



Toelichting “Achtste wijziging bestemmingsplan Oud-West” en de “Achtste wijziging plankaart 1” (Wenslauerstraat 63)

adres:	Wenslauerstraat 63
plan:	Het geheel vernieuwen van het pand op het perceel aan de Wenslauerstraat 63 van 1 woning naar 2 appartementen
bestemmingsplan:	Oud-West
procedure:	Wijziging van het bestemmingsplan ex artikel 3.6, lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening /artikel 22 van de bestemmingsplanvoorschriften
datum:	6 maart 2012

Verzoek

Op 21 december 2009 is door voormalig stadsdeel Oud-West een aanvraag om bouwvergunning ontvangen voor de Wenslauerstraat 63. In de huidige situatie is het één grondgebonden woning. Het bouwplan betreft de nieuwbouw van een woongebouw, bestaande uit twee appartementen, waarbij de bouwhoogte wordt verhoogd en de oppervlakte in de tuin, aan de achterkant van de woning, wordt vergroot. De aanvraag om bouwvergunning is aangemerkt als verzoek om wijziging van het bestemmingsplan. Per 1 mei 2010 is stadsdeel West ontstaan door het samengaan van de voormalige stadsdelen Oud-West, Westerpark, Bos en Lommer en De Baarsjes. Zodoende is de aanvraag en het verzoek om wijziging door stadsdeel West in behandeling genomen.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Oud-West”, van kracht geworden op 10 augustus 2006. De gronden aan de Wenslauerstraat 63 hebben hierin de bestemming “Woongebied 2” (WG2). Op grond van artikel 6 van de planvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor wonen.

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan omdat de voorgestane uitbreiding het bestemmingsvlak “Woongebied 2 (WG2)” overschrijdt en deels op gronden met de bestemming “Tuinen en Erven (T)” (artikel 9 van de planvoorschriften) is gelegen.

Op grond van de zogenaamde “Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat (april 2005)” zijn uitbreidingsmogelijkheden voor woningen aan de Wenslauerstraat in het bestemmingsplan opgenomen. De uitbreiding in bouwhoogte kan worden gerealiseerd met toepassing van een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid voor het Dagelijks Bestuur (artikel 6, lid 7 van de planvoorschriften). Het DB is bevoegd vrijstelling te verlenen voor de overschrijding van de bouwhoogte tot ten hoogste 1 bouwlaag met een kap en van 2,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn tot ten hoogste 2 bouwlagen met een kap, waarbij de dakhelling voor de kap mag worden overschreden voor een dakkapel voor niet meer dan drie kwart (3/4) van de breedte van het dakvlak.

De uitbreiding aan de achterkant van de woning betekent tevens een wijziging van de bestemming “Tuinen en Erven (T)”. Op grond van artikel 9 lid 6 van het bestemmingsplan “Oud-West” is het Dagelijks Bestuur bevoegd de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening te wijzigen. De wijziging houdt in dat de bestemming “Tuinen en Erven” wordt gewijzigd in “Woongebied 2” voor een totale diepte van 12,5

meter ten behoeve van de begane grond en tot een totale diepte van 12,5 meter ten behoeve van de tweede en derde bouwlaag.

Toelichting wijzigingsplan "Achtste wijziging bestemmingsplan Oud-West"

In het wijzigingsplan "Achtste wijziging bestemmingsplan Oud-West" en de bijbehorende plankaart (i) zijn de bestemmingen van de gronden ("Woongebied 2 (WG2)" en "Tuinen en Erven (T)") opgenomen en de doeleinden daarvan omschreven, (ii) zijn de gebruiksbepalingen voor de gronden met die bestemmingen opgenomen en (iii) zijn de bouwvoorschriften voor het bouwen op gronden met die bestemmingen opgenomen.

De in het bestemmingsplan opgenomen uitbreidingsmogelijkheden (binnenplanse vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden) voor woningen aan de Wenslauerstraat zijn gebaseerd op de zogenaamde "Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat" van april 2005. De studie betreft een cultuurhistorische verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de Bellamybuurt. Uitgangspunt van de studie is de hoge historische en stedenbouwkundige waarde van de buurt. Het rapport biedt concrete aanbevelingen om de stedenbouwkundige kwaliteiten van de buurt te behouden en te versterken. De uitbreidingsmogelijkheden voor woningen aan de Wenslauerstraat zijn planologisch vertaald in het bestemmingsplan Oud-West in de vorm van vrijstellings- en wijzigingsbevoegdheden. Achterliggende gedachte van de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte volume-uitbreidingen in de Wenslauerstraat is renovatie van de betreffende panden en vergroting van het woongenot in de relatief kleine woningen. Verder zijn hierin criteria geformuleerd voor renovatie en nieuwbouw, zijn er welstandscriteria gegeven en zijn verrichte bezonningsstudies opgenomen. Deze motivering en voorwaarden zijn vertaald naar voorwaarden waaraan het wijzigingsplan moet voldoen. In dat kader is de eventueel mogelijke volume-uitbreiding per adres geconcretiseerd en begrensd in de planvoorschriften (artikel 6 en 9 van de planvoorschriften).

