Onderwerp: FW: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Van:
Verzonden: woensdag 15 juli 2020 10:25
Aan:
Onderwerp: RE: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Hi
Ik was benieuwd wat hier de stand van zaken is??

Groet,

Van:
Verzonden: Monday, July 06, 2020 10:24
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Goedemorgen

Hieronder wordt door toegelicht waarom er wél sprake is van een overtreding (zie de mails van 2 en 6 juli en de bijlage bij deze email). Zou je naar aanleiding daarvan alsjeblieft alsnog een constateringsrapport willen opstellen (met de maten van wat er is gebouwd)? Ik zal dan een lod opstellen.

Met vriendelijke groet,

Jurist

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

President Kennedylaan 923, 1079 MZ, Amsterdam

Van:
Verzonden: maandag 6 juli 2020 09:38
Aan:
Onderwerp: RE: illegale uitbouw Govert Flinckstraat 126/H

Hi

Hier onder zie je 2 foto's uit 2016. Je ziet op de foto's dat er een bijgebouw in de tuin stond en verder geen uitbouw. Bijgevoegd een uitsnede van google earth van dit jaar. Ook daar is geen uitbouw te zien. Bovendien heeft de eigenaar

toch al erkend dat hij 4 meter heeft uitgebouwd en een bijgebouw heeft geplaatst? Als hij een beroep doet op overgangsrecht, dan zal hij moeten aantonen dat de bebouwing er al stond ten tijd van in werking treding. De bewijslast van overgangsrecht ligt bij degene die er een beroep op doet.

Laat maar weten of men hier genoeg aan heeft.

Gr.





Van:
Verzonden: vrijdag 3 juli 2020 09:29
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: 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.