



Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam



Datum 8 november 2021  
Kenmerk Z2021-Z005776  
OLO kenmerk 6348687  
Behandeld door [redacted] Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Bijlage geen  
Kopie aan aanvrager

Onderwerp Uitkomst conceptaanvraag

Geachte [redacted]

Op 3 september 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het plaatsen van een jacuzzi en airco's, en het verbouwen van het souterrain op de locatie Valeriusstraat 55 H te Amsterdam

Uw conceptaanvraag is getoetst aan het vigerende bestemmingsplan.

### **Bestemmingsplan**

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Museumkwartier Valeriusbuurt' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd - 1". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor 'wonen en short-stay, uitsluitend in de tweede bouwlaag en hoger en ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder.

### *Strijdigheden*

Het project is in strijd met artikel 5.2.1, omdat de dichtgezette wolfskuil/lichtstraat en de airco's het bouwvlak overschrijden, en artikel 5.2.2 onder a, omdat de jacuzzi en de douchewand de bouwhoogte overschrijden.

*Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, buitenplanse afwijkingsmogelijkheid.*

Voor het overschrijden van het bouwvlak door de dichtgezette wolfskuil/lichtstraat kan toepassing worden gegeven aan 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Bor. Voor het overschrijden van het bouwvlak door de airco's kan toepassing worden gegeven aan artikel 25 a onder 4. Voor het overschrijden van de bouwhoogte door de jacuzzi en douchewand kan toepassing worden gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Bor.

Wij zijn niet bereid mee te werken aan de hierboven omschreven afwijkingen. De motivatie treft u hieronder aan.

**Afweging**

In beleidsregel 6 uit het afwijkingenbeleid 'Ondergrondse bouwwerken achterzijde (waaronder kelders)' wordt aangegeven dat een bestaande legale kelder of souterrain onder het hoofdgebouw mag worden doorgetrokken tot 2,5 meter diep de tuin in (gemeten exclusief ondergrondse constructieve elementen en vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw). Aan deze voorwaarden voldoet het plan niet.

In artikel 3 van de algemene bepaling van het afwijkingenbeleid is het juridisch kader opgenomen voor een verzoek om af te wijken van het beleid. Alleen in uitzonderlijke situaties indien er voldoende gemotiveerde stedenbouwkundige-, ruimtelijke- of verkeerskundige overwegingen aanwezig zijn, wijkt het Stadsdeel af van het beleid. Een besluit tot het afwijken van de beleidsregels, zal uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd. Een dergelijke ruimtelijk onderbouwing ontbreekt in de aanvraag. Er wordt geen ruimtelijke overweging gezien om in onderhavig geval van dit punt uit het afwijkingenbeleid af te wijken. Dit om zo min mogelijk bebouwing te hebben in de tuinen. Het beleid van het stadsdeel is er immers op gericht om te zorgen voor een goed woon- en leefklimaat dat gediend is door een zo groene, rustige en open binnentuin. Ondanks dat op de plek al een verharding in de tuin aanwezig is, wordt het plan gezien als een intensivering van de bebouwing in de binnentuin waar de wens is deze zoveel mogelijk open te houden. Met het nieuwe afwijkingenbeleid is een nieuwe balans gezocht tussen het ruimte bieden aan individuele woonwensen en het behoud van de kwaliteit van de bebouwde omgeving en het woon- en leefklimaat. Vergroting van de ruimte die het afwijkingenbeleid biedt wordt derhalve als onwenselijk beschouwen. Gezien voorgaande wordt de gewenste uitbreiding als ruimtelijk onaanvaardbaar beschouwen zodat aan een legalisatie niet kan worden meegewerkt.

Het afwijkingenbeleid bevat geen regels voor airco-units voor particulier gebruik. Dit betekent dat een individuele afweging dient te worden gemaakt (Onderdeel II Algemene bepalingen onder 4). Alhoewel het afwijkingenbeleid vooral gericht is op gebruik van ventilatiesystemen ten behoeve bedrijfsvoering, gelden de voorwaarden in zijn algemeenheid ook voor particulier gebruik. Zo is het wenselijk dat de installaties in pandige worden gerealiseerd. Wanneer dit niet mogelijk is, dient dit op het plat dak van het hoofdgebouw plaats te vinden, waarbij de grootst mogelijke afstand tot (de verblijfsruimten van) omliggende woningen wordt aangehouden en de zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte tot minimum beperkt wordt. De installaties op het dak mogen geen afbreuk doen

aan de stedenbouwkundige / ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en de omgeving. Bij meerdere installaties op een dak moeten deze worden geclusterd en voorzien worden van een ombouw. Op het dak zijn twee airco's aangebracht, deze worden verplaatst tegen de achtergevel. Het plaatsen van de airco's tegen het achtergevel in de binnentuin is een ongewenst ontwikkeling, aangezien de wens en beleid van het stadsdeel erop gericht is om binnentuinen zo (groen, open en) rustig mogelijk te houden. Op het dak is daarom een betere situering. Om de zichtbaarheid zoveel mogelijk te beperken en een zo groot mogelijk afstand omliggende woningen te behouden is de beste plek voor de airco's wanneer deze ergens aan de dakopbouw gekoppeld zouden worden, dus niet vrijstaand en meer terug liggend van de gevels. Zodoende wordt de grootst mogelijke afstand en zichtbaarheid ten opzichte van omwonenden bewaakt en worden zoveel mogelijk uitstekende elementen op het dak geclusterd, wat de ruimtelijke kwaliteit van het dak ten goede komt.

Verder is de wens de jacuzzi te behouden door de ombouw te verwijderen en de douchewand qua hoogte te verlagen tot de hoogte van het hekwerk. Hierdoor wordt vooralsnog de bouwhoogte overschreden. Het beleid van het stadsdeel, zoals ook vastgelegd in het afwijkingenbeleid, is erop gericht het oprichten van bouwsels op de daken zoveel mogelijk te reguleren en te beperken, om een verdere verrommeling van het daklandschap te voorkomen. Daarom bepaalt beleidsregel 2 dat waar dakterrassen toelaatbaar zijn, (alleen) een hekwerk van maximaal 1.20 m hoogte is toegestaan. Zoals ook in de toelichting op de beleidsregel is aangegeven, worden andere bouwwerken, geen gebouw of bijbehorend bouwwerk zijnde, op het dakterras om de genoemde reden niet toegestaan. Het gegeven dat de ombouw zal worden verwijderd dan wel de douchewand zal worden verlaagd, maakt dit niet anders.

Ter plaatse geldt een voorbereidingsbesluit, vastgesteld op 31 maart 2021. Bouwplannen die nadien binnen komen moeten als er geen grond is de vergunning te weigeren worden aangehouden. Artikel 3.3, lid 3 van de Wabo scheidt de mogelijkheid een omgevingsvergunning te verlenen indien de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Het bouwplan is door het bouwen buiten bouwvlak en het overschrijden van de bouwhoogte in strijd met het geldende bestemmingsplan. Van aanhouding kan derhalve geen sprake zijn. Voor het nieuwe bestemmingsplan is een Nota van Uitgangspunten (hierna: NvU) vastgesteld. Vanzelfsprekend worden aanvragen die in strijd zijn met het huidige bestemmingsplan in het kader van de vraag of aan die strijdige aanvraag kan worden meegewerkt bekeken in het licht van de NvU. De NvU geeft aan dat het nieuwe bestemmingsplan de cultuurhistorische waarden, waaronder stedenbouwkundige en architectonische waarden, wil beschermen. Voor de stedenbouwkundige waarden is aangegeven dat deze zullen worden beschermd door de bestaande bouwmassa (rooilijn, bouwvlak, bouwhoogte en eventueel de kapvorm) in het bestemmingsplan vast te leggen. Dit leidt tot de conclusie dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan dat in voorbereiding is, wat een reden te meer is om niet tot medewerking te adviseren.

Advies.

1. 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 van bijlage II van het Bor voor het bouwen buiten bouwvlak ten behoeve van de dichtgezette wolfskuil/lichtstraat
2. Een negatief advies om toepassing te geven aan artikel 25a onder 4 voor het bouwen buiten bouwvlak ten behoeve van de airco's.
3. Een negatief advies om toepassing te geven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo, via artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Bor voor het overschrijden van de bouwhoogte ten behoeve van de jacuzzi en douchewand.

**Welstand**

Het project is niet getoetst aan redelijke eisen van welstand omdat er geen medewerking aan het plan wordt verleend op ruimtelijke gronden.

**Overige beoordelingscriteria**

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving.

**Wat betekent dit voor u?**

Het project is in strijd is met het vigerende bestemmingsplan en de NvU. Een definitieve aanvraag zal vermoedelijk niet leiden tot een door u gewenst resultaat.

**Meer informatie**

Heeft u vragen? Neem dan contact op met [redacted] per mail [redacted]

Met vriendelijke groet,  
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,  
namens hen,

Medewerker vergunningverlening van Stadsdeel Zuid,

[redacted]