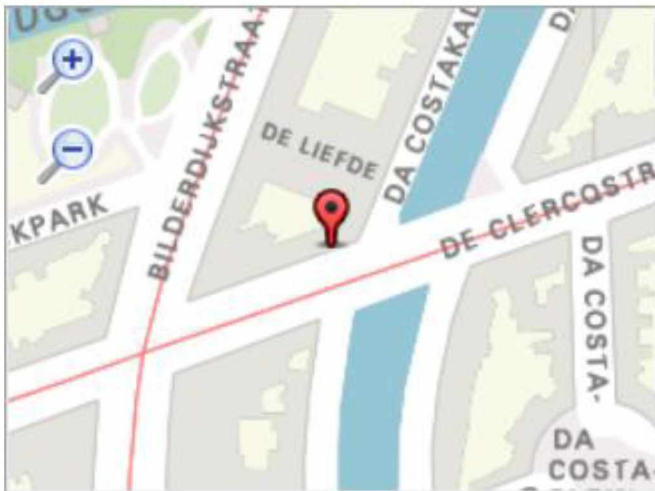


BESTEMMINGSPLAN EN ADVIESFORMULIER (versie 17 maart 2017)

Adres	De Clercqstraat 5.1.2.e te Amsterdam		
Projectomschrijving	Wijziging eerdere omgevingsvergunning		
Aanvrager	5.1.2.e		
OLO-nr	3414421	Datum aanvraag	22 januari 2018
Casemanager:	5.1.2.e		
RO-medewerker:			

TOETS ARCHITECTUUR

Uitsnede Welstandsvier:



Ruimtelijk systeem

19de-eeuwse Ring (3)

Deel van een ruimtelijk systeem

Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied

Da Costabuurt (0320)

Orde

Orde 3

Niveau van welstand

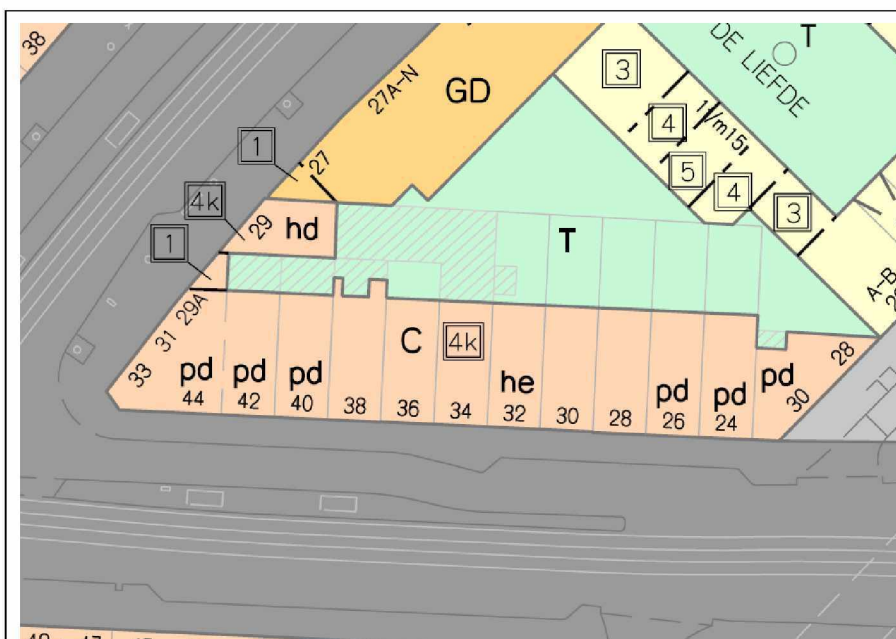
Bijzonder welstandsniveau

Monument

Nee

TOETS BESTEMMINGSPLAN

Naam bestemmingsplan:	Oud West
Huidige bestemming:	Centrumdoeleinden met de nadere aanduiding publieksgerichte dienstverlening Tuinen en Erven



Voorschriften gebruik

Artikel 3

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Centrumdoeleinden' (C) zijn bestemd voor:

- a. detailhandel op de begane grond en in het souterrain, met dien verstande dat een supermarkt uitsluitend is toegestaan op de begane grond en in het souterrain ter plaatse van de aanduiding (s) en met dien verstande dat aan de Overtoom ter plaatse van de aanduiding (w) op de begane grond uitsluitend wonen is toegestaan;
- b. wonen, op de overige bouwlagen en in het souterrain;
- c. de uitoefening van beroepsmatige activiteiten op maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning door de bewoner ter plaatse waar de functie wonen is toegestaan;
- d. berging en opslagruimten in het souterrain, dan wel overeenkomstig het gebruik van de eerste bouwlaag.