Het onderhavige verzoek/plan voldoet aan de in de planvoorschriften opgenomen begrensde volume-uitbreidingsmogelijkheid voor de Wenslauerstraat 63. Zo bestaat conform het bepaalde in artikel 6, lid 7 van de planvoorschriften de woning vanaf de voorgevelrooilijn uit 1 bouwlaag en een kap en vanaf 2,5 meter uit de voorgevelrooilijn uit ten hoogste 2 bouwlagen en een kap. Voorts wordt conform het bepaalde in artikel 9, lid 6 van de planvoorschriften de totale diepte van de begane grond niet meer dan 12,5 meter en de totale diepte van de tweede en derde bouwlaag eveneens niet meer dan 12,5 meter en wordt de aanduiding 'bebouwing op Tuinen en Erven' geschrapt.

Bodem en asbest

Aangezien er in casu sprake is van sloop- nieuwbouw, is er in het kader van de aanvraag bouwvergunning op 8 april 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De adviezen uit dit onderzoek worden als voorwaarde aan de omgevingsvergunning verbonden. Daarnaast heeft er op 13 juni 2008 een asbestinventarisatie plaatsgevonden, waarbij geen asbesthoudend materiaal is aangetroffen. Uit beide onderzoeken blijkt dat het bouwplan uitvoerbaar is.

Overige onderzoeken

Omdat geen wezenlijk andere bestemmingen met bijbehorend gebruik in het wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt, zijn er in het kader van het wijzigingsplan geen aanvullende onderzoeken naar de luchtkwaliteit, het geluid, de bodem, de waterhuishouding, de ecologie, de archeologie, de externe veiligheid en het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol noodzakelijk. In dat verband kan worden volstaan met een verwijzing naar de toelichting op het Bestemmingsplan Oud-West (p. 34 e.v.).

Welstand

De aanvraag om bouwvergunning is vier keer voorgelegd aan de Commissie Welstand en Monumenten. In haar laatste advies van 12 oktober 2011 heeft de Commissie het laatstelijk gewijzigde plan op ondergeschikte delen vooralsnog negatief beoordeeld. Wij hebben kennisgenomen van het advies van de

Comissie en achten het deugdelijk tot stand gekomen. Wij conformeren ons echter niet aan dit advies op navolgende gronden. Artikel 44, eerste lid, onder d van de Woningwet bepaalt dat strijd met de redelijke eisen van welstand beoordeeld naar de criteria van de Welstandsnota een grond voor weigering van een bouwvergunning is, tenzij burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat de bouwvergunning niettemin moet worden verleend. Op grond hiervan en conform de jurisprudentie van de Raad van State rust op het dagelijks bestuur de plicht om per geval te bezien of er aanleiding bestaat om toepassing te geven aan de bovenvermelde afwijkingsbevoegdheid om niettemin een negatief advies inzake welstand de gevraagde bouwvergunning alsnog te verlenen. In het onderhavige geval zijn wij van mening dat het belang van de stedenbouwkundige vernieuwing in dit deel van de Bellamybuurt, de wens om voor gedifferentieerde wijkopbouw voor dit gebied te zorgen, alsmede het belang gediend bij het vergroten van het woongenot in de relatief kleine woningen en het vergroten van de kwaliteit van de bebouwing zwaarder wegen dan de in het negatieve welstandsadvies aangestipte welstandbezwaren over het hekwerk voor gevelopeningen, de raamtipes, en het stucwerk. Voorts verwijzen wij naar de stedenbouwkundige verantwoording in deze ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling, in het bijzonder naar de overwegingen bij de cultuurhistorische verkenning naar de ontwikkelingsmogelijkheden van de Bellamybuurt: 'Geactualiseerde Volumestudie Wenslauerstraat' .

