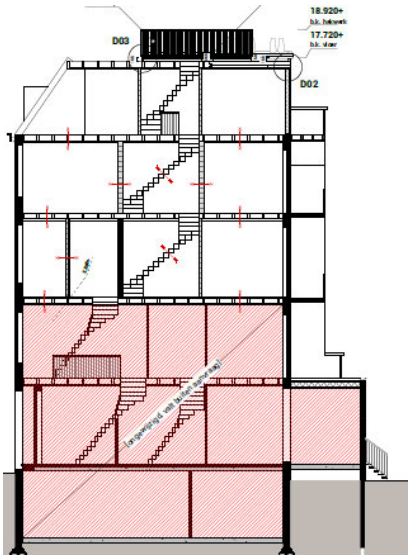
Advies Ruimte en Duurzaamheid, team Zuid Frans van Mierisstraat 131-II

Advies Ruimte en Duurzaamheid aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Het veranderen en vergroten van het gebouw Frans van Mierrisstraat 131, het plaatsen van een balkon aan de achterzijde ter hoogte van de vierde verdieping en een dakterras met dakluik op het bovendak, met bestemming tot drie zelfstandige woningen.
Procedure aanvraag:	Reguliere aanvraag
Olo nummer:	4842367
Casemanager:	[redacted]
Datum:	27-02-2020
Opsteller:	[redacted]

Toetsing preadvies
Akkoord

Aanvraag
De aanvrager wil de zesde bouwlaag vergroten en daarachter een balkon plaatsen. Ook is de wens om een dakterras op de zesde bouwlaag te realiseren.


Huidige situatie



Nieuwe situatie

Toetsing bestemmingsplan
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusbuurt. Het pand heeft de bestemming Wonen (artikel 19). De maximaal toegestane bouwhoogte is 18 meter.

Strijdigheden
Het dakterras is in strijd met artikel 19.2.2 aangezien het dakterras op de zesde bouwlaag de bouwhoogte van 18 meter overschrijdt met 1.32 meter.
De daklaag en het balkon zijn conform bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden
Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor. Afgewogen dient te worden of hieraan medewerking kan worden verleend middels Beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunningen 2019.

Afweging

Dakterras
Het plan is om bovenop de zesde bouwlaag een dakterras realiseren. Hierdoor wordt de maximale bouwhoogte van 18 meter overschreden met 1.32 meter. Volgens artikel 25 a lid 5 is het Dagelijks Bestuur bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van het bestemmingsplan ten behoeve de in de regels toegestane bouwhoogten met maximaal 1.20 meter. Deze marge is niet toereikend voor deze strijdigheid. Daarom zal worden afgewogen of toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor middels de beleidsregels Afwijkingen omgevingsvergunningen 2019.
In onderdeel I regel 2 staan beleidsregels inzake dakterrassen op hoofdbebouwing. Voor het bouwen van dakterrassen, in strijd met het bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder voorwaarden. Het dakterras voldoet niet aan de voorwaarde dat deze is gebouwd op het legaal aanwezige oorspronkelijke hoofdgebouw. Oorspronkelijk hoofdgebouw betekent de originele authentieke vorm van een hoofdgebouw. De legaal aanwezige authentieke vorm is door de te realiseren daklaag immers gewijzigd. Voor onderhavig geval betekent dat dat er toepassing kan worden gegeven aan artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor ten behoeve van het dakterras tot het deel van de authentieke vorm (bestaande situatie) van het pand.

Conclusie
Positief advies op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 2 van de Wabo juncto artikel 4 lid 4 van bijlage II van het Bor voor het overschrijden van de maximale bouwhoogte ten behoeve van het realiseren van het dakterras mits deze wordt begrensd tot de authentieke vorm (bestaande situatie) van het pand.

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

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