Advies Cluster Ruimte en Economie Zuid

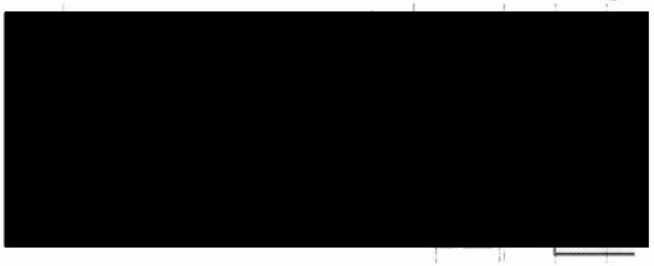
Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Vergroten van de woning ter hoogte van de [redacted] met behoud van de bestemming daarvan tot één woning
Boekingsnummer:	[redacted]
Casemanager:	
Datum:	16-08-2018
Opsteller:	(R&D/Zuid)

Pré-advies
Akkoord met pré-advies.

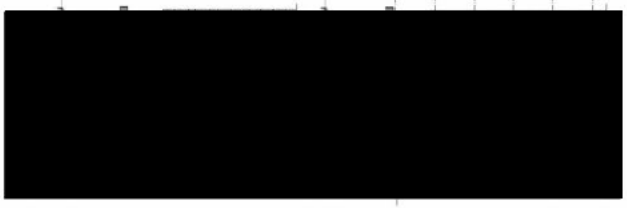
Inleiding
De aanvraag heeft betrekking op:

- vergroten van de woning ter hoogte van de [redacted].

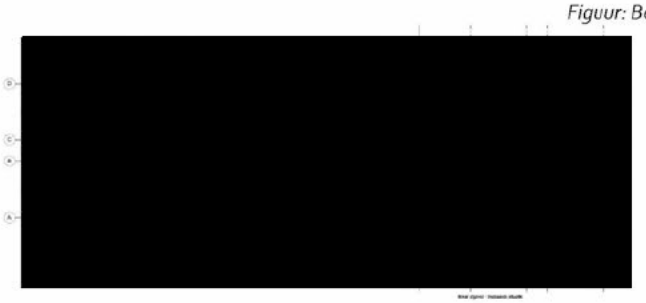
Figuur: Bestaande situatie [redacted]



Figuur: Gewenste situatie [redacted]



Figuur: Bestaande situatie [redacted]



Figuur: Gewenste situatie [redacted]



Toetsing

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Hoofddorpplein Schinkelbuurt 2009'. De gronden zijn in artikel 11 bestemd tot *'Gemengd-1'*.

Strijdigheden

- Het plan is strijdig met de bouwregels, zoals beschreven in artikel 3.3.2, aangezien de bouwhoogte van de uitbouw ter hoogte van de vierde verdieping de maximale toegestane bouwhoogte van 13,5 meter met 2,35 meter overschrijdt.

  Afwijkingsmogelijkheden
  Er kan toepassing worden gegeven aan artikel aan Artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo, via Artikel 4, lid 1 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

Afweging
Aanvragen voor omgevingsvergunning die in aanmerking komen voor het verlenen van een vergunning met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo worden in het gebied van stadsdeel Zuid getoetst aan de Nota omgevingsvergunning A2. Voor de vergroting woning ter hoogte vierde verdieping geldt dat er geen specifieke beleidsregels zijn opgenomen. Het gaat hier om een bijzonder geval en daarom dient afgewogen te worden of maatwerk kan worden toegepast (Algemene bepaling 4.5.2).

Onderhavige pand maakt onderdeel uit van een complex met op de begane grond een drietal winkels en op de bovengelegen bouwlagen woningen. Het complex van 35 woningen bestaat uit twee delen: (1) een noordelijk deel met een gevelbreedte van ca. 40,5 meter en (2) een zuidelijk deel met een gevelbreedte van ca. 7,5 meter. Bijzonder is dat het zuidelijke deel twee bouwlagen minder heeft dan het noordelijke deel en ook geen bijzondere daklaag heeft. Alhoewel de verdiepingshoogte gelijk is de materialisering van de gevel geheel anders: het zuidelijk deel heeft een geheel glazen pui omgeven door betonnen elementen en het noordelijk deel is uitgevoerd als metselwerk met kleinere raampartijen. Het Zuidelijke deel oogt door deze verschillen als een zelfstandige verticale eenheid van drie woningen gestapeld boven een winkel. Een eenheid die wat architectuur betreft los staat van het noordelijke deel.

Naar de achtergrond is het gissen maar mogelijk is met deze lagere (4 bouwlagen) eenheid getracht een overgang te maken tussen het 7-bouwlagen hoge Noordelijke blok en het aangrenzende monumentale tweelaagse pand. De aanvrager woont op de vijfde bouwlaag van het noordelijke deel en gebruikt het aangrenzend dak van het zuidelijke deel momenteel als terras. Aanvrager wil op het huidige terras van de woonruimte op de vijfde bouwlaag een aanbouw realiseren.

De gewenste daklaag heeft geen onevenredige gevolgen voor het straat- en bebouwingsbeeld. Het toevoegen van een bijzondere bouwlaag ten dienste het noordelijke deel van het pand is stedenbouwkundig acceptabel. Echter vormt bouwlaag over de volledige breedte een aantasting van de reeds beschreven getrapte overgang tussen naburige panden. Door de gehanteerde teruglegging vanaf de dakrand aan de zijkant wordt de getrapte structuur niet aangetast. Door een dergelijke teruglegging ook aan de andere zijde van het pand toe te passen middels een terugspringende gevel wordt het bouwwerk ontkoppeld van het zuidelijk gelegen volume waardoor de symmetrie van het noordelijk gelegen bouwvolume gewaarborgd blijft.

Onderhavige plan geeft geen aanleiding dat onevenredige gevolgen voor derden te verwachten zijn. Door een teruglegging vanaf de dakrand aan de voor- en achterzijde is de bouwmassa voldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume en heeft het geen onevenredige gevolgen voor zon- en daglichttoetreding.

Echter heeft de Commissie Welstand en Monumenten Amsterdam nog niet geadviseerd over onderhavige bouwlaag. De Commissie Welstand en Monumenten Amsterdam dient een positief advies te geven op onderhavige planonderdeel.

Om deze redenen wordt een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan conform Artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo via Artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) als acceptabele ontwikkeling gezien. Mits een positief advies door de Commissie Welstand en Monumenten Amsterdam.

Conclusie

Er wordt een positief advies gegeven voor een buitenplanse afwijking ten behoeve van het realiseren van extra woonoppervlak ter hoogte vierde vierdieping middels art. 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. art. 4.4 Bijlage II Bor. Mits een positief advies door de Commissie Welstand en Monumenten Amsterdam.

Afstemming	**Ja**	**Nee**
■ Economische zaken (EZ)		X
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller)	X	
■ Gebiedsteam		X
■ Juridische zaken (JZ)		X
■ Bestuur		X

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