

GEWIJZIGD PRE-ADVIES (vertrouwelijk, naar aanleiding van advies bezwaarschriftencommissie)

Dossiernummer: OLO 1571151
HZ_WABO-2014-017719

Datum van indiening: 10 december 2014

Locatie: 5.1.2.e

Activiteit(en): bouwen en afwijken bestemmingsplan

Wabo coördinator: 5.1.2.e

Datum préadvies: 28 september 2015

Beschrijving project en geschiedenis

De aanvraag heeft betrekking op het veranderen en vergroten van de aanbouw aan de achterzijde van de bedrijfsruimte op het perceel 5.1.2.e te Amsterdam, met behoud van bestemming daarvan tot werkplaats en bergruimte.

Op 25 februari 2015 is er een vergunning verleend voor het bouwplan met gebruikmaking van het overgangsrecht. Tegen het besluit zijn bezwaren ingediend. Op 26 augustus heeft de bezwaarschriften commissie geadviseerd de tegen het plan ingediende bezwaren gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en een nieuw besluit te nemen.

Belangrijkste punt is dat er een verkeerde voorstelling is gegeven van de bestaande toestand. Het gebouw wordt qua oppervlakte wel vergroot, waardoor er ten onrechte een beroep is gedaan op het overgangsrecht.

Vigerend bestemmingsplan:

Vigerend bestemmingsplan: Don Bosco en Park Frankendael
Bestemming: Wonen, Tuin-1 en Waarde Archeologie
Bouwhoogte: 13 meter
Goothoogte: 10 meter
Bouwvlak: ja

Bestemmingsplan in ontwikkeling?

NEE

Beschrijving strijdigheden met bestemmingsplan

Het bouwplan is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan "Don Bosco en Park Frankendael" vigerend is.

- De gronden waarop het plan gedeeltelijk is gelegen zijn aangewezen voor "**Wonen**" en onder andere bestemd voor wonen. (**strijd**)
- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. (geen strijd)
- De maximale bouwhoogte is 13 meter. Geen strijd
- De maximale goothoogte is 10 meter. (geen strijd)

- De gronden waarop het plan tevens gedeeltelijk is gelegen zijn aangewezen voor "Tuin-1" en onder andere bestemd voor tuinen en erven. (**strijd**)
- Op deze gronden mogen bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de aangrenzende bestemming worden gebouwd. (geen strijd)
- De maximale bouwhoogte is de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter met een maximum van 4 meter. (geen strijd)

- Er dient gebouwd te worden achter de achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw. Er wordt gebouwd achter de achtervel van de naastgelegen hoofdgebouwen. **(strijd)**
- De maximale bouwdiepte is 3 meter ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het direct aangrenzende hoofdgebouw. Er wordt gebouwd op een diepte van ca. 13 meter van de achtergevel. **(strijd)**
- De tuin mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd. De tuin wordt voor 100% bebouwd. **(strijd)**
- Bouwwerken, welke niet voldoen aan het bepaalde in voorgaande leden, zijn toegestaan voor zover deze rechtsgeldig zijn gebouwd of een rechtsgeldige bouwtitel hebben op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan. De bestaande, afwijkende maatvoering geldt dan als maximale maatvoering. De bestaande aanbouw wordt echter verhoogd en vergroot. **(strijd)**
- De gronden waarop het bouwplan is gelegen zijn mede aangewezen voor "Waarde Archeologie-2" en onder andere bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Er zijn geen bepalingen voor verstoringen met een kleiner oppervlakte dan 500 m². (geen strijd)

Afwijking van bestemmingsplan

- Op het strijdige gebruik is artikel 31.2.1 van het overgangsrecht van toepassing. Het gebruik mag derhalve worden voortgezet. Voor de bouwkundige aanpassingen op dit bestemmingsvlak is artikel 31.1.1 van het overgangsrecht van toepassing.
- Voor het vergroten en vernieuwen van de aanbouw kan worden afgeweken van het bestemmingsplan krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Beleidsregels van toepassing?

NEE

Bijzonderheden:

Het betreft hier een heroverweging naar aanleiding van een bezwaarzaak. De bestaande toestand was foutief weergegeven, waardoor we het overgangsrecht niet meer kunnen toepassen voor het veranderen en vergroten van de aanbouw. (wel voor de bestemming).

Bijkomend is dat de aanbouw al is uitgevoerd en er derhalve een handhavingszaak volgt bij een negatief advies. Het is derhalve zaak dat we op voorhand kijken welke verbouwing er wel mogelijk is op grond van de regelgeving.

Er is aangegeven dat het gedeelte van de aanbouw dat achter de naburige erven is gesitueerd is gesloopt om de nieuwbouw mogelijk te maken. Door de sloop is de strijdigheid met het bestemmingsplan opgeheven geweest en kan er geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht. De nu aanwezige nieuwe aanbouw is niet legaal aanwezig. Er is dus slechts een vergunning mogelijk voor het gedeelte van de aanbouw dat recht achter het hoofdgebouw is gesitueerd.

Conclusie en te volgen procedure:

- Indien RO van mening is dat er geen ruimtelijke en/of stedenbouwkundige bezwaren zijn tegen het bouwplan en het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, kan er een omgevingsvergunning worden verleend onder afwijking van het bestemmingsplan, krachtens artikel 2.12, lid 1 onder a onder 2°, van de Wabo en met toepassing van het overgangsrecht inzake het strijdige gebruik van het gebouw.
- Indien RO van mening is dat het bouwplan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient het bouwplan te worden afgewezen.
- Er kan dan eventueel een nieuwe aanvraag worden ingediend voor de wijzigingen aan het hoofdgebouw en het gedeelte van de aanbouw dat recht achter het hoofdgebouw is gesitueerd.