Procedure

Omdat voor het verzoek zowel toepassing dient te worden gegeven aan de vrijstellingsbevoegdheid op grond van artikel 6, lid 7 van de planvoorschriften als aan de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 9, lid 6 van de planvoorschriften, is in de planvoorschriften (art. 22, lid 3) bepaald dat de procedures dienen te worden samengevoegd en te worden gevoerd volgens de wijzigingsprocedure als beschreven in artikel 22, leden 1 en 2 van de planvoorschriften. Dat houdt in dat:

- (i) het Dagelijks Bestuur besluit de wijzigingsprocedure als beschreven in artikel 22 van de planvoorschriften op te starten;
- (ii) vanwege de toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid het Dagelijks Bestuur eerst de vakinhoudelijke commissies consulteert;
- (iii) het ontwerp-wijzigingsplan 6 weken ter inzage moet liggen en daarvan tevoren kennis moet worden gegeven;
- (iv) gedurende die 6 wekentermijn zienswijzen kunnen worden ingebracht;
- (v) de ingebrachte zienswijzen moeten worden beoordeeld en met inachtneming daarvan het ontwerp-wijzigingsplan (al dan niet gewijzigd) door het Dagelijks Bestuur dient te worden vastgesteld; en
- (vi) het vastgestelde wijzigingsplan met de ingebrachte zienswijzen ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten van Noord-Holland moet worden voorgelegd.

De vakinhoudelijke commissies (onder ii) bestaan in het stadsdeel West niet meer. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat hiermee de interne, ambtelijke deskundigen worden bedoeld en niet de (vroegere) commissies van de Raad. Door het inwinnen van stedenbouwkundig advies is aan dit planvoorschrift voldaan.

In verband met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) per 1 juli 2008 is de laatste stap van de procedure (onder (vi), goedkeuring door Gedeputeerde Staten) komen te vervallen. De hiervoor beschreven procedure is geënt op artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Artikel 9.1.5 van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 11 WRO gelijkgesteld wordt met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a Wro . Voor wijzigingsplannen als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a Wro geldt de procedure zoals bepaald in artikel 3.9a Wro. Goedkeuring door Gedeputeerde Staten is hierbij niet langer aan de orde.

Wel geldt als aanvulling op de procedure zoals hiervoor omschreven dat de kennisgeving tevens langs elektronische weg geschiedt. De verplichting uit de Wro van digitale beschikbaarstelling van het besluit langs elektronische weg geldt niet. Deze bepaling is namelijk niet van toepassing op een wijziging van een bestemmingsplan waarvan het ontwerp ter inzage is gelegd voor 1 januari 2010 (art. 8.1.2. Bro).

Het Dagelijks Bestuur heeft op 15 november 2011 besloten het ontwerp-wijzigingsplan vrij te geven voor inzage. Vervolgens hebben het ontwerp-wijzigingsplan, de bijbehorende ontwerp-plankaart en de bouwtekeningen van 24 november 2011 tot en met 4 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende die termijn van 6 weken zijn twee zienswijzen ingebracht.

Zienswijzen

De omwonenden van de Wenslauerstraat 63 zijn op 19 april 2010 door de aanvrager geïnformeerd over het bouwplan. Daarbij is uitgelegd wat het bouwplan inhoudt en zijn omwonenden in de gelegenheid gesteld om een reactie te geven. De premature zienswijze die op 22 mei 2010 door omwonenden is ingediend, maakt onderdeel uit van de zienswijze die in het kader van de wijzigingsplanprocedure, gedurende de terinzagetermijn, is ingediend door de heer Smets op 2 januari 2012.

Gedurende de terinzagetermijn is belanghebbenden de mogelijkheid geboden zienswijzen in te dienen. Daarvan is gebruik gemaakt door de heer L. Smets, Bellamystraat 88. Zijn zienswijze is mede getekend door M. Wagenaar, Bellamystraat 80

J. van der Horst, Bellamystraat 84

D. Keeping, Bellamystraat 86

A. Schimmel, Bellamystraat 86-1

L.J. Groeneveld, Bellamystraat 88

E.E. de Vries, Bellamystraat 90

Dhr. Swarup en mw. Nankoe, Bellamystraat 92A

M.E.B. Rijnders, Bellamystraat 92B

H. Kostense, Bellamystraat 94A

A.F. Norbart, Bellamystraat 94B

Een tweede zienswijze is ingediend door mevrouw M. Wagenaar, Bellamystraat 80. Beide zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn ingediend. De indieners zijn de achterburen van de Wenslauerstraat en worden als belanghebbenden aangemerkt.

