archief exemplaar

Amsterdam **Oud Zuid**

Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid
Publiekszaken
Vergunningen

BOUWVERGUNNING EERSTE FASE (Woningwet art. 40)

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid,

gezien de aanvraag, ontvangen op 4-8-2005 van , namens deze ingediend door om een reguliere bouwvergunning eerste fase voor het geheel oprichten van een gebouw op de adressen Karperweg 19 t/m 25 en Karperstraat 6, met bestemming daarvan tot kantoor en garage en drie woningen,

Referentie

126-2562

Behandeld door

8 NOV 2005

overwegende:

- dat naar aanleiding van de kennisgeving ingevolge artikel 41 van de Woningwet over voornoemd bouwplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- dat op 21-10-2005 een gewijzigd plan is ingediend, waarbij de wijziging inhoudt dat de gevel t.p.v. de derde verdieping aan de Karperwegzijde is teruggeplaatst;
- dat wij op 27-9-2005 hebben besloten de aanvraag op grond van artikel 46, lid 2 van de Woningwet met ten hoogste zes weken te verdagen;
- dat het bouwplan ligt in een gebied waar van kracht is de "Verordening, houdende voorschriften, bedoeld in art. 43 der Woningwet, met strekking tot den aard der bebouwing en het gebruik der gronden, gelegen in eenige gedeelten der bebouwde kom der gemeente Amsterdam" (hierna Verordening). De Verordening is vastgesteld in 1943. Ingevolge art. 10 eerste lid Overgangswet ruimtelijke ordening en volkshuisvesting wordt deze verordening geacht een bestemmingsplan in de zin van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te zijn en behoudt zij het rechtsgevolg dat zij had bij het in werking treden van deze wet. Op grond van art. 1 van de Verordening mogen de gronden op deze locatie "voor geen andere doeleinden worden gebruikt dan voor de uitoefening van bedrijven van handel of nijverheid. Op deze gronden mogen slechts bedrijfsgebouwen zonder woningen worden opgericht."
  Op grond van artikel 2 van de Verordening is het bepaalde in artikel 1 niet van toepassing "ten aanzien van het gebruik van gronden voor het daarop hebben van woningen, voorzoover die woningen op het tijdstip van het in werking hebben van deze verordening aanwezig en als zoodanig ingericht zijn." Op grond van de jurisprudentie van de Raad van State moet de laatste zin van artikel 1 echter als onverbindend worden beschouwd, omdat in deze Verordening een dergelijk voorschrift niet mag bevatten;
- dat de aanvraag om reguliere bouwvergunning eerste fase aan de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2003 dient te worden getoetst;
- dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.23 van de Bouwverordening Amsterdam 2003, doordat de bouwhoogte het bouwprofiel deels overschrijdt. Ter hoogte van Karperstraat 6 bedraagt deze overschrijding 1 meter (mag max. 15 m zijn gezien de straatbreedte, maar is 16m) en ter hoogte van de Karperweg-zijde is sprake van een overschrijding van 80 cm in de voorgevel (ongeveer 11,80 m) en ongeveer 1,75 m t.a.v. de terugspringende vierde bouwlaag;
- dat artikel 2.5.28, lid 1, sub c van de Bouwverordening Amsterdam 2003 de mogelijkheid biedt om ontheffing te verlenen voor overschrijding van de toegelaten bouwhoogte;

Koninginneweg 1
Postbus 51160
1007 ED Amsterdam

Telefoon
020 6781 678
Telefax
020 6781 679

www.oudzuid.amsterdam.nl

the scale towards document

Referentie
126-2562

- 8 NOV 2005

- dat het bouwplan in strijd is met artikel 2.5.12 van de Bouwverordening Amsterdam 2003 doordat de achtergevelrooilijn wordt overschreden;
- dat artikel 2.5.14, sub p van de Bouwverordening Amsterdam 2003 de mogelijkheid biedt om ontheffing te verlenen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn;
- dat wij bevoegd zijn om gebruik te maken van de ontheffingsmogelijkheden op grond van artikel 2.5.28, lid 1, sub c en artikel 2.5.14, sub p van de Bouwverordening Amsterdam 2003 en gebruik maken van deze bevoegdheid met de volgende motivatie:

Algemeen

De locatie waarop het bouwplan is gesitueerd maakt onderdeel uit van het Havenstraatterrein, dat hoofdzakelijk als bedrijfsterrein wordt gebruikt. Er hebben zich in de loop der jaren allerlei bedrijven en bedrijfjes gevestigd. Alleen tussen de Karperstraat en de Amstelveenseweg bevinden zich woningen in (hoofdzakelijk) vier bouwlagen met een kap. Als bedrijfsterrein is het Havenstraatterrein van weinig waarde. De kwaliteit van de bebouwing is vaak slecht en rommelig. Dat geldt ook voor de bestaande bebouwing op deze locatie. Er is sprake van een zeer gevarieerde bouwhoogte in de omgeving. De wens tot nieuwbouw op deze locatie is begrijpelijk en hiertegen bestaat dan ook op zich geen bezwaar. In het ontwerp is er voor gekozen de specifieke ligging van het perceel (in een T-vorm en om de bestaande bebouwing heen op de percelen Karperweg 13/15/17 en Karperstraat 2/4/4a) te combineren met de specifieke eisen van het bedrijf (24-uurs ambulancedienst met kantoor-/ bedrijfsruimte) en de woningen. Daarbij is tevens een gelaagdheid (van één bouwlaag naar drie en vier bouwlagen) gehanteerd die laag is op de hoek Karperstraat/Karperweg en die oploopt in zuidwestelijke richting. Het hoogste deel van het pand is gesitueerd tegen de achterkant van het (12 tot 16 meter hoge) kantoorpand op Karperstraat 8/10 dat hier enkele jaren geleden is gebouwd. De woonfunctie (drie appartementen boven elkaar) is gesitueerd aan de Karperstraat.

Afweging t.a.v. overschrijding achtergevelrooilijn

De achtergevelrooilijn wordt overschreden over de volledige hoogte van het pand. Dit stuit echter niet op stedenbouwkundige bezwaren. De systematiek van de Bouwverordening ten aanzien van achtergevelrooilijnen gaat veelal uit van gesloten bouwblokken waarbij de hoger gelegen bouwlagen een woonfunctie hebben. Het gaat hier echter om een (betrekkelijk klassiek) bedrijfsterrein waarvoor deze stedenbouwkundige benadering niet opgaat. Dit soort klassieke bedrijfsterreinen worden gekenmerkt door intensieve bebouwing, vaak zonder aanwezigheid van binnenterreinen. De overschrijding sluit goed aan bij het gebruik als bedrijf/kantoor.

Afweging t.a.v. overschrijding bouwhoogte Karperstraat 6

De overschrijding van de maximum goothoogte bedraagt hier één meter. Gezien deze (in hoogte en breedte) beperkte overschrijding bestaat hiertegen geen bezwaar. Het bouwplan maakt hier een goede aansluiting op de bouwhoogten van de naastgelegen kantoorbebouwing en op de tegenover gelegen woonbebouwing. In dit deel van het bouwplan is de woonfunctie (in drie lagen) ondergebracht hetgeen ook een logische keuze is gezien de tegenover gelegen woonbebouwing in vijf bouwlagen.

Afweging t.a.v. overschrijding bouwhoogte/bouwprofiel Karperweg 19/21/23

De overschrijding van de maximum goothoogte bedraagt 80 cm in de voorgevel (ongeveer 11,80 m) en ongeveer 1,75 m t.a.v. de terugspringende vierde bouwlaag. Tegen deze overschrijding bestaat geen bezwaar. Het bouwplan maakt aansluiting op de bestaande bouwhoogten in de omgeving en de

- 8 NOV 2005

bestaande mogelijkheden die de bouwverordening geeft voor panden in de omgeving die nu (nog) lager zijn. Uit de welstandsbeoordeling is gebleken dat het bouwplan voldoende aantrekkelijk inpasbaar in de omgeving is gebleken. Zo blijft eventuele toekomstige herontwikkeling van de omgeving goed mogelijk;
- dat het bouwplan niet is getoetst aan het Bouwbesluit 2003;
- dat de Commissie voor Welstand en Monumenten op 26-10-2005 een positief advies heeft uitgebracht met de volgende motivatie:
  Geen bezwaar, met een voorbehoud t.a.v. de voorgestelde baksteen.
  De commissie is niet overtuigd dat de voorgestelde baksteen in deze omgeving op zijn plaats is, en vraagt de architect om een monsterbord te laten samenstellen en tevens een alternatieve baksteen uit te zoeken.
  Zij kan wel instemmen met het voorgestelde bouwvolume en de opzet van de gevels;
- dat het desbetreffende advies wordt overgenomen;

besluit:

- krachtens artikel 2.5.28, lid 1, sub c en artikel 2.5.14, sub p van de Bouwverordening Amsterdam 2003 ontheffing te verlenen;
- reguliere bouwvergunning eerste fase te verlenen voor de uitvoering van bovengenoemd (gewijzigd) bouwplan overeenkomstig de bij dit besluit behorende en zodanig gewaarmerkte tekeningen van de bestaande situatie, gemerkt: B01 t/m B05, tekeningen van de nieuwe situatie, gemerkt: N01 t/m N13 en het aanvraagformulier;

onder voorwaarde:

- dat er overleg gaat plaatsvinden met de Commissie voor Welstand en Monumenten betreffende de keuze van de gevelstenen;

Hoogachtend,

Het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid,
namens deze, het hoofd van de afdeling Vergunningen,

hla

Mw. mr J. Ros

Ingevolge artikel 56a, lid 6 van de Woningwet kan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid de bouwvergunning eerste fase intrekken indien:

a. blijkt, dat zij dit besluit ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben genomen, of dat gegevens of bescheiden als bedoeld in artikel 40a, tweede lid, niet tijdig zijn overgelegd, of
b. niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van het besluit een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

1.1.001/02.04

Volgens artikel 56a, lid 7 van de Woningwet vervalt de bouwvergunning eerste fase indien niet binnen twee jaren na het onherroepelijk worden ervan een aanvraag om bouwvergunning tweede fase is ingediend.

Een belanghebbende bij dit besluit kan op grond van art. 7:1, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht binnen zes weken na de verzending van het besluit een gemotiveerd bezwaarschrift indienen bij het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid, Postbus 51160, 1007 ED Amsterdam.
Het indienen van een bezwaarschrift schort de werking van dit besluit niet op.
Indien onverwijlde spoed dit vereist kan hangende de bezwaarschrift-procedure een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de rechtbank te Amsterdam, sector Bestuursrecht, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.

Referentie
126-2562

- 8 NOV 2005

the scale towards document

NADERE AANWIJZINGEN

Referentie
126-2562

- 8 NOV 2005

Om het bouwplan te kunnen uitvoeren heeft u tevens een bouwvergunning tweede fase nodig. De aanvraag om bouwvergunning tweede fase wordt getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening, zover deze voorschriften niet van stedenbouwkundige aard zijn.
Indien niet binnen 12 maanden na het onherroepelijk worden van deze bouwvergunning eerste fase een aanvraag om bouwvergunning tweede fase wordt ingediend, kan het Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Amsterdam Oud Zuid besluiten om de bouwvergunning eerste fase in te trekken.

the scale towards document