Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
www.zuid.amsterdam.nl

afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

Retouradres: Stadsdeel Zuid, Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Beijaard Bouwbegeleiding & Vormgeving
T.a.v. [redacted]
Postbus 267
1520 AG WORMERVEER

Datum
OLO dossiernummer [redacted]
Adres [redacted]
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]

Onderwerp Verzoek om aanpassen bouwproject

Geachte [redacted]

Op 13 juli 2018 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw [redacted] met behoud van de bestemming daarvan tot één woning.

Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan '*Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009*'. Er is geen mogelijkheden voor een ontheffing in het bestemmingsplan.

Door de toepassing van het artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) kan uw bouwplan in aanmerking komen voor een ontheffing mits voldoet aan de criteria van het onderstand "maatwerk advies":

'Het stedenbouwkundig advies voor het huidige voorstel voor opbouw is ***negatief.*** *Echter door het toe te passen van onderstaande punten, wordt het plan positief geadviseerd:*

1. *Het extra bouwvolume dient visueel onderdeel uit te maken van onderliggende pand. De gevel van onderliggende pand is symmetrisch opgebouwd. Het bouwvolume dient symmetrisch in het gevelvlak geplaatst te worden.*
2. *Het bouwvolume dient 2 meter afstand aan te houden tot de linker perceelgrens/ dakrand. Daarmee is het bouwwerk (1) voldoende terugliggend t.o.v. de dakrand om de overgang tussen de [redacted] en het monument te waarborgen en (2) daarbij behoud het voldoende volume om de zelfstandigheid van onderliggende pand niet aan te tasten.*
3. *Deze twee meter dient ook toegepast te worden aan de rechter perceelgrens. Daarmee (1) wordt tegemoet gekomen aan de onder stap 1 vermelde symmetrie en (2) wordt het gebouw visueel ontkoppelt van het pand [redacted]*

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

4. *Het bouwwerk houd 2,5 meter afstand aan tot de voorgevel/ dakrand van onderliggende hoofdgebouw. Daarmee is (1) het bouwwerk voldoende ondergeschikt t.o.v. onderliggende hoofdgebouw, (2) respecteert het de hierboven beschreven overgang tussen bouwvolumes richting het monument en (3) behoud het nog voldoende zichtbaar massa de verhouding tussen opbouw en onderliggende hoofdvolume niet onevenwichtig te maken.*
5. *Na tenminste 3,5 meter dient het bouwvolume gekoppeld te worden met de woning te Sloterkade 137. Er ontstaat hiermee een soort inkeping van (tenminste) 1 meter in diepte en 2 meter in breedte tussen de voorgevel van het bouwwerk en het naastgelegen bouwvolume. Zodoende is de ruimte bereikbaar en respecteert het de hierboven benoemde waarden.*
6. *Aan de achterzijde is in het ingediende plan 2,5 meter tussen opbouw en achtergevelvlak aangehouden echter is dit een minimale afstand en het staat de aanvrager vrij om deze afstand te vergroten om bijv. een terras te realiseren.*

<u>Motivatie:</u>
De aanvraag betreft een opbouw bovenop het huidige dak van
Deze opbouw wordt niet ontsloten vanuit de onderliggende woning maar ook niet zelfstandig vanuit het lift/trappenhuis van De woning zou een uitbreiding zijn van de iets noordelijker gelegen aangrenzende woning op
maakt deel uit van het gebouw
De opbouw is gedacht op

s als één geheel ontworpen echter is in het ontwerp gekozen voor een apart ontwerp voor de gevel van en voor een lagere bouwhoogte voor

De keuze voor dit onderscheid is het gevolg van het monument op dat slechts ca. 7m hoog is. (Twee bouwlagen waarbij de tweede bouwlaag een zadeldak is.) Om een overgang in beeld te creëren van naar dit monument heeft een lagere bouwhoogte gekregen en een andere gevel dan

Dit betekent echter dat en als twee individuele architectonische entiteiten moeten worden beschouwd. En dat heeft gevolgen voor een eventuele opbouw boven
Zo zal een eventuele opbouw op getoetst worden aan het bovenstaande: versterkt een opbouw het onderscheid tussen en of wordt juist afbreuk gedaan aan de keuze en te differentiëren uit respect voor het aangrenzende monument?

Uit het A2 beleid is af te leiden dat een opbouw op aan de zijkant minimaal 2m van het zijgevelvlak moet staan. De aanvrager voldoet hier ruimschoots aan echter heeft de aanvrager ervoor gekozen de opbouw niet symmetrisch in het gevelvlak van te plaatsen maar excentrisch tegen het volume van
Daarmee wordt de zelfstandigheid van het huidige bouwvolume van aangetast.
Belangrijk voor een opbouw is dat deze in verticale zin een eenheid vormt met

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid

Het huidige voorstel is duidelijk gekoppeld aan het bouwvolume van [redacted] waarmee een horizontale verbinding wordt gesuggereerd. Dit doet afbreuk aan het gewenste onderscheid tussen [redacted] en [redacted] Het voorstel voor opbouw van aanvrager mist een ontkoppeling tussen de bouwvolumes [redacted] en [redacted] ter grootte van de afstand die de opbouw heeft tot het zijgevelvlak van [redacted]. Voor de eerder genoemde symmetrie zijn gelijke afstanden tussen opbouw en zijkanten van [redacted] essentieel. Het huidige voorstel komt daar niet aan tegemoet.

*Het stedenbouwkundig advies voor het huidige voorstel voor opbouw is **negatief** echter wil dat niet zeggen dat een opbouw bovenop [redacted] onmogelijk is. Omdat het bestemmingsplan hierin middels het A2-beleid verwijst naar maatwerk is een zorgvuldige afstemming met aanvrager belangrijk om tot een voor alle belanghebbenden bevredigende oplossing te komen.'*

Naar aanleiding het advies stel ik u in de gelegenheid om het plan aan te passen aan bovengenoemd criteria, teneinde aan de bezwaren tegemoet te komen. Voor het aanleveren van een aangepast plan stel ik een termijn van één week, uiterlijk 9 oktober 2018.

Meer informatie nodig?
Mocht u vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [redacted]
telefoonnummer [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Mevrouw U.M. Jackel
Teammanager Vergunningen