De zienswijze van de heer Smets bevat de volgende bezwaren/argumenten tegen de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan:

1. de indieners van de zienswijze hebben op 22 mei 2010 schriftelijk commentaar geleverd op de toenmalige nieuwbouwplannen van projectontwikkelaar Metz/eigenaar Brutti. De indieners menen dat er geen overleg met hun heeft plaatsgevonden maar dat er enkel éénmalig contact is geweest. Nadat destijds hun bezwaren kenbaar zijn gemaakt, is er geen overleg of ander contact geweest en is het voorliggende bouwplan ten opzichte van het eerste nieuwbouwplan nauwelijks of niet gewijzigd.
2. De bouwplannen zijn een grove inbreuk op het woongenot en privacy, binnen en buiten de woningen. Door de introductie van een (tweede) bovenwoning ontstaat er een situatie dat de nieuwe bewoners vanaf hun woning in aanpalende tuinen en woningen kunnen kijken. In de bestaande situatie is het pand een grondgebonden woning.
3. Het volume van het bouwplan is te groot, te hoog en te diep in de tuin. Het gebouw wordt 4 meter hoger en dieper, waardoor de afstand tussen bebouwing en erfgrans nog maar 9 meter bedraagt.
4. Een hoogte van viereneenhalve meter boven het maaiveld aan de tuinzijde past niet binnen de structuur van de bebouwing.
5. De extra meter verhoging van de begane grondvloer wordt gebruikt voor daglichttoetreding in de ondergronds bouwlaag. Het bestemmingsplan voorziet niet in een vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheid voor een ondergrondse bouwlaag met een lengte die langer is dan de huidige achtergevel op circa 8,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Dit is een overschrijding van een vrijstellingsgrens die buiten de bevoegdheid van het Dagelijks Bestuur ligt. De verhoging van de begane grondvloer dient daarom te vervallen.
6. Er wordt niet in de geest van de Volumestudie Wenslauerstraat “analoog” aan het volume van de nieuwbouwplannen van Wenslauerstraat 65 en 67 gebouwd. Wenslauerstraat 63 t/m 69 bestaan uit vier

kleinschalige panden van gelijke afmetingen (1 of 2 woonlagen en schuin dak). Na overleg tussen de eigenaar van Wenslauerstraat 65 en 67 (AWV/Stadgenoot) en omwonenden is een compromis bereikt over twee bouwlagen en een schuin dak. Inclusief souterrain en daklaag kent het bouwplan voor de Wenslauerstraat 63 vier woonlagen. Voor gelijke woningen wordt met afwijkende normen en waarden gemeten. Dit is in strijd met het gelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

7. Indieners verlangen dat de afgifte van de bouwvergunning gepaard gaat met een rapportage met betrekking tot de berekening van de planschade.

Ter beantwoording van de zienswijze van de heer Smets wordt het volgende opgemerkt:

1. De aanvrager heeft de direct omwonenden op 19 april 2010 op de hoogte gebracht van zijn bouwplan. Dat er daarna geen contact meer is geweest tussen de aanvrager en omwonenden wordt voor kennisgeving aangenomen.
2. De mogelijkheden voor nieuwbouw in de Wenslauerstraat zijn niet beperkt tot grondgebonden woningen. De toevoeging van een tweede woning is binnen de vrijstelling- en wijzigingsbevoegdheden toegestaan. Bovendien past het toevoegen van een extra woning aan de woningvoorraad binnen het woonbeleid dat het Dagelijks Bestuur voorstaat. Rond het binnenterrein tussen de Wenslauerstraat en de Bellamystraat bevinden zich meerdere panden met woningen op de tweede bouwlaag of hoger (bijvoorbeeld Wenslauerstraat 57, Wenslauerstraat 69A en Bellamystraat 88-94). Door de introductie van een (tweede) bovenwoning op Wenslauerstraat 53 ontstaat geen nieuwe situatie voor wat betreft privacy.
3. Het volume van het bouwplan voldoet aan de kaders van de Volumestudie Wenslauerstraat. De hoogte die in deze studie is aangegeven (tot 1 bouwlaag met een kap en van 2,5 meter vanaf de voorgevelrooilijn tot ten hoogste 2 bouwlagen met een kap) is in het bestemmingsplan Oud-West opgenomen door middel van een vrijstellingsbevoegdheid. Conform artikel 1 van het bestemmingsplan wordt bij de bepaling van het aantal bouwlagen het souterrain niet meegerekend. De diepte zoals die in de studie is aangegeven (een totale diepte van 12,5 meter ten behoeve van de begane grond, tot een totale diepte van 12,5 meter ten behoeve van de tweede en derde bouwlaag) is in het bestemmingsplan opgenomen als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid. Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarden.
4. De Wenslauerstraat kenmerkt zich door verspringende gevelrooilijnen, onregelmatige verkaveling en in hoogte verspringende bouwblokken. In de Volumestudie Wenslauerstraat wordt aanbevolen nieuwe volumes te ontwerpen waarbij het beeld van verspringende bouwblokhoogtes blijft gehandhaafd. Middels dit bouwplan wordt toepassing gegeven aan deze aanbeveling. De hoogte voldoet tevens aan de kaders van de Volumestudie Wenslauerstraat.
5. Op basis van artikel 6 lid 6 sub a van het bestemmingsplan Oud-West is bepaald dat gebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak zowel onder- als bovengronds mogen worden gebouwd. Omdat met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid van artikel 9 lid 6 het bestemmingsvlak Woongebied 2 (WG2) tot een totale diepte van 12,5 meter wordt uitgebreid, is het mogelijk ondergronds te bouwen met een lengte die langer is dan de huidige achtergevel, namelijk tot een diepte van 12,5 meter. Hiertoe is geen extra vrijstelling nodig. De verhoging van de begane grondvloer kan onderdeel blijven uitmaken van het bouwplan.
6. De aanbevelingen van de Volumestudie Wenslauerstraat zijn in het bestemmingsplan Oud-West vertaald in vrijstellings- en wijzigingsmogelijkheden. Deze mogelijkheden zijn voor de panden Wenslauerstraat 65-67 en Wenslauerstraat 63 afzonderlijk van elkaar beschreven en kunnen afzonderlijk van elkaar worden toegepast. Voor nummer 65-67 is reeds een bouwvergunning afgegeven, op basis waarvan de nieuwbouw als een architectonische eenheid wordt uitgevoerd. De aanvraag om bouwvergunning voor nummer 63 moet als een zelfstandige aanvraag beschouwd worden en is ook als zodanig beoordeeld. Het staat een aanvrager of eigenaar vrij om in overleg met omwonenden de omvang van een bouwplan te verkleinen, zoals in het geval van Wenslauerstraat 65-67. De aanvrager van het bouwplan Wenslauerstraat 63 is hier echter niet aan gebonden. Het stadsdeel

moet uitgaan van de ingediende aanvraag. Van een gelijke situatie is derhalve geen sprake en zodoende ook niet van strijd met het gelijkheidsbeginsel en vertrouwensbeginsel.

7. Indien er sprake is van planschade, dan kan een verzoek om vergoeding hiervan ingediend worden op basis van afdeling 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De werkwijze van het stadsdeel met betrekking tot planschade ligt vast in de "Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade stadsdeel West 2010". Ten behoeve van de betaling van eventuele planschade is reeds een overeenkomst gesloten met de aanvrager van de bouwvergunning. Dit is evenwel geen reden om niet mee te werken aan onderhavig bouwplan.

De zienswijze van mevrouw M. Wagenaar bevat de volgende bezwaren/argumenten tegen de onderhavige wijziging van het bestemmingsplan:

1. Na het vaststellen van het wijzigingsplan ontstaat een nieuwe oorspronkelijke situatie op basis waarvan nieuwe vrijstellingen kunnen worden verleend. Bovendien kunnen de regels voor vergunningvrij bouwen worden toegepast, zodat het nieuw gedefinieerde oppervlak voor tuinen en erven voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Daarmee wordt ruimte geschapen om ten opzichte van de in het huidige bestemmingsplan aangegeven maximale volumegrenzen nog meer volume toe te voegen. De indiener stelt voor bouwbeperkende voorwaarden met de aanvrager af te sluiten in een privaatrechtelijke overeenkomst.
2. De voorgestelde volume-uitbreiding en de toevoeging van een tweede woning rijmt niet met de motivatie voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, waarin wordt gesteld deze de renovatie van de betreffende panden mogelijk maakt en het woongenot van de zeer kleine woningen vergroot. Na uitvoering van het bouwplan ontstaat niet één grote woning maar twee kleine woningen.
3. De cultuurhistorische paragraaf, die in het nieuwe beleidskader voor de monumentenzorg per 1 januari 2012 verplicht is geworden, ontbreekt in de toelichting van dit wijzigingsplan.
4. De nabij gelegen nieuwbouw op de Wenslauerstraat 47-55 is, op basis van de cultuurhistorische kennis over de buurt en het begrip van de bestaande ruimtelijke structuur, uitgevoerd in de vorm van een balkonarm woningtype van één bouwlaag met kap, met de woonkamer op de begane grond, grenzend aan de tuin. De inspreker stelt voor dit als een voorwaarde te verbinden aan de meewerking aan dit wijzigingsplan.

