

MEMO

Van: [REDACTED] (namens Zuider Vastgoed B.V.)

Aan: Gemeente Amsterdam
[REDACTED] A. [REDACTED]

datum	dossier	aantal bijlagen
10 november 2023	64.877	-
betreft	Dossiernaam	
Bezwaarprocedure met zaaknummer 23.014681	Zuider Vastgoed B.V. / Van Eeghenstraat 94-98	

Geachte [REDACTED] Kucukalic,

U heeft verzocht een heldere onderbouwing te geven van de volgende punten:

- welke onderdelen van het project zijn conform bestemmingsplan?
- welke onderdelen mogen vergunningsvrij uitgevoerd worden?
- welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan en wat is de omvang van deze strijdigheden?
- welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan maar conform A2 beleid?
- welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan en met A2 beleid? Hiervoor moet een onderbouwing op maat worden gegeven.
- wat gebeurt er met het bouwvlak van de garage en het parkeren op het maaiveld?
- welke toegevoegde waarde heeft het project voor de omgeving?

Dat doe ik hierbij.

Welke onderdelen van het project zijn conform bestemmingsplan?

1. Zoals blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van 19 mei 2023 worden de drie aaneengeschakelde panden aan de Van Eeghenstraat 94 – 98, die voorheen een kantoorfunctie hadden, getransformeerd naar 5 woonappartementen.
2. De volgende onderdelen van het bouwplan zijn conform het bestemmingsplan :
 - De functiewijziging van de bestaande gebouwen van kantoor naar wonen. In het vigerende bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 hebben de panden de bestemming Wonen.

datum

10 november 2023

dossier

64.877

- Het herstellen van de fundering. Dit is bouwen ten dienste van de bestemming, en daarmee in overeenstemming met artikel 14.2.1 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019.
- De interne verbouwing en de verduurzaming van de panden.

Welke onderdelen mogen vergunningvrij worden uitgevoerd?

3. De uitbouwen aan de achterzijde (omvang respectievelijk 19,1 en 19,6 m²) mogen vergunningvrij worden uitgevoerd op basis van artikel 2 onderdeel 3 sub a bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor).
4. Het gaat hier om op de grond staande bijbehorende bouwwerken, op een afstand van niet meer dan 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw (de uitbouwen zijn 2,5 meter diep), niet hoger dan 5 meter, niet hoger dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en niet hoger dan het hoofdgebouw. Daarmee wordt voldaan aan de eisen uit genoemd artikel.
5. De uitbouwen worden gebouwd in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Artikel 4a lid 2 bijlage II bij het Bor verbiedt het bouwen van bijbehorende bouwwerken in een beschermd stadsgezicht. Maar dit verbod is niet van toepassing op bouwen in een gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Met een beschermd stadsgezicht wordt in artikel 4a lid 2 bijlage II bij het Bor bedoeld een rijksbeschermd stadgezicht, zoals blijkt uit de definitie opgenomen in artikel 1 Wabo (waaronder het Bor valt). Alleen bouwen in een rijksbeschermd stadsgezicht kan dus niet vergunningsvrij.

Welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan en wat is de omvang van deze strijdigheden?

6. De volgende onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan :
 - Het bouwen van een parkeerkelder. Dit is in strijd met artikel 5.2 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders, dat het bouwen van een kelder in zone 2 verbiedt (de gronden aan de Van Eeghenstraat 94-98 hebben in het bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'overige zone 2'), en met de artikelen 14.1 en 14.2.2 aanhef en onder 5 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019, die alleen bestaande parkeervoorzieningen in de kelder c.q. bestaande kelders toestaan. De omvang van de afwijking is 433 m² (de gehele nieuwe parkeerkelder inclusief parkeerlift en damwanden).
 - Het bouwen van een entree naar de parkeerkelder (parkeerlift), een deel van de parkeerkelder en een klein deel van de voor de parkeerkelder benodigde damwanden buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dat is in strijd met artikel 14.2.1 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019, dat bepaalt dat moet worden gebouwd binnen het bouwvlak. De omvang van de

datum
10 november 2023

dossier
64.877

afwijking voor de parkeerkelder is 64,6 m², inclusief de parkeerlift van 21 m² en de damwand ter plaatse van de parkeerlift.

- Het bouwen van een koekoek buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en binnen de strook met dubbelbestemming Waarde-Landschap. Dat is in strijd met de artikelen 14.2.1 en 19.1 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019. Binnen de strook Waarde-Landschap mogen geen gebouwen mogen worden opgericht (en dus ook geen uitbreiding van een gebouw, zoals in dit geval). De omvang van de afwijking is 2,3 m².
- Het bouwen van twee buitentrappen buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak en binnen de strook met dubbelbestemming Waarde-Landschap. Dit is in strijd met de artikelen 14.2.1 en 19.1 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019. Binnen de strook Waarde-Landschap mogen geen gebouwen mogen worden opgericht (en dus ook geen uitbreiding van een gebouw, zoals in dit geval). De omvang van de afwijking is 2 x 3,43 m².
- De aanleg van twee dakterrassen. Deze is in strijd met artikel 17.2 onder 1 van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019, dat bepaalt dat het bestaande kapprofiel niet mag worden gewijzigd. De omvang van de dakterrassen is respectievelijk 31,2 en 33,4 m².

Welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan maar conform A2-beleid?

7. Geen van de afwijkingen is in strijd met het bestemmingsplan maar conform A2-beleid.

Welke onderdelen zijn in strijd met het bestemmingsplan en met het A2-beleid? Hoe kunnen deze afwijkingen van het A2-beleid worden onderbouwd?

8. Alle hierboven genoemde afwijkingen zijn in strijd met het bestemmingsplan en met het A2-beleid, met uitzondering van de eerste (de afwijking van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders). Zij zullen hierna worden onderbouwd.
9. Op de eerste afwijking - het bouwen van een kelder in afwijking van artikel 5.2 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders – is het A2-beleid niet van toepassing. Deze afwijking kan worden vergund door toepassing van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 5.3 lid 1 onder 1 sub 2 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders. Aangezien de kelder groter is dan 300 m² kan een omgevingsvergunning worden verleend indien geohydrologisch onderzoek aantoont dat grondwaterneutraal kan worden gebouwd. In dit geval is met rapporten van Tauw en CRUX aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.
10. De argumenten die hieronder voor de afwijking van het bestemmingsplan Willemspark-Vondelpark 2019 en het A2-beleid voor een klein deel van de

datum

10 november 2023

dossier

64.877

parkeerkelder (inclusief parkeerlift en damwand) worden gegeven, zijn ook van belang voor de eerste afwijking.

Parkeerkelder

11. Het bouwen van 64,6 m² parkeerkelder buiten het bouwvlak (inclusief de parkeerlift en damwand ter plaatse van de parkeerlift) is in strijd met het bestemmingsplan en het A2-beleid, aangezien het A2-beleid een uitbreiding van een kelder aan de zijkant van het hoofdgebouw niet toestaat (zie beleidsregel 6: ondergrondse bouwwerken achterzijde, waaronder kelders). Gelet op artikel 3 van de Algemene bepalingen van het A2-beleid kan worden afgeweken van de beleidsregels, mits deze afwijking goed wordt onderbouwd.
12. Deze afwijking kan als volgt worden onderbouwd (zie ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning pag. 23/24):
 - Het overgrote deel van de parkeerkelder bevindt zich onder het gebouw.
 - Omdat ondergronds parkeerplaatsen worden gerealiseerd, kunnen de parkeergarage en de 27 bovengrondse parkeerplaatsen op het achterterrein verdwijnen.
 - Het landschap heeft hierbij veel baat, omdat het achterterrein groen wordt ingericht. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de vergroening, de rainproof opgave en de maatregelen tegen klimaatproblemen. Koele binnentuinen door groen werken hittestress tegen.
 - Als gevolg van het verdwijnen van de parkeergarage worden de zichtlijnen tussen de Van Eeghenstraat en het Vondelpark in ere hersteld en wordt de stedenbouwkundige opzet met vrijstaande hoofdvolumen hersteld.
 - De parkeerlift, die op de plek komt waar voorheen de parkeergarage stond, is alleen zichtbaar wanneer deze wordt gebruikt. Deze wordt zodanig vormgegeven dat hij opgaat in het tuinontwerp en nauwelijks opvalt.
 - Omdat de parkeerkelder grondwaterneutraal wordt gebouwd, zijn geen negatieve effecten voor omliggende panden te verwachten.
 - Het project leidt door de functiewijziging en het verdwijnen van een groot aantal parkeerplaatsen tot een vermindering van het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie.
13. Zoals in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat, kan deze afwijking worden verleend op grond van artikel 4, eerste en negende lid, bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor, kruimelgeval): de bouw van een bijbehorend bouwwerk (uitbreiding van het hoofdgebouw) en een wijziging van het gebruik (het toevoegen van een nieuwe parkeerkelder).

Koekoek

14. Het bouwen van de koekoek is in strijd met het A2-beleid, omdat deze aan de zijkant van de gebouwen wordt gebouwd. Het A2-beleid staat alleen koekoeken aan de

datum

10 november 2023

dossier

64.877

achterzijde toe (zie beleidsregel 6). Ook hier is dus een afwijking nodig van het A2-beleid op grond van artikel 3 van de Algemene bepalingen.

15. Deze afwijking kan als volgt worden onderbouwd (zie ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning, pag. 25). De koekoek is beperkt van afmeting en bevindt zich beneden maaiveld. Daarom bestaat vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen deze afwijking. De koekoek is van belang en wenselijk omdat deze benodigd is voor de toevoer van verse buitenlucht in de garage.
16. Zoals in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat, kan deze afwijking worden verleend op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II bij het Bor (kruimelgeval): de bouw van een bijbehorend bouwwerk (uitbreiding van het hoofdgebouw).

Buitentrappen

17. Het bouwen van de buitentrappen is in strijd met het A2-beleid, omdat deze aan de zijkant van het gebouw worden gebouwd. Het A2-beleid staat dit niet toe (zie beleidsregel 5). Ook hier is dus een afwijking nodig van het A2-beleid op grond van artikel 3 van de Algemene bepalingen.
18. Deze afwijking kan als volgt worden onderbouwd (zie ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning pag. 25). De buitentrappen worden langs de gevel geplaatst en zijn daardoor zo onopvallend mogelijk. De architectonische opzet wordt hersteld en het straatbeeld wordt niet onevenredig aangetast. De buitentrappen zijn van belang en wenselijk, omdat deze vanaf de woonverdieping op de bel-etage direct toegang bieden tot de tuinen. Dit vergroot het woongenot sterk.
19. Zoals in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat, kan deze afwijking worden verleend op grond van artikel 4 lid 1 bijlage II bij het Bor (kruimelgeval): de bouw van een bijbehorend bouwwerk (uitbreiding van het hoofdgebouw).

Dakterrassen

20. Het bouwen van de dakterrassen is in strijd met het A2-beleid, omdat de kap waarachter zij worden aangelegd niet ten minste 2,4 meter is (zie beleidsregel 1).
21. Deze afwijking kan als volgt worden onderbouwd (zie ook het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning pag. 25). De dakterrassen worden aan weerszijden van het gebouw gerealiseerd. In het middenstuk komen zonnepanelen. Gelet op de vormgeving van het gebouw is dit een logische indeling van de beschikbare ruimte. De hekwerken en de pv-panelen zijn vanuit de openbare ruimte niet zichtbaar omdat ze achter het schuine, redelijk hoge dak zitten. Ruimtelijk gezien is er dus geen bezwaar. Deze indeling van het dak is van belang en wenselijk, uit het oogpunt van woongenot (de dakterrassen) en duurzaamheid (de zonnepanelen).

datum
10 november 2023

dossier
64.877

22. Zoals in het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning staat, kan deze afwijking worden verleend op grond van artikel 4 lid 4 bijlage II bij het Bor (kruimelgeval): de bouw van dakterrassen.

Wat gebeurt er met het bouwvlak van de garage en het parkeren op het maaiveld?

23. Het bouwvlak van de garage zal worden gebruikt voor het realiseren van de entree naar de parkeergarage (de parkeerlift). Deze entree wordt ingepast in het tuinontwerp. Alleen wanneer de lift wordt gebruikt, is deze zichtbaar.
24. De functieaanduiding 'parkeerterrein' op het maaiveld wordt door middel van een wijziging van het bestemmingsplan ongedaan gemaakt. Daardoor zal parkeren op het maaiveld niet langer zijn toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan dat dit gaat regelen zal vóór 1 januari a.s. ter inzage worden gelegd.

Welke toegevoegde waarde heeft het project voor de omgeving?

25. Het project heeft een duidelijke toegevoegde waarde voor de omgeving.
26. In de eerste plaats wordt een karakteristiek pand zodanig verbouwd dat het klaar is voor de toekomst, en volledig verduurzaamd, met behoud van cultuurhistorische waarden. Daarnaast worden de zichtlijnen naar het Vondelpark in ere hersteld en de stedenbouwkundige opzet versterkt. De groene achtertuin is een landschappelijke verbetering en levert een bijdrage aan de vergroening, aan het kunnen opvangen van regenwater, en aan het voorkomen van hittestress. De functiewijziging en het verdwijnen van parkeerplaatsen zorgen voor minder verkeer van en naar de locatie.
27. Dit zijn allemaal verbeteringen waarvan de omgeving zal profiteren. Bovendien dienen deze verbeteringen ook belangrijke maatschappelijke belangen.

Conclusie

Artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) vereist voor de verlening van een (binnenplanse of buitenplanse) afwijking van het bestemmingsplan dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening, en dat een belangenafweging wordt gemaakt.

Gelet op al het voorgaande zijn de gevraagde afwijkingen van het bestemmingsplan niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, terwijl er alle aanleiding is om een afweging van de betrokken belangen in het voordeel van vergunninghouder te doen uitvallen. De gevraagde omgevingsvergunning is daarom terecht verleend.