Van: [redacted]
Aan: [redacted]"
Onderwerp: Negatief ruimtelijke advies aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886
Datum: maandag 15 maart 2021 13:24:43
Prioriteit: Hoog

Geachte [redacted],
Wij hebben uw bouwplan voor advies uitgezet naar de afdeling Ruimte en Duurzaamheid en op heden is er het volgende advies afgegeven:

Toetsing bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Museumkwartier Valeriusbuurt. Het pand heeft volgens artikel 19 de bestemming Wonen en de maximale bouwhoogte van 15,5 meter.

Strijdigheden

De gewenste rechteruitbreiding is in strijd met artikel 19.2.2 onder c, omdat deze buiten het bouwvlak komt te liggen.

Afwijkingsmogelijkheden

Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse vrijstelling voor de strijdigheid. Daarom zal beoordeeld worden of toepassing kan worden gegeven aan van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor.

In het gebied van stadsdeel Zuid worden aanvragen omgevingsvergunning die afwijken van het geldende bestemmingsplan getoetst aan het afwijkingsbeleid.

Afweging

Het afwijkingenbeleid bepaald in beleidsregel 5 'Aan- en uitbouwen of bijgebouwen', dat voor het realiseren van een aan- en uitbouwen en bijgebouwen wanneer deze in strijd zijn met het bestemmingsplan geen afwijking wordt verleend. De gewenste uitbreiding is derhalve in strijd met het beleid.

In artikel 3 van de algemene bepaling van het afwijkingenbeleid is het juridisch kader opgenomen voor een verzoek om af te wijken van het beleid. Alleen in uitzonderlijke situaties indien er voldoende gemotiveerde stedenbouwkundige-, ruimtelijke- of verkeerskundige overwegingen aanwezig zijn, wijkt het Stadsdeel af van het beleid. Een besluit tot het afwijken van de beleidsregels, zal uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd.

De aanvrager motiveert dat de uitbreiding door het plaatsen van een erker aan de tuinzijde met een diepte van ten hoogste 2 meter zowel op grond van het bestemmingsplan als op grond van het afwijkingenbeleid is toegestaan. Zo zou er in het bestemmingsplan (artikel 25 lid a onder 4) een binnenplanse vrijstelling zijn opgenomen voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2 meter voor onder andere erkers. Volgens het afwijkingenbeleid zou een dergelijke uitbreiding zijn toegestaan op grond van beleidsregel 3 'dakterrassen op een eenlaagse aan- en uitbouwen'. Ook zou in een bouwblok verderop, bij Frans van Mierisstraat 84 die dezelfde lay-out kent, voor een soortgelijke uitbreiding (op de begane grond en) op de eerste verdieping aan dezelfde zijde als onderhavig uitbreiding, op zelfde wijze zijn vergund (toetsend aan binnenplanse ontheffing en beleidsregel 3). Verder ziet de aanvrager dat met het plan de belangen van derden voldoende gewaarborgd blijven:

-Zo zouden directe achterburen op een afstand van 40 meter af liggen, waarbij de afstand door diverse bomen en begroeiing wordt onderbroken. Het klimaat en sociale cohesie wordt niet aangetast.

-De bouwmuur loopt aan beide zijden van het pand verder dan 2 meter door dus dit is al een blinde zijde en ruimtelijk gezien al een bouwvolume, waardoor het aanzicht en privacy van buren niet wijzigt. Door zowel een erker aan linker- als aan de rechterzijde ziet dit er ook visueel beter uit en bevordert dus de sociale cohesie.

-De buurman heeft grenzend aan de bouwmuur ook het gedeelte tot de bouwmuur dichtbebouwd, er ontstaat zodoende een zelfde situatie.

-Het plan beslaat voorts slechts een beperkt gedeelte van de onderliggende uitbouw op de begaande grond/ het platte dak waardoor het tuinaanzicht is geborgd en niet wordt benadeeld.

-Door te bouwen in oude stijl wordt aandacht besteed aan ruimtelijke invloed in positief opzicht.
-Tenslotte is de VVE en de aangrenzende buren geïnformeerd over het plan en daar is geen bezwaar tegen.
Tenslotte geeft de aanvrager aan dat ook wethouder [redacted] vergunningen wil verlenen voor het creëren van ruimte voor (jonge) gezinnen.
Allereerst wordt aangegeven dat de gewenste vergroting niet gezien kan worden als een erker. Een erker is volgens Van Dale een uitgebouwd venster. Nu de vergroting de gehele breedte van het pand betreft, gaat het hier om een uitbouw zoals in de begripsomschrijving van het bestemmingsplan opgenomen. Dat slechts een deel van die vergroting buiten bouwvlak valt maakt de vergroting nog geen erker. Daarmee is de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid niet toepasbaar.
De aanvraag dient derhalve beoordeeld te worden op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor.
Bij de Frans van Mierisstraat 84 is dan ook onterecht getoetst aan het binnenplanse toetsingskader, maar uiteindelijk was deze niet toereikend gezien de grootte van de uitbouw (2,1 meter). (Zie ook onder 'Binnenplanse afwijking (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, Wabo)' onder 'Af-wijking ten behoeve van strijdigheid 1' en onder 'Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo').
De vergroting op de eerste verdieping is, bij pandnummer 84, anders dan bij onderhavig geval niet in strijd met het bestemmingsplan omdat het bouwvolume nog binnen het bouwvlak van het bestemmingsplan valt. De vergroting van de begane grond is vergunningsvrij te realiseren maar nu men hierboven een uitbouw en terras heeft willen realiseren werd deze vergunningsplichtig. Daarom is voor de uitbouw op de begane grond en het terras getoetst aan beleidsregel 3 'dakterrassen op eenlaagse aan- en uitbouwen'. Deze bepaald dat een dakterras op een vergunningsvrije aanbouw is toegestaan, mits die aanbouw wordt beperkt tot 2,5 meter in plaats van 4 meter vergunningsvrij en het terras niet dieper is dan 2 meter. Aangezien het terras en uitbouw daar aan voldeden kon voor beide een vergunning worden verleend. Deze beleidsregel is dus niet bedoeld om daklagen op eenlaagse aan- en uitbouwen aan te toetsten, maar enkel voor dakterrassen op vergunningsvrije aan-en uitbouwen op de begane grond. Dit maakt dat de gevraagde daklaag niet met buurpand nummer 84 vergeleken kan worden.
In onderhavig geval is geen sprake van een bijzondere situatie waardoor van het afwijkingenbeleid afgeweken kan worden. Met beleidsregel 5 wil het stadsdeel het woongenot van de bewoners rond de binnentuinen waar zoveel mogelijk te beschermen. De volume uitbreiding van het pand heeft weliswaar geen invloed op de ruimtebeleving in het binnenterrein voor direct omwonenden. Het binnenterrein is bebouwd waardoor er aan de achterkant van de woningen aan de Frans van Mierisstraat geen tuinen van woongebouwen aansluiten. Echter is het effect op de ritmisering van de achtergevel stedenbouwkundig gezien niet wenselijk.
Het bouwblok bestaat uit meerdere architectuureenheden waarbij de gebouwen verschillende diepte hebben. Bij de meeste panden in dit bouwblok is een verspringende achtergevellijn kenmerkend. Veelal zijn er keukenuitbouwen die uitsteken in het binnenterrein. Bij de panden van deze architectuureenheid vormen de massieve uitstekende balkons die grotendeels al dichtgezet zijn een verspringende achtergevel. Hierdoor ontstaat een kenmerkende ritmisering aan de achterkant van de gebouwen. Dit kenmerk zou verdwijnen door de uitbouw op de eerste verdieping zoals in het bouwplan is voorzien. Het gebouw zou hierdoor een behoorlijke volumevergroting ervaren op de eerste verdieping en massiever ogen. Ook wordt het gedeelte van het huidige balkon verbreed waardoor de kenmerkende ritmisering aan de achterkant van deze architectuur-eenheid onderbroken wordt. Dat de panden aan beide zijden van het pand verder dan 2 meter al een blinde zijde hebben doet hier niets aan af.
In dit kader is het voorts relevant dat het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid op 17 maart 2020 de nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan Museumkwartier – Valeriusbuurt heeft vastgesteld. De ambitie van het nieuwe bestemmingsplan is om een nieuw evenwicht te creëren tussen het mogelijk maken van investeringen en het beschermen van de bestaande kwaliteiten. Daarom worden de bouwmogelijkheden uit het huidige bestemmingsplan ingeperkt. Stedenbouwkundige waarden worden beschermd door de bestaande bouwmassa zoals de rooilijn en bouwvlak in het bestemmingsplan

vast te leggen. Het vergroten van de achtergevel buiten het bouwvlak zou daarom tegen deze bestuurlijke afspraak ingaan en op basis hiervan is het al niet mogelijk om van het beleid af te wijken.
Conclusie
Gelet hierop wordt daarom geen reden gezien om af te wijken van het afwijkingenbeleid en daarom wordt negatief geadviseerd om toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a onder 2 Wabo jo. artikel 4 lid 1 Bijlage II Bor voor het vergroten van de woning op de eerste verdieping buiten het bouwvlak.
Gelet op het voorgaande, zouden wij de omgevingsvergunning moeten weigeren. Wij willen u echter in de gelegenheid stellen uw bouwplan aan te passen.
Ik verzoek u daarom binnen enkele dagen en uiterlijk op donderdag 18 maart as. aan ons door te geven of u van deze mogelijkheid gebruik wil maken.
Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Medewerker Vergunningen Bouw
Afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
M. [redacted]
E. [redacted]
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.zuid.amsterdam.nl
Vrijdag afwezig

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 maart 2021 12:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: Aanvraag omgevingsvergunning Frans van Mierisstraat 131 - OLO 5578189 - Z2020-Z055886
Geachte [redacted],
Hierbij het verzoek om telefonisch contact inzake deze aanvraag.
Alvast dank.
Met vriendelijke groet,
[redacted]
Medewerker Vergunningen Bouw
Afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving
Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
M. [redacted]
E. [redacted]
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.zuid.amsterdam.nl
Vrijdag afwezig