Ter beantwoording van de zienswijze van mevrouw Wagenaar wordt het volgende opgemerkt:

1. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen van bijbehorende bouwwerken zijn in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), voor wat betreft de afstand tot het hoofdgebouw, gebaseerd op het oorspronkelijk hoofdgebouw. Derhalve ontstaat er geen nieuwe situatie, de maatvoering van het huidige gebouw blijft het uitgangspunt. Vergunningvrij mag de tuin voor maximaal 50% worden bebouwd. Aangezien de tuin vanwege de bestemmingswijziging kleiner wordt, nemen de mogelijkheden voor een vergunningvrij bijbehorend bouwwerk eveneens af. Er is zodoende geen aanleiding om privaatrechtelijke afspraken met de aanvrager te maken voor wat betreft vergunningvrije bouwwerken. Met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (zogenaamde kruimelgevallen) kan van het bestemmingsplan worden afgeweken en meer volume aan de tuin worden toegevoegd dan vergunningvrij mogelijk is. Het Dagelijks Bestuur is bij het bebouwen van binnentuinen echter per definitie terughoudend en heeft deze lijn op 23 november 2010 ook vastgelegd in de "Beleidsregels toepassing kruimelgevallen (Wabo)". Met betrekking tot afwijkingen/vrijstellingen bestaat zodoende ook geen aanleiding voor privaatrechtelijke afspraken.
2. De bestaande woning van ongeveer 93 m² wordt vervangen door nieuwbouw van een onder- en een bovenwoning met een oppervlakte van respectievelijk 113 m² en 91m². Dat betekent een vergroting van de bestaande woning en, conform het woonbeleid, een gewenste toevoeging van nieuwbouwwoningen die aan de duurzaamheidseisen van het Bouwbesluit voldoen.

3. Per 1 januari 2012 schrijft het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 sub a) voor dat een bestemmingsplan een beschrijving omvat van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Onderhavig wijzigingsplan is geen bestemmingsplan in de zin van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Bovengenoemd artikel uit het Besluit ruimtelijke ordening is zodoende niet van toepassing. Desalniettemin worden de cultuurhistorische waarden in het gebied meegenomen in de belangenafweging. Daarbij wordt verwezen naar de Volumestudie Wenslauerstraat die in het kader van het bestemmingsplan Oud-West is uitgevoerd. Ten opzichte van de toelichting bij het ontwerp-wijzigingsplan is de belangenafweging daarom uitgeschreven.
4. Het nieuwbouwplan bevat een balkon van 4 x 1,5 meter op de eerste verdieping. Het balkon past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid. In het binnenterrein komen op meerdere plekken balkons voor (bijvoorbeeld Wenslauerstraat 69a-71 en 37-45). Het balkon gaat niet ten koste van de privacy of de daglichttoetreding van omwonenden. Het betreft geen overschrijding van de voorgevelrooilijn en welstandelijke aspecten zijn in acht genomen. Daarnaast betekent een balkon en buitenruimte een toevoeging aan de kwaliteit van de woning en het woongenot van de toekomstige bewoners. Overigens bevat het bestemmingsplan Oud-West een bepaling dat de bestemmingsgrens ten behoeve van balkons tot ten hoogste 1,5 meter mag worden overschreden (artikel 21 lid 1 sub h). Een binnenplanse vrijstellingsbevoegdheid (artikel 20 lid 1 sub e) is opgenomen voor de overschrijding tot ten hoogste 2 meter. Een balkon is in de binnenterreinen van Oud-West een veel voorkomend verschijnsel. Er is geen aanleiding om als voorwaarde in het wijzigingsplan op te nemen dat de nieuwbouw zonder balkon wordt uitgevoerd.

Belangenafweging

Het bouwplan voldoet aan de wijzigingscriteria die in het bestemmingsplan Oud-West, analoog aan de conclusies van de Volumestudie Wenslauerstraat, zijn opgenomen. Het bestaan van een wijzigingsbevoegdheid en het voldoen aan de wijzigingscriteria betekent niