

Projectafwijking

Ruimtelijke onderbouwing behorend bij ontwerp omgevingsvergunning Perceel naast

5.1.2.e (1771327)

d.d. 18 april 2016

Ruimte en Duurzaamheid, team Noord/Centrum, 5.1.2.e

Aanleiding

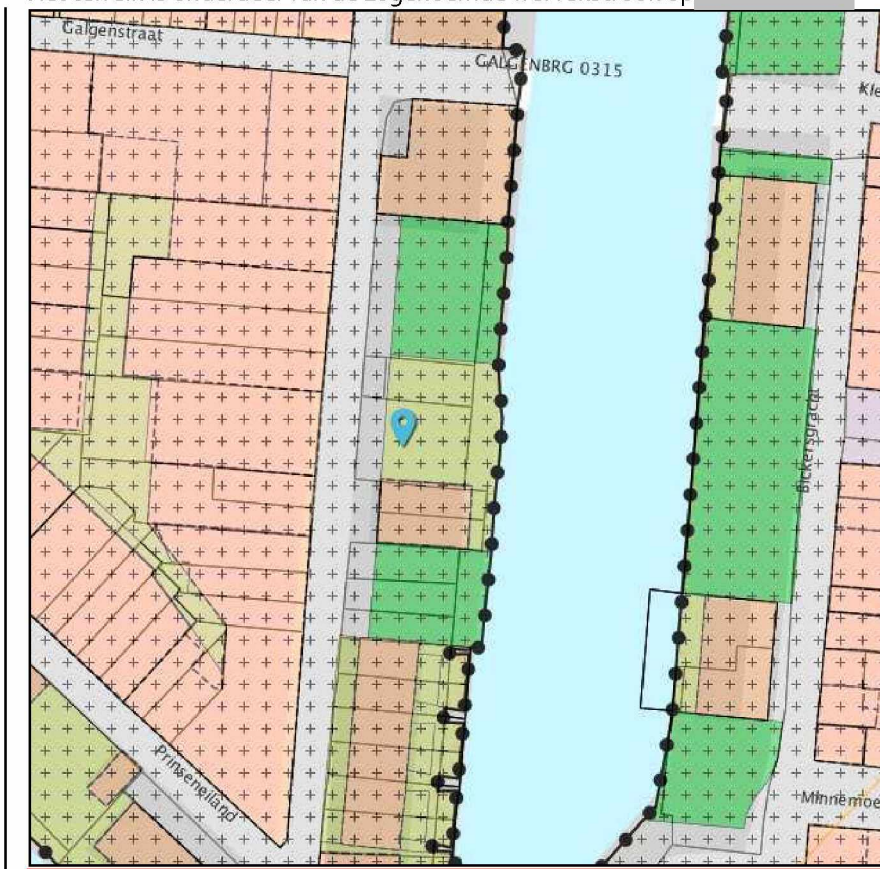
Aanleiding voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing is de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het legaliseren van een berging op het perceel naast 5.1.2.e en het gebruik ten behoeve van parkeren op een gedeelte van het terrein.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is de berging, het parkeren en de hoogte van de erfafscheiding in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor deze afwijkingen. Om mee te werken aan het initiatief is een afwijking van het vigerende bestemmingsplan nodig en wordt de procedure van een projectafwijking gevolgd.

Ligging van het project

Het projectgebied is het perceel tegenover 5.1.2.e naast het pand 5.1.2.e

Het terrein is onderdeel van de zogenoemde wervenstrook op 5.1.2.e



Kaartje met projectgebied (het gebied met de bestemming Tuin-2)

Behoort bij ontwerpbesluit

BWT 1771327
Gemerkt A

X Gemeente
X Amsterdam
X Centrum
X

Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel naast 5.1.2.e geldt het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden', dat op 5 november 2014 is vastgesteld door de stadsdeelraad Centrum van de gemeente Amsterdam. Het bestemmingsplan is op 10 januari 2015 in werking getreden.

Bij besluit nr. U99/583, d.d. 29 januari 1999 is de binnenstad aangewezen als Beschermd Stadsgezicht. Het aanwijzingsbesluit is onherroepelijk geworden op 24 januari 2003. De aanwijzing heeft ertoe geleid dat in het bestemmingsplan 'Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden' regels zijn opgenomen ter bescherming en versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Het bestemmingsplan richt zich voornamelijk op het beheer van de bestaande situatie en het vastleggen van de bestaande functionele en ruimtelijke structuur. Het zet in op het behoud van de cultuurhistorische waarden en biedt een kader voor toekomstige ontwikkelingen. In het bestemmingsplan zijn de wijzigingen in beleid en de wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening, die zich in de loop van de tijd hebben voorgedaan, verwerkt.

Het perceel naast 5.1.2.e heeft de bestemming 'Tuin - 2' en is voorzien van de gebiedsaanduiding Geluidzone - industrie. Verder liggen op het terrein de dubbelbestemmingen 'Waarde - Cultuurhistorie' en 'Waarde - Archeologie 2'. De gronden met de bestemming 'Tuin - 2' zijn bestemd voor onder andere tuinen en erven.

Op deze gronden mag niet worden geparkeerd. Bedrijfsmatig gebruik, waaronder gebruik voor horecadoeleinden, alsmede gebruik voor opslag is niet toegestaan. Het aanbrengen van verharding ten behoeve van een ander gebruik dan tuinen is niet toegestaan.

Voor erfafscheidingen geldt een maximale bouwhoogte van 1 meter. Erfafscheidingen met een grotere bouwhoogte die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd.

Tuinen die direct grenzen aan de openbare ruimte, waaronder de (haven)grachten, zijn bestemd tot 'Tuin - 2'. Voor gronden met de bestemming 'Tuin - 2' is het uitgangspunt dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven. Verdichting gaat ten koste van de beleving van de open ruimte en de kwaliteit van het openbaar gebied. Om het open karakter te behouden is het oprichten van gebouwen niet toegestaan.

UNESCO Werelderfgoed

De zeventiende-eeuwse grachtengordel van Amsterdam is op 1 augustus 2010 geplaatst op de werelderfgoedlijst van UNESCO. Met dit onvervangbare erfgoed moet zorgvuldig worden omgegaan. De zeventiende-eeuwse grachtengordel vormt de 'property' (het kerngebied), het gebied dat is geplaatst op de lijst van Werelderfgoed. De overige delen van de historische binnenstad binnen de Singelgracht vormen de voor een Werelderfgoed vereiste bufferzone. Het perceel naast 5.1.2.e ligt in de bufferzone.

Het gevolg van de plaatsing is dat het stadsdeel de 'outstanding universal values' van de 'property' beschermt. Dat betekent behoud van de historische uniciteit van de grachtengordel als stedenbouwkundig en cultuurhistorisch complex. Het feit dat het projectgebied behoort tot de bufferzone, vereist zorgvuldige toetsing van bouwinitiatieven om aantasting van deze waarden te voorkomen. De huidige instrumenten hiervoor zijn de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht en de daarmee samenhangende beschermende bestemmingsplannen. Daarnaast is de methode van cultuurhistorische analyses van groot belang om randvoorwaarden aan initiatieven te kunnen stellen.

Procedure projectafwijking

Gelet op het bepaalde in artikel 2.10 lid 2 van de Wabo, dient beoordeeld te worden of vergunningverlening onder toepassing van artikel 2.12 van de Wabo mogelijk is. Omdat voor de beoogde ontwikkeling wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan, geen gebruik kan worden gemaakt van een binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid en de ontwikkeling niet past binnen de 'kruiemelgevallenregeling' zoals deze in het Besluit omgevingsrecht (artikel 4 van Bijlage II) is opgenomen, kan medewerking slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo.

Het besluit tot afwijking moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Dit document beoogt hierin te voorzien.

Bestaande situatie

Westelijke eilanden

De westelijke eilanden hebben in de afgelopen eeuw een functionele ontwikkeling doorgemaakt van havengebied naar woongebied. Dit heeft de relatie tussen land en water en het gebruik van het water en de (voormalige) werfterreinen sterk veranderd. In de loop van de tijd is een steeds groter deel van de werfterreinen openbare ruimte geworden.

Op het 5.1.2.e is de oorspronkelijke structuur het meest behouden. Het eiland bestaat uit een dichtbebouwde kern met daaromheen een ringweg. Tussen de ringweg en het water liggen de voormalige werfterreinen. Ze behoorden oorspronkelijk bij de percelen op het middendeel en lopen schuin af naar het water. Hier wordt lage bebouwing afgewisseld met open ruimte. Tegenover het formele karakter van de kern heeft de walkant een informeler karakter dankzij de minder monumentale bebouwing en het verspringen van de rooilijn waardoor de straatbreedte varieert.

