

Advies Cluster Ruimte en Economie Zuid

Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)

Onderwerp:	Het veranderen en vergroten van het gebouw Van Eeghenstraat 104, door het deels verplaatsen van de achtergevel, zodat wordt aangesloten op de achtergevel van het buurpand, het veranderen van de indeling, het toevoegen van een lift in het gebouw en het bouwen van een technische ruimte op het dak.
Boekingsnummer:	4140589
Casemanager:	
Datum:	26-04-2018
Opsteller:	

Pré-advies

Akkoord met het preadvies.

Inleiding



Huidige situatie

Nieuwe situatie

Toetsing

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan ['Willemspark / Van Eeghenstraat 2002'](#).

Strijdigheden

Achterzijde

De achtergevel wordt ter plaatse van het souterrain en de beletage ca. 1 meter naar achter verschoven en gelijkgetrokken met de achtergevel van het buurpand. Dit is in strijd met artikel 9.2.

Afwijkingsmogelijkheden

Er kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Bor.

Afweging

De achtergevel wordt ter plaatse van het souterrain en de beletage ca. 1 meter naar achter verschoven en gelijkgetrokken met de achtergevel van het buurpand. Dit is in strijd met artikel 9.2. Op het souterrain niveau is dat op grond van art. 9, lid 4 toegestaan, mits niet meer dan 5% van de tuin wordt bebouwd. Dit geldt echter niet voor de uitbreiding ter hoogte van de beletage, de binnenplanse afwijkingsvoorwaarde is daarom niet van toepassing. Er wordt daarom onderzocht

of er toepassing gegeven kan worden aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Bor. Voor veelvoorkomende gevallen is er 'omgevingsvergunning a2'-beleid opgesteld. Echter aangezien er voor uitbouwen over meerdere bouwlagen geen specifieke beleidsregels zijn vindt er maatwerk plaats (aldus de algemene bepalingen 4.5.2 van het 'omgevingsvergunningen a2'-beleid).

Alhoewel op souterrain niveau door het vergunningsvrij bouwen verplaatsing van de achtergevel bij de terugliggende zone is toegestaan, is het stedenbouwkundig/architectonisch advies **negatief** voor wat betreft de hoger gelegen terugliggende achtergevel om deze gelijk of zelfs vóór de gevel te leggen van de gebruiksruimten. De aanvullende argumentatie van de aanvrager om af te wijken van het bestemmingsplan voor dit onderdeel heeft niet gebaat. Vanuit stedenbouwkundige hoek wordt namelijk aan de structuur van de verspringing aan de achterzijde een groot belang gehecht:

De stadsvilla's bestaan namelijk uit meerdere naast elkaar staande woningen (herenhuizen) waarbij de stadsvilla als één architectonische eenheid is ontworpen maar waarbij de verschillende woningen goed apart zijn te onderscheiden doordat elke wooneenheid een markante verticale structuur heeft aan zowel voor als achterzijde. Deze structuren liggen vaak wat naar voren in het gevelvlak en bevatten de terrassen, balkons en verbijzonderingen van het dak als torentjes of verticaal doorlopende gevelelementen. Achter de in het gevelvlak terugliggende delen zit meestal een zone die van voor naar achter loopt waarin onder andere de verticale verkeersruimte zit in de vorm van een trap. Alleen waar deze verticale verkeersruimte naar de straat toe gaat is deze apart en vaak uitbundig vormgegeven. En als deze op de beletage ligt overbrugt een vormgegeven trap naar de voordeur het hoogteverschil.

Aan de achterzijde is dus ook dit onderscheid in gebruiksruimte en verkeersruimte goed zichtbaar door het naar voren liggen van het gevelvlak voor woon-, eet-, werk-, studie- en slaapkamers en naar het achteren liggen van de verticale verkeersruimte. Er wordt dus niet meegewerkt aan het dichtzetten van de inkeping over twee bouwlagen.

Conclusie

Een negatief advies om toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo via artikel 4, lid 1, en lid 9, van bijlage II van het Bor.

Afstemming	Ja	Nee	n.v.t.
■ Economische zaken (EZ)		X	
■ Ruimte en Duurzaamheid (opsteller [redacted])	X		
■ Gebiedsteam		X	
■ Juridische zaken (JZ)		X	
■ Bestuur		X	

N.B. Dit is een intern advies uitsluitend bedoeld voor het team Vergunningen (Bouw)