Lid 2. De gronden zijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding op de kaart, tevens bestemd voor de volgende functies:

- b. publieksgerichte dienstverlening (pd) op de begane grond en in het souterrain;

Lid 8. Voor het bouwen van gebouwen gelden de aanduidingen op de plankaart alsmede de volgende bepalingen:

- a. gebouwen mogen binnen het gehele bestemmingsvlak zowel onder als bovengronds worden gebouwd, met inachtneming van het overige in dit lid bepaalde;
- b. het bestemmingsvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. bebouwing mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht;
- d. ingeval van verbouwing, restauratie, verbetering en/of verandering van gebouwen dienen de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan aanwezige al dan niet zelfstandige ontsluitingen naar de tweede en hogere bouwlaag te worden
 - a. gehandhaafd.
- e. het aantal bovengrondse bouwlagen bedraagt maximaal het op de plankaart aangegeven aantal, met dien verstande, dat de maximale hoogte van de begane grond (eerste bouwlaag) 4 m¹ en de maximale hoogte van de overige bouwlagen 3 m¹ bedraagt;
- f. de bouwhoogte van gebouwen aan de Overtoom bedraagt maximaal

de hoogte, zoals die bestaat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan

- g. indien het maximaal aantal bouwlagen wordt gebouwd, dient ter plaatse van de aanduiding 'kap' de dakhelling en de vorm van de kap aan te sluiten bij de kap aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan of de kap van de belendende panden met dien verstande dat de dakhelling niet minder mag bedragen dan 50° en niet meer dan 80° en de maximale hoogte van de 'kap' 3 m¹ bedraagt;
- h. de dakhelling van de kap in sub g mag worden overschreden voor dakkapellen, historische gevelelementen, schoorstenen en andere uitstekende bouwdelen van ondergeschikte betekenis. Bouwdelen van ondergeschikte betekenis mogen niet meer beslaan dan de helft van de breedte van het dakvlak;
- i. het samenvoegen van panden mag niet plaatsvinden zodanig dat dit ten koste gaat van de (verticale) geleding van de gebouwen die worden samengevoegd;

Artikel 9

Lid 1. De gronden op de plankaart aangewezen voor 'Tuinen en Erven' (T) zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van tuinen en erven;
- b. het gebruik van gebouwen voor de aanleg en instandhouding van tuinen en erven of voor de 'bebouwing op Tuinen en Erven' het gebruik zoals dit plaatsvindt in het aangrenzende op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- c. het gebruik van de overige gebouwen voor de aanleg en instandhouding van tuinen en erven, of voor het gebruik zoals dit plaatsvindt in het aangrenzende op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;
- d. parkeren ter plaatse van de aanduiding 'p'.

Lid 2. Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken die bestaan ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, met dien verstande dat ze niet mogen worden vergroot;
- b. bouwwerken waarvoor een bouwvergunning is verstrekt en 'bebouwing op Tuinen en Erven' mogen worden gehandhaafd en vernieuwd of gecompenseerd elders op het perceel waarop de bouwaanvraag betrekking heeft, met dien verstande dat ze niet mogen worden vergroot, het aantal niet mag worden vergroot en aanbouwen niet worden veranderd in bijgebouwen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de bouwwerken als bedoeld in sub a en b bedragen maximaal de goot- en (bouw)hoogte, zoals die bestaan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

Lid 4. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 2 ten behoeve het oprichten van aanbouwen (bebouwing op Tuinen en Erven) aan niet-woonfuncties niet zijnde horeca met dien verstande dat:

- a. uitbreiding is alleen toegestaan indien de aangrenzende hoofdbebouwing op hetzelfde perceel de bestemming Centrumdoeleinden (C), of Gemengde Doeleinden (GD) hebben;
- b. de uitbreiding mag alleen gebruikt worden conform het gebruik,

	<p>zoals dit plaatsvindt in het aangrenzende hoofdgebouw op hetzelfde perceel;</p> <p>c. de uitbreiding dient vast te worden gebouwd aan de aangrenzende hoofdbebouwing (aanbouw);</p> <p>d. de uitbreiding bedraagt maximaal 20% van het oppervlak van het hoofdgebouw op hetzelfde perceel, met dien verstande dat de bebouwing niet meer mag bedragen dan 50% van het oppervlak van de gronden met de bestemming 'Tuinen en erven' voor zover dat onderdeel is van het bouwperceel dat voor deze functie wordt gebruikt;</p> <p>e. de bouwhoogte van de uitbreiding ligt maximaal 0,25 m¹ boven de vloer van de eerste bouwlaag van de naastgelegen bebouwing, mits niet hoger dan 4 m1 of de hoogte van het hoofdgebouw; het dak van de uitbreiding van de aanbouw zodanig is geconstrueerd dat het gebruik zoals bedoeld in lid 1 sub a niet vermindert</p>
Voorschriften bouw	
Strijdigheden met gebruiksvoorschriften	Op gronden met de bestemming 'Tuinen en Erven' mag, volgens artikel 9 van de planvoorschriften, niet gebouwd worden. De geplande uitbreiding van de kelder inclusief koekoek en de daarboven gelegen aanbouw en tuintrap is hiermee in strijd.
Strijdigheden met bouwvoorschriften	Op gronden met de bestemming 'Tuinen en Erven' mag, volgens artikel 9 van de planvoorschriften, niet gebouwd worden. De geplande uitbreiding van de kelder inclusief koekoek en de daarboven gelegen aanbouw en tuintrap is hiermee in strijd.
Keuze afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in Artikel 2.12 van de Wabo	Kruimelgevallenregeling
Beoordeling overgangsbepalingen, wijzigingsbevoegdheid, voorbereidingsbesluit:	