Planbeschrijving

Op het terrein wordt een schuur gerealiseerd van 12 m², de huidige schuur wordt verkleind. De bouwhoogte van de schuur bedraagt 2,80 m. De schuur wordt gebruikt voor opslag van tuinmeubels, tuingereedschap, boot- en kanospullen. De schuur bevat een klein aanrecht voor het maken van koffie en thee en een toilet ten behoeve van gebruik overdag. Het bouwwerk wordt niet bewoond of gebruikt ten behoeve van andere dan de hiervoor beschreven doelen.

De tuin is grotendeels als privé-tuin in gebruik. Een gedeelte van het terrein, gelegen direct achter de erfafscheiding aan de straat wordt gebruikt ten behoeve van twee parkeerplaatsen en als rijverharding. De oppervlakte aan rij- en parkeerharding bedraagt 36 m².

Het privé terrein wordt aan de straatzijde begrensd door een nieuwe erfafscheiding met een bouwhoogte van 2,20 meter.

Ruimtelijke onderbouwing

Vanaf 2008 is het terrein 5.1.2.e (naast 5.1.2.e in bezit van de huidige eigenaar. Op 2 oktober 2008 is tussen het stadsdeel Centrum en de eigenaar schriftelijke overeenstemming bereikt over de invulling van het perceel 5.1.2.e en een grondruil (BWT 08-08-0148).

Volgens dit document is afgesproken dat het perceel een invulling kan krijgen die moet voldoen aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan, het bestemmingsplan 5.1.2.e uit 1984. Het bestemmingsplan Westelijk eilanden (2002) is voor wat betreft dit terrein destijds van goedkeuring

onthouden. Abusievelijk is met bovengenoemde overeenkomst geen rekening gehouden in het bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden.

Volgens het bestemmingsplan ^{5.1.2.e} is op het terrein (met de bestemming Tuinen en erven II) alleen bebouwing ten dienste van de bestemming toegestaan van maximaal 12 m2 en met een maximale bouwhoogte van 3 meter. De maximale bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt 2 meter.

Daarnaast geeft het bestemmingsplan aan dat op een klein gedeelte van het terrein parkeren is toegestaan. Dit betreft een oppervlakte van maximaal 36 m2, gelegen (direct) achter de schutting. Ook in dit bestemmingsplan (dat dateert van voor de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht) is wordt de ruimtelijke karakteristiek van de walkant van ^{5.1.2.e} getypeerd als de afwisseling tussen de relatief lage bedrijfsbebouwing en de open, onbebouwde stukken grond, die deels als bedrijfsgebied en deels als werfterrein bestemd zijn. Een bebouwingsmogelijkheid van 12 m2 is volgens dit bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar.

In 2009 is met kenmerk 27-09-0001 een bewonersgaragevergunning verleend voor twee stallingsplaatsen op het open erf tegenover perceel ^{5.1.2.e}. Het gebruik ten behoeve van twee parkeerplaatsen is conform de verleende garagevergunning.

Met het plan, waarop de schuur en de parkeer- en rijverharding van 36 m2 staan aangegeven, wordt ten aanzien van het parkeren en de schuur voldaan aan wat is vastgelegd in de overeenkomst uit 2008.

Volgens onze gegevens (foto 's Atlas) wordt de tuin aan de straatzijde al geruime tijd, in ieder geval vanaf 2001, begrensd door een dichte erfafscheiding van ca. 2 meter hoogte. Op ^{5.1.2.e} is dit een veel voorkomende begrenzing van privéterreinen.

Met de nieuwe schutting wordt de gangbare bouwhoogte voor erfafscheidingen in geringe mate overschreden. Met de overschrijding wordt geen onaanvaardbare afbreuk gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit en beleving van de openbare ruimte.

Na afronding van de vergunningprocedure dient de grondruil plaats te vinden, volgens de overeenkomst uit 2008.

De Commissie voor Welstand en Monumenten heeft op 22 december 2015 positief geadviseerd op het bouwplan.

Omgevingsaspecten

Gelet op de aard van het plan zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding, de bodem, de flora en fauna, de externe veiligheid en de luchtkwaliteit.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan is in handen van een particulier. Er wordt een planschadeovereenkomst afgesloten waarbij het risico op eventuele planschade bij de aanvrager berust. Hiermee heeft het afwijkingsbesluit geen financiële consequenties voor de gemeente.