

Advies Cluster Ruimte en Economie Rustenburgerstraat 65 - 67

Advies Ruimte en Economie aan stadsdeel Zuid/team Vergunningen (Bouw)	
Onderwerp:	Invoegen van een bouwlaag onder de kap van de panden op de Rustenburgerstraat 65 en 67
Procedure aanvraag	Reguliere aanvraag
Dossiernummer	Z2023-Z002557
Casemanager:	[REDACTED]
Datum:	25 juli 2023
Opsteller:	[REDACTED]

Aanvraag

Voor deze adressen zijn reeds meerdere aanvragen ingediend. Deze hadden o.a. betrekking op:

- het realiseren van kelders onder nr. 65, 67 en 69
- het uitbouwen van de eerste verdieping en de kapverdieping van nr. 65
- het realiseren van dakkapellen in het zijdakvlak van nr. 65 en nr. 67
- het realiseren van een extra bouwlaag onder de kap ter plaatse van nr. 65, 67, 69 en 71

In de nu voorliggende aanvraag wordt een extra bouwlaag onder de kap van de panden op nr. 65 en 67 toegevoegd. De eerder vergunde dakkapellen in het zijdakvlak van nr. 65 en nr. 67 zijn in de nu voorliggende aanvraag vervallen.

Toetsing preadvies

Twee opmerkingen op het pre advies

1. in het preadvies wordt de volgende vraag gesteld: is het bouwplan in strijd met de bestemming Waarde cultuurhistorie 1? Deze vraag wordt hieronder beantwoord.
2. In het preadvies staat niet welke procedure aan de orde is. Dat wordt hieronder aangegeven.

Ad 1: In 2022 is er reeds een aanvraag ingediend voor het realiseren van een extra bouwlaag onder de kap ter plaatse van nr. 65, 67, 69 en 71. Bij de beoordeling van deze aanvraag is geconstateerd dat er sprake is van strijdigheid met de bestemming 'Waarde cultuurhistorie – 1'. Omdat de kap een verdieping naar boven wordt verschoven, wordt het kapprofiel gewijzigd. Dit betekent dat het nu voorliggende plan ook in strijd is met de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie – 1'.

Ad 2: Bij de beoordeling van de aanvraag uit 2022 is geconstateerd dat er geen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid is om mee te kunnen werken aan het toevoegen van een bouwlaag onder de kap. Om mee te kunnen werken aan dit onderdeel van de aanvraag is een kruimelafwijking ex artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2 Wabo nodig (*lid 4: een dakterras...dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw...*).

Afweging

Om te bepalen of er kan worden meegewerkt aan een afwijking van het bestemmingsplan, is het plan getoetst aan de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning 2021 (hierna: afwijkingenbeleid). In het afwijkingenbeleid zijn geen beleidsregels opgenomen voor het toevoegen van een bouwlaag onder de kap. Er dient een afzonderlijke belangenafweging te worden gemaakt of er kan worden afgeweken van het bestemmingsplan (algemene bepaling 4).

Rustenburgerstraat 65 – 67 maakt deel uit van een architectuureenheid bestaande uit 4 panden, te weten Rustenburgerstraat 65, 67, 69 en 71. Deze architectuureenheid heeft een hoge ordewaardering gekregen (orde 2). Orde 2 panden zijn monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Bij orde 2 panden moet zorgvuldig worden omgegaan met aanpassingen van de bouwmassa en de architectuur.

Het uitgangspunt is dat bij een verbouwing dient te worden uitgegaan van een restauratieve aanpak van de straatgevels en de kap. Oorspronkelijke gevelelementen dienen te worden gehandhaafd en indien nodig hersteld. Hierbij is gebruik van niet-authentieke materialen toegestaan, mits deze visueel volledig overeenkomen met de oorspronkelijke vorm, kleur en detaillering.

Dit gedeelte van de Rustenburgerstraat is gewaardeerd als een stedenbouwkundige zone C. Zone C is een karakteristieke zone met stedenbouwkundige meerwaarde. Rustenburgerstraat 65 - 71 is overigens de enige orde 2 bebouwing in dit deel van de Rustenburgerstraat. De overige bebouwing in dit deel van de Rustenburgerstraat heeft een lagere (orde 3 of basisorde) waardering of heeft geen ordewaardering.

De andere panden in de zuidelijke straatwand bestaan allemaal uit drie lagen plus een kap. De architectuureenheid Rustenburgerstraat 65-71 is de enige architectuureenheid die uit twee lagen plus een kap bestaat. Door het invoegen van een bouwlaag onder de kap sluiten de Rustenburgerstraat 65 en 67 beter aan bij de bouwmassa van de panden aan de Rustenburgerstraat 55 t/m 63. Aan de andere zijde sluiten de Rustenburgerstraat 69 en 71 echter niet aan bij de bouwmassa van de Rustenburgerstraat 73-77. Daardoor ontstaat er een onevenwichtigheid binnen de architectuureenheid, omdat slechts twee van de vier panden meedoen aan de verhoging.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het onwenselijk dat maar twee van de vier panden worden opgehoogd. Deze architectuureenheid heeft een hoge ordewaardering gekregen (orde 2). Dit betekent dat er zorgvuldig moet worden omgegaan met aanpassingen van de bouwmassa en de architectuur. Het nu voorliggende plan zorgt voor een sterke aantasting van de architectuureenheid, omdat er een onevenwichtig bebouwingsbeeld ontstaat.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het ongewenst is om de bescherming van het kap-profiel van deze twee panden te doorbreken.

Conclusie

Negatief advies op het plan om een extra bouwlaag onder de kap van de panden op Rustenburgerstraat 65 en 67 toe te voegen.

<u>Afstemming</u>	Ja	Nee	n.v.t.
■ Economische zaken (EZ)		x	
■ Ruimte en Duurzaamheid	x		
■ Gebiedsteam			x
■ Juridische zaken (JZ)		x	
■ Bestuur		x	