

From [redacted] <[redacted]>
Subject **Re: advies**
To 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted]@amsterdam.nl>
Date April 21, 2021 at 4:37:21 AM UTC

Goedemorgen 5.1, 2, e

Hierbij een aangepast voorstel met de volgende aanpassingen:

- 4e verdieping - schuine kap aan achterzijde onder een hoek van 45 graden
- dak - trap en lift naar dak d.m.v. opbouw. De opbouw zal grotendeels komen tegen de opbouw van aangrenzend pand (links). Zie bijgevoegde foto .

Kan je aangeven of de aanpassingen zo akkoord zijn?

Ik zie je reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e [redacted], e [redacted]

[redacted]

Op 15 apr. 2021, om 05:45 heeft [redacted] <[redacted]> het volgende geschreven:

Dag 5.1, 2, e

Bedankt voor je mail.

Hierbij de laatste tekening waarin de terugliggende gevel ook is doorgevoerd in dakaanzicht en achtergevel aanzicht, dit stond nog niet correct aangegeven.

Ik zie je reactie betreffende het dakterras graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e [redacted], e [redacted]

[redacted]

<BAE-210414-039.2.pdf>

Op 15 apr. 2021, om 00:38 heeft 5.1, 2, e [redacted] 5.1, 2, e [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl> het volgende geschreven:

Goedemorgen 5.1, 2, e

Ik heb het plan bestudeerd. Ziet er op zich prima uit. De nieuwe kelder voldoet nu aan de criteria zoals verwoord in het advies. Hetzelfde geldt voor het terugleggen van de vijfde bouwlaag.

Anders is dat voor het dakterras. Ik heb mijn visie hierop vanmorgen naar mijn collega van ro gestuurd. Ik wacht nog even zijn reactie af. Zo gauw als ik een reactie terug heb gekregen laat ik je het weten.

5.1, 5.1, 2, e

Casemanager omgevingsvergunningen
Stadsdeel Zuid

T. 5.1. 2. e

M. 5.1. 2. e

E. [redacted]@amsterdam.nl

Vanwege de Coronamaatregelen alleen per mail bereikbaar. Op verzoek kan ik telefonisch contact met u opnemen.

Gemeente Amsterdam

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

www.zuid.amsterdam.nl

aanwezig op: (niet meer op kantoor aanwezig)

wo: 7:00-17.00

vr: 7.00-16.00

<image001.png>

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 15 april 2021 6:50
Aan: 5.1, 2, e 5.1, 2, e [redacted] <[\[redacted\]@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)>
Onderwerp: Re: advies [redacted]

Goedemorgen 5.1, 2, e

De aanpassingen (kelder en terugliggende dakrand) zijn in de tekeningen doorgevoerd.
Kunt u aangeven of de terugliggende dakrand (bovenste bouwlaag) aan de achtergevel samen met het terras en balustrade zo akkoord zijn?

Ik zie uw reactie graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

5.1, 2, e [redacted], e

[redacted]

Op 13 apr. 2021, om 23:40 heeft 5.1, 2, e 5.1, 2, e [redacted] <[\[redacted\]@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)> het volgende geschreven:

Goedemorgen [redacted]

Zojuist het advies van de afdeling R&D mogen ontvangen. Met enige aanpassing is het plan op ruimtelijke gronden positief beoordeeld. Hieronder de tekst van het advies.

Afweging

Na uitvoering van het bouwplan wil men de kelder, de begane grond en een deel van de tweede bouwlaag (vide) als winkel gaan gebruiken en de overige verdiepingen als woning. Het gebruik van een deel van de tweede bouwlaag voor detailhandel is niet in overeenstemming met artikel 11.1, sub d van het bestemmingsplan, dat aangeeft dat detailhandel alleen in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder mag plaatsvinden. In afwijking daarvan is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - alle bouwlagen' de op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige niet-woonfunctie in alle bouwlagen toegestaan. Het gehele pand was reeds op het bedoelde peilmoment geheel voor detailhandelsdoeleinden in gebruik. Het gebruik van de vide op de tweede bouwlaag is derhalve toegelaten.

Het plan is strijdig met de bouwregels op de volgende punten:

- 1. De begane-grondlaag steekt buiten het bouwvlak.*
- 2. De maximale goothoogte van 10.5 m wordt met 4.12 m verhoogd.*
- 3. Het bouwvlak is 14.5 / 16.0 m diep. De kelder wordt 19.195 m diep, 3.195 / 4.695 dieper dan het bouwvlak.*

Ad 1.

De diepere begane grondlaag betreft bestaande legale bebouwing, waarvoor op 21 augustus 1969 een bouwvergunning is verleend. Het betreft daarom legale bestaande bebouwing die krachtens artikel 24.3 onder a in overeenstemming is met het bestemmingsplan.

Ad 2.

Voor deze overschrijding bevat het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheid. Buitenplans biedt artikel 2.12, eerste lid onder a, 2^o van de Wabo in samenhang met artikel 4 onder 1 van Bijlage II van het Bor een toereikende afwijkingsmogelijkheid. Voor het gebied waarin dit pand is gelegen treedt dezer dagen een besluit in werking waarmee wordt verklaard dat een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid (voorbereidingsbesluit). Aanvragen die niet in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan (eventueel inclusief toepassing van de afwijkingsbevoegdheid) moeten worden aangehouden. Artikel 3.3 lid 4 van de Wabo maakt het mogelijk de aanhouding te doorbreken als de activiteit niet in strijd is met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.

Volgens de Nota van uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan dat voor dit gebied wordt voorbereid gelden voor goot- en bouwhoogtes de volgende uitgangspunten:

1. In beginsel wordt voor alle panden de bestaande bouwhoogte als maximaal toegestane bouwhoogte vastgelegd.
2. Voor panden die lager zijn dan de naastgelegen panden wordt onderzocht of een hogere bouwhoogte kan worden vastgelegd. Voorwaarde is dat een hogere bouwmassa steden-bouwkundig verantwoord is in te passen en de cultuurhistorische waarden niet worden aangetast. Het gaat om een beperkt aantal panden binnen het totale plangebied.
3. Indien in het bestemmingsplan een hogere bouwhoogte wordt toegestaan, dan worden er voorwaarden gesteld aan de architectonische vormgeving van de extra bouwlaag. Op deze manier kan worden afgedwongen dat de extra bouwlaag de architectonische kwaliteiten van het pand respecteert en waar mogelijk ook versterkt.
4. De bovenste bouwlaag dient in beginsel onder een hoek van 45 graden terug te liggen ten opzichte van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw.

Door het toevoegen van een vijfde bouwlaag sluit het gebouw qua hoogte meer aan de aangrenzende gebouwen aan. De liftopbouw, die nog verder uit het volume uitsteekt is zo ver naar achter geplaatst dat hij niet of nauwelijks vanuit de openbare ruimte te zien is. Ondanks de hoge gewaardeerde stedenbouwkundige zone A waar behoud en herstel van de situatie door een hoge cultuurhistorische waarde de doelen zijn, ligt hier het oogmerk meer op het bewaren van de doorlopende gevellijn en de geleiding van de gebouwen en hun verhouding (staande formaten). Dit wordt door een extra bouwlaag nog steeds behouden en het staande formaat wordt nog meer benadrukt. Op grond hiervan is de verhoging stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Daarmee zou voor de grotere bouwhoogte in beginsel kunnen worden geanticipeerd op het nieuwe bestemmingsplan. Uitgangspunt 4 heeft wel tot consequentie dat de toe te voegen bouwlaag aan de achterzijde moet worden teruggelegd, zodanig dat deze onder een hoek van 45 graden met de achtergevel komt te liggen.

Ad 3.

Artikel 11.3 van het bestemmingsplan biedt een afwijkmogelijkheid voor het bouwen van kelders. Deze is niet beperkt tot het bouwvlak. De beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (kruimelbeleid) vormen via de voorgeschreven analoge toepassing een beperking voor het hanteren van de afwijkmogelijkheid van artikel 11.3.

Volgens voorwaarde 4 van beleidsregel 6 geldt bij een nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing tot 2,5 meter diep de tuin in, gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het hoofdgebouw, dat de nieuw te bouwen kelder of souterrain onder de hoofdbebouwing wel moet kunnen worden toegestaan op grond van het bestemmingsplan (met inbegrip van de daarin gestelde voorwaarden). In het laatste kan de aangehaalde afwijkbepaling in artikel 11.3 voorzien.

Volgens de definitie van het afwijkingenbeleid volgt de vlakke achtergevel van de hoofdbebouwing de denkbeeldige lijn die de terugliggende oorspronkelijke achtergevel volgt, voor zover deze achtergevel over meerdere bouwlagen recht is opgetrokken. De oorspronkelijke achtergevel van dit pand is daarom die welke in de bestaande situatie nog op bouwlaag 3 en 4 te zien is. De nieuwe kelder zal ten opzichte van die achtergevel maximaal 2,50 m de tuin in mogen steken.

Privaatrechtelijk

Enkele jaren geleden gaf de linkerbuurman aan bevreemd te zijn dat bij uitbreiding een vluchtdeur zou worden dichtgezet. De aanvrager dient te onderzoeken of de uitvoering van het plan privaatrechtelijke belangen van derden raakt.

Conclusie

Over de grotere goothoogte wordt positief geadviseerd.

De kelder steekt te diep de tuin in (max. 2,50 m t.o.v. de oorspronkelijke achtergevel)

De bovenste bouwlaag dient aan de achterkant terug te liggen onder een hoek van 45 graden.

5.1.5.1, 2, e

Casemanager omgevingsvergunningen
Stadsdeel Zuid

T. 5.1. 2. e

M. 5.1. 2. e

E. ! @amsterdam.nl

Vanwege de Coronamaatregelen alleen per mail bereikbaar. Op verzoek kan ik telefonisch contact met u opnemen.

Gemeente Amsterdam

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

www.zuid.amsterdam.nl

aanwezig op: (niet meer op kantoor aanwezig)
wo: 7:00-17.00
vr: 7:00-16.00

<image001.png>

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.