

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:	20 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. Dit gedeelte van de Rustenburgerstraat is gewaardeerd als een stedenbouwkundige zone C. Dat is geen hoge waardering. De overige bebouwing in dit deel van de Rustenburgerstraat heeft bovendien een lage (orde C of basisorde) waardering of heeft geen ordewaardering. Dit maakt dat het straatbeeld niet expliciet beschermingswaardig is.

Het straatprofiel is breed genoeg om een bouwmassa van drie bouwlagen plus een kap toe te laten. De meeste andere panden in dit deel van de Rustenburgerstraat zijn drie lagen plus een kap.

De bouwmassa zou dus prima aansluiten op de omliggende panden. Tevens is het positief dat de reeds vergunde dakkapellen in het zijdakvlak in deze aanvraag zijn komen te vervallen. De oorspronkelijke kap blijft dus intact.

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. Bovendien ontstaat er een onevenwichtigheid binnen de architectuureenheid, omdat slechts twee van de vier panden meedoen aan de verhoging.

Stedenbouwkundig gezien heeft het de voorkeur dat Rustenburgerstraat 65 t/m 71 alle vier worden opgehoogd. De belendingen ter weerszijden van de architectuureenheid zijn drie lagen plus een kap. Door alle vier de panden op te hogen, komt de daklijn over de hele straatwand op ongeveer de zelfde hoogte te liggen. Dit zorgt voor een meer samenhangend straatbeeld.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het eveneens 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.

Vanuit cultuurhistorisch oogpunt kan niet worden beoordeeld of het ophogen van alle vier de panden wel aanvaardbaar is. In het algemeen geldt dat voor orde 2 panden een restauratieve aanpak van de voorgevels en de kap wordt voorgeschreven. Het toevoegen van een bouwlaag onder de kap van alle vier de panden is niet per definitie een no go. Er is echter nader onderzoek nodig om te bepalen of dit vanuit cultuurhistorisch oogpunt aanvaardbaar is.

Conclusie

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

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