

Ontwerpprojectbesluit voor het oprichten van een aanbouw met dakterras op het adres Plantage Kerklaan 13

De stadsdeelraad,

Gelet op de hiernavolgende ruimtelijke onderbouwing,

besluit:

Vast te stellen het projectbesluit Plantage Kerklaan 13 overeenkomstig de geometrisch bepaalde objecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0363.A1307PBSTD met bijbehorende bestanden.

Voorzitter van de stadsdeelraad

Griffier

Ruimtelijke onderbouwing

Op 3 mei 2010 heeft de eigenaar/bewoner van het pand Plantage Kerklaan 13 een aanvraag om bouwvergunning ingediend onder meer ten einde de bestaande aanbouw te vervangen door een wat grotere aanbouw met een diepte van 2,85 meter. Op de aanbouw is in de aanvraag een dakterras gesitueerd. Na aanpassing van de tekeningen is het dakterras teruggebracht tot een maat van 2,20 meter breed en 1,70 meter diep. De zijkanen van het terras liggen aan beide zijden op een afstand van twee meter vanaf de dakrand van de aanbouw, die zich op de respectievelijke erfgrenzen bevindt.

De aanbouw en het dakterras zijn in strijd met het thans vigerende bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' (vastgesteld door de deelraad van stadsdeel Centrum op 28 september 2010, in werking getreden op 30 maart 2011). De aanbouw is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Tuin - 1'. Op deze gronden mag slechts worden gebouwd ten dienste van de bestemming. De aanbouw is evenwel ten dienste van het wonen. Daarom is slechts door middel van een afwijkingsbesluit toestemming mogelijk voor een aanbouw. Het bestemmingsplan geeft hiervoor de randvoorwaarden:

14.4.1 Aanbouwen

(...) voor het oprichten van aanbouwen met dien verstande dat bij omgevingsvergunning afwijken niet mogelijk is voor gronden die met de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-keurtuin' op de verbeelding zijn aangegeven en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. tussen de achtergevel van de aanbouw en de erfgrens dient tenminste 6 meter onbebouwde ruimte op hetzelfde bouwperceel over te blijven;
- b. de diepte van een aanbouw bedraagt niet meer dan 3 meter;

- c. de bouwhoogte van een aanbouw bedraagt niet meer dan 3,50 meter ten opzichte van het omringende binnenterrein, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van de bebouwing op de tot 'Gemengd-1 of -2', 'Maatschappelijk-1' of 'Wonen-1' bestemde gronden;
- d. het dak van de aanbouw niet zodanig wordt geconstrueerd dat het gebruik ervan als dakterras wordt verhinderd.

Aangezien de aangevraagde aanbouw voldoet aan deze criteria en er ook overigens geen planologische bezwaren bestaan, kan ten behoeve van deze aanbouw van het bestemmingsplan worden afgeweken. Deze afwijking maakt onderdeel uit van de (ontwerp)bouwvergunning.

Op gronden met de bestemming 'Tuin – 1' zijn dakterrassen niet toegestaan. Er is geen regel opgenomen met betrekking tot het afwijken van dit verbod. Gezien het bepaalde onder d van artikel 14.4.1 is dit een omissie. Dit onderdeel gaat er immers vanuit dat het dak van een aanbouw een dakterras kan dragen. In ander, zowel oudere als nieuwere, bestemmingsplannen van het stadsdeel is voor dakterrassen op aanbouwen wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Het beleid ter zake van dakterrassen op aanbouwen op gronden met een 'Tuin – 1' bestemming is evenwel dat dit onder voorwaarden is toegestaan bij woningen, mits de afrastering niet hoger is dan 1,20 meter ten opzichte van het dak. Individuele aanvragen worden getoetst op mate van aantasting van privacy van omwonenden. Evenals bij de beoordeling van balkons op het aspect privacy, wordt daarbij de regel aangehouden dat wanneer het dakterras op (minimaal) twee meter vanaf de erfgrenzen is gesitueerd en door een beperking in diepte inkijk in belendende woningen niet of slechts beperkt mogelijk is, het dakterras bij afweging van belangen aanvaardbaar wordt geacht en zal worden toegestaan.

Nu deze afwijking van het bestemmingsplan niet binnenplans is geregeld en evenmin sprake is van een kruimelgeval als opgesomd in artikel 4.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (oud), moet om de bouwvergunning te verlenen een projectbesluit op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (oud) worden genomen. Een projectbesluit moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Naast een motivering met betrekking tot de afwijkingen van het bestemmingsplan waarin kan worden toegestemd als hierboven gegeven, dient een aantal omgevingsaspecten te worden beoordeeld. Echter gezien het microniveau van dit initiatief zijn omgevingsaspecten als luchtkwaliteit, geluidhinder in de zin van de Wet geluidhinder, externe veiligheid, bodem en waterhuishouding niet van betekenis. Uit het rapport over de archeologische waarden dat is opgesteld ten behoeve van het bestemmingsplan Oostelijke binnenstad blijkt dat ter plaatse sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Pas bij een bouwplan met een oppervlakte van meer dan 10.000 m² is een nader archeologisch onderzoek nodig.

Over de economische uitvoerbaarheid van het plan wordt nog opgemerkt dat het een particulier initiatief betreft en er geen reden is om te twijfelen aan de haalbaarheid.

De deelraad is bevoegd. Het ontwerpprojectbesluit wordt gelijktijdig met de ontwerpbouwvergunning ter inzage gelegd. Een ieder mag zienswijzen naar voren brengen.