<p>Bestemmingsplan (toets) tekst voor vergunning</p> <p>(direct in te vullen door de casemanager)</p>	<p><u>Bestemmingsplan</u></p> <p>Voor de locatie van het project geldt het bestemmingsplan Oud West en het Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1.</p> <p>De grond waarop het project is gelegen is bestemd als Tuin en Erven. Er is met de uitvoering van het project, uitbreiding kelder inclusief koekoek en daarboven een aanbouw en tuintrap, sprake van strijdig gebruik. Het project betreft een interne verbouwing. Het project is niet passend binnen de bouwvoorschriften van de geldende bestemmingsplannen.</p> <p>Wij concluderen dat het project wel in strijd is met de geldende bestemmingsplannen.</p>
--	--

Eventuele opmerkingen van de Casemanager aan de RO-	
--	--

medewerker / jurist	
---------------------	--

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN (In te vullen door RO-medewerker / jurist)

Verzoek om inhoudelijk advies betreffende de ingediende aanvraag (s.v.p. retour binnen 14 dagen)

Datum verzoek:	
Datum advies:	

Advies RVE Ruimte en Duurzaamheid

<input type="checkbox"/> Juridisch: RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Planologie/maatschappelijk: RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Stedenbouwkundig: RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	

Advies Economie en Cultuur

<input type="checkbox"/> Economie: Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Kunst en Cultuur: Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Kunst in de openbare ruimte: Gebiedspool t.a.v. 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] 5.1,2,e [redacted] @amsterdam.nl	

Advies Gebiedsteams

<input type="checkbox"/> Westerpark: t.a.v. 5.1,2,e [redacted]	
--	--

5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Bos en Lommer: t.a.v. 5.1.2,e [redacted] m. 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> De Baarsjes: t.a.v. 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Oud-West: t.a.v. 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] @amsteram.nl	

Advies Vergunningen Horeca	
<input type="checkbox"/> Drank en Horeca Vergunningen Horeca t.a.v. 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	

Advies Wonen, verkeer en openbare ruimte	
<input type="checkbox"/> Wonen: RVE Wonen t.a.v. 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Verkeer en Parkeren: RVE Verkeer & Parkeren t.a.v. 5.1.2,e [redacted] (020-25 5.1.2,e [redacted]) en 5.1.2,e [redacted] (06- 5.1.2,e [redacted])	
<input type="checkbox"/> Inrichting en beheer Openbare Ruimte RVE Ruimte en Duurzaamheid t.a.v. 5.1.2,e [redacted] (5.1.2,e [redacted]) 5.1.2,e [redacted] 5.1.2,e [redacted] r@amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> 5.1.2,e [redacted] en Zuid 5.1.2,e [redacted] (Bos en Lommer en Westerpark 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl Rayon Zuid (Baarsjes en Oud- West) 5.1.2,e [redacted] @amsterdam.nl	
<input type="checkbox"/> Talentontwikkeling, Jeugd en Onderwijs:	

<p>RVE PMB t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl</p>	
---	--

Advies betreffende maatschappelijk vastgoed

<p><input type="checkbox"/> Wenselijkheid Bij afwezigheid 5.1.2.e adviesverzoeken naar 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl</p> <p>Gebiedspool t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl</p>	
---	--

<p><input type="checkbox"/> Beleid RVE Vastgoed t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl</p>	
---	--

Advies Grondzaken

<p><input type="checkbox"/> Grondzaken: RVE Grond en Ontwikkeling t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @amsterdam.nl</p>	
---	--

Advies betreffende toevoegen woningen

<p><input type="checkbox"/> Geluid: Omgevingsdienst NZKG t.a.v. 5.1.2.e (5.1.2.e 5.1.2.e @odnzk.nl) of 5.1.2.e (5.1.2.e 5.1.2.e @odnzk.nl)</p>	
---	--

Advies water

<p><input type="checkbox"/> Waternet: t.a.v. 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e @waternet.nl</p>	
--	--

Advies Hoofdgroenstructuur

<p><input type="checkbox"/> TAC:</p>	
---	--

t.a.v. Secretariaat TAC Amsterdam 5.1.2,e @amsterdam.nl	
---	--

Advies Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed	
<input type="checkbox"/> RCE t.a.v. 5.1.2,e 5.1.2,e 5.1.2,e @cultureelerfgoed.nl	

ADVISERING RO

RO advies afdeling Vergunningen	
Met inachtneming van het advies van overige afdelingen motiveren waarom wel of geen medewerking kan worden verleend:	
Advisering:	
Tekst voor vergunning:	<p><i>Afwijken van het bestemmingsplan</i></p> <p>Omdat het project in strijd is met de voorschriften van het geldende bestemmingsplan dient de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, lid 1, onder a Wabo) te worden aangemerkt als een verzoek om omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' (artikel 2.1, lid 1, onder c Wabo), op grond van artikel 2.10, lid 2 van de Wabo.</p> <p>Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, onderdeel 1 en 3, van bijlage II van het Bor.</p> <p><i>Motivering</i></p> <p>In 2015 is een uitbouw met onderkeldering gerealiseerd van 2,5 meter diepte t.o.v. van de oorspronkelijke achtergevel (de balkonzone niet meegerekend). Er is daarbij een tussenvloer geïntroduceerd, vanaf de verhoogde begane grond is de tuin bereikbaar d.m.v. een 2,2 meter hoge tuintrap.</p> <p>In de aanvraag van 2018 wordt de uitbouw met onderkeldering die in 2015 is gerealiseerd vergroot naar een diepte van 4 meter t.o.v. de oorspronkelijke achtergevel. Vervolgens wordt een 2,0 meter hoge tuintrap buiten de 4 meter zone geplaatst voor de bereikbaarheid van de tuin.</p> <p>Door de realisatie van de tussenvloer bestaat de uitbouw in deze situatie aan de tuinzijde feitelijk uit twee bouwlagen. Een tweelaagse uitbouw is vanuit stedenbouwkundig opzicht onwenselijk gelet op het gevelbeeld en op de effecten op omliggende tuinen en woningen in relatie tot de intentie van vergunning vrij bouwen. Op deze wijze raken de belendingen en tuinen van nummer 24 (heeft éénlaagse uitbouw) en nummer 28 (nog geen uitbouw) verder ingebouwd.</p>

	<p>De koekoek aan de achterzijde bevindt zich buiten de 4 meter zone en voldoet tevens vanwege de afmeting van 1,8 x 1,2 meter (l x b) niet aan de voorwaarden van de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen 2018' en voorheen geldende bestendig uitvoeringsbeleid. Hierin is namelijk een maximum afmeting van 1,0 x 0,5 meter bepaald. De koekoek aan de achterzijde voldoet niet aan de voorwaarden die gelden voor koekoeken.</p> <p>Voor tuintrappen geldt, voorheen op grond van het bestendig uitvoeringsbeleid van het stadsdeel en momenteel, op grond van artikel 3.2.4 van de 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2018' als algemeen uitgangspunt, dat deze binnen de 4 meter zone mogen worden aangebracht voor de overbrugging van een hoogteverschil voor de aansluiting met de tuin aan de achterzijde van het oorspronkelijke hoofdgebouw (achtererfgebied), mits de privacy van omwonenden niet onevenredig wordt geschaad. De tuinstap overbrugt een hoogteverschil van circa 2,0 meter en voldoet niet aan de gestelde voorwaarden voor tuintrappen.</p> <p>Oud West is dichtbebouwd. Niet bebouwde ruimte binnen een bouwblok is daarom belangrijk voor de kwaliteit van het wonen: het betekent lucht en ruimte en vormt een tegenhanger van de drukke zijde buiten het bouwblok. Het binnenterrein heeft bovendien een functie in de waterhuishouding vanwege het waterbergend vermogen. Meer verharding zorgt voor extra piekbelasting op het riool door de afvoer van regenwater. Uitgangspunt van beleid in stadsdeel West is daarom het beschermen van het open karakter de binnentuinen van gesloten bouwblokken. Het verder bebouwen van binnentuinen (dan bij recht is toegestaan) is daarmee ongewenst.</p> <p><i>Uitkomst advies Ruimtelijke ordening en Planologie</i></p> <p>Het onderhavige bouwplan is vanuit planologisch en stedenbouwkundig oogpunt niet aanvaardbaar. Gelet op het bovenstaande is het niet verantwoord om af te wijken van de planregels. Meewerken aan afwijken van het bestemmingsplan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en schept een ongewenst precedent.</p>
<p>Datum advies:</p>	<p>24 mei 2018, Barhet Weldeghabir</p>