Gemeente Amsterdam

Ruimte en
Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost

R&D Advies – Evenwichtige toedeling van functies aan locaties [ETFAL]

Datum 30 mei 2024
Kenmerk DSO-nr: 2024022100782
Behandeld door 5.1, 2, e
Gecontroleerd 5.1, 2, e
Bijlage(n) -

Onderwerp Het optoppen van het gebouw (t.b.v. van twee extra appartementen) en het verdiepen en toevoegen van balkons aan de zijgevel (zuidgevel) en achtergevel.
Preadvies VTH ☑ 5.1, 2, e

Overige adviezen ☑ 5.1, 2, e (stedenbouw)

1. Initiatief

Voor de uitbreiding en verbouwing van het gebouw aan de Zeeburgerdijk 55 is eerder in 2020 een vergunning verleend (OLO 5326683) voor de uitbreiding van het gebouw.Het nu voorliggende conceptverzoek ziet op het optoppen van het gebouw (t.b.v. van twee extra appartementen) en het verdiepen en toevoegen van balkons aan de zijgevel (zuidgevel) en achtergevel.

2. Tijdelijk deel omgevingsplan

Het verzoek is ingekomen na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Derhalve wordt het initiatief beoordeeld op basis van het stelsel van de Omgevingswet.

Het gaat hier om een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, welke activiteit in strijd is met de volgende bepalingen van het tijdelijk deel omgevingsplan: het Omgevingsplan gemeente Amsterdam, in werking vanaf 1 januari 2024.

Het tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Amsterdam bestaat onder meer uit de huidige bestemmingsplan-regelingen de bruidsschat (hoofdstuk 22) en de Hemelwaterverordening Amsterdam (Gemeenteblad 2021, nr. 144493).

2.1 Planologisch regime

Op de locatie geldt het bestemmingsplan ‘Indische buurt en Flevopark’ en kent de bestemmingen ‘Wonen’ (artikel 15) en ‘Tuin’ (artikel 11). Binnen het bouwvlak van de woonbestemming is een maximum bouwhoogte van 17 meter toegestaan.

Overige op de locatie geldende ruimtelijke plannen zijn niet relevant voor deze aan vraag en kunnen derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

3. Strijdigheden
Het project is op de volgende punten in strijd met het omgevingsplan:

Bestemming Wonen:
Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, maar de balkons aan de achterzijde vallen buiten het bouwvlak.

De maximale bouwhoogte is 17 meter. De dakopbouw (optopping) overschrijdt de maximale bouwhoogte met 3,10 meter.

Bestemming Tuin:
Binnen deze bestemming mogen gebouwen ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan ter plaatse van:
de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 1', 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 2' en 'specifieke bouwaanduiding-uitbouw - 3' met dien verstande dat het een uitbouw betreft. De balkons aan de achterzijde vallen niet onder deze categorie, derhalve strijd met de bouwregels.

3. Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).
Voor de balkons aan de achterkant geldt dat het hierbij op grond van artikel 28 lid e om een (binnenplanse) o*mgevingsplanactiviteit* (OPA) gaat. Dat geldt echter niet voor de optopping. Hierdoor zal er bij indiening van de definitieve vergunningaanvraag sprake zijn van een *buitenplanse omgevingsplanactiviteit* (hierna: BOPA) als bedoeld in bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet.

Een BOPA dient te voldoen aan de instructieregels van het Rijk en Provincie.

- *Hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving*
  Gelet op de aangeleverde informatie behorende tot de aanvraag blijkt niet van een omgevingsplanactiviteit welke niet voldoet aan een van de in hoofdstuk 5 van het Bkl genoemde instructies.

- *Omgevingsverordening Noord-Holland 2022*
  Gelet op de aangeleverde informatie behorende tot de aanvraag blijkt niet van een omgevingsplanactiviteit welke niet voldoet aan een van de instructieregels uit hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH2022.

Tevens wordt geconstateerd dat er met betrekking tot deze aanvraag voor een omgevingsplanactiviteit geen sprake is van een weigeringsgrond als bedoeld in artikel 8.0b, tweede lid Bkl.

4. Ruimtelijke beoordeling
Ingevolge artikel 8.0a van het Besluit kwaliteit leefomgeving wordt de omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verleend met het oog op een *evenwichtige toedeling van functies aan locaties* (EFTAL). Evenwichtig reguleren

van activiteiten, impliceert een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut.

Beleid

Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Tevens wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd. Voor veel voorkomende aanvragen, zoals een dakopbouw en een dakterras, gelden in stadsdeel Oost de beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning (hierna: beleidsregels) (vastgesteld op 18 april 2017). Op 28 november 2023 heeft Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost besloten tot continuering van de toepasbaarheid van de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (2017) van stadsdeel Oost onder de Omgevingswet. Deze beleidsregels zijn destijds opgesteld om voor relatief kleine bouwplannen, onder voorwaarden, extra verblijfsruimte te creëren, en het woongenot te vergroten. De voorwaarden zijn opgenomen om de zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding en privacy van omwonenden te waarborgen en om het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten. De optopping voldoet niet aan de beleidsregels, zodat hier maatwerk van toepassing is. Hiervoor is een stedenbouwkundig advies ingewonnen.

Stedenbouwkundig advies

Stedenbouwkundige structuur

Dit pand aan de maakt onderdeel uit van een strook bebouwing aan de rand van de Indische buurt. Het pand heeft orde 3 en maakt onderdeel uit van het van het ruimtelijk systeem van de gordel 20-40. De straat is een stedenbouwkundige C-zone. In de ‘Gordel ’20-’40’ is sprake van cultuurhistorisch waardevol gebied, waarbij elke ingreep zorgvuldig moet worden ingepast.

Advies optopping met opbouw

Ruimtelijk

De nieuwe hoogte sluit niet goed aan op het gebouw en de omgeving. De ruimtelijke samenhang wordt hierdoor te veel verstoort. Het gebouw is nu al hoger dan de omgeving en door de voorgestelde ingreep wordt dit verschil nog groter, hier is geen aanleiding voor.

Verder raakt de ruimtelijke hiërarchie en daarmee de integriteit van het gebouw te veel aangetast doordat er door de voorgestelde ingreep een verschuiving gaat plaats vinden van hoofdvolumes en aansluitende volumes. De oorspronkelijke compositie en verhoudingen worden hierdoor te veel aangetast. Dit is niet wenselijk bij dit zorgvuldig ontworpen ‘ Gordel ‘20-‘40’ gebouw.

Overschrijding
De overschrijding bedraagt 3,1 meter, wat een volledige extra verdiepingshoogte betekent. Dit heeft een negatieve stedenbouwkundige impact op de omgeving.

Bezonning en privacy
De overschrijding heeft (beperkte) gevolgen voor de bezonning en privacy van de omgeving.

Zichtbaarheid
Eerder is aangegeven dat de nieuwe hoogte niet goed aansluit op de omgeving. Vanwege de positie van het gebouw is dit ook zeer zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Samenvatting
Dit alles samen maakt deze opbouw stedenbouwkundig gezien niet akkoord. De oorspronkelijke compositie en verhoudingen worden te veel aangetast. Dit is niet wenselijk.

Advies Balkons
Men is voornemens aan de westgevel een aantal balkons toe te voegen. Voor het grootste deel voldoen deze balkons aan het bestemmingsplan. Het uitkragen richting het water vindt plaats buiten het bouwvlak en voldoet niet aan het omgevingsplan. Deze afwijking wordt bij een eventueel aangepast planstedenbouwkundig beoordeeld.

Ruimtelijk
De balkons sluiten ruimtelijk niet goed aan op het gebouw en de omgeving. De ruimtelijke samenhang wordt te veel verstoort. De nieuwe balkons vormen te veel een incident en zijn niet in verhouding met de rest van de gevel en de ruimtelijk opbouw van het pand in het algemeen.

Overschrijding
De overschrijding van het bouwvlak is met ca. 2 meter zeer fors te noemen.

Bezonning en privacy
De overschrijding heeft gevolgen voor de privacy van de omgeving, omdat er hierdoor meer inkijk ontstaat.

Zichtbaarheid
Zoals aangegeven is de overschrijding door de balkons fors en de balkons sluiten niet goed aan op het gebouw en de omgeving. Vanwege de positie van het gebouw is dit ook zeer zichtbaar vanaf de openbare ruimte.

Samenvatting
Dit alles samen maakt de beoogde balkons stedenbouwkundig gezien niet akkoord. De oorspronkelijke compositie en verhoudingen worden te veel aangetast. Dit is niet wenselijk.

Welstand

De aanvraag is niet getoetst aan de redelijke eisen van welstand volgens de criteria van de welstandsnota op basis van artikel 22.29 eerste lid aanhef onder b van het omgevingsplan. Conform de werkwijze BOPA is het gebouwontwerp

door de casemanager voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit voor advies over welstand.

5. Participatie
De gemeenteraad heeft participatie verplicht gesteld voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit op basis van het ‘Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie’ (artikel 16.55 lid 7 Omgevingswet). De aanvrager is verplicht te participeren als de aanvraag in strijd is met het (tijdelijk) omgevingsplan. Voorliggende aanvraag heeft betrekking op een conceptverzoek. In het kader van de definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning (BOPA) dient participatie nog plaats te vinden.

6. Financiële haalbaarheid
Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Naar het oordeel van R&D kan van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie worden afgezien, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Ingevolge artikel 15.7 van de Omgevingswet is er een vast forfait bij waardedaling van een onroerende zaak van 4%. De kans dat onderhavige omgevingsvergunning kan leiden tot de plicht tot het vergoeden van schade dat boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

7. Conclusie advies
Geadviseerd wordt om geen medewerking te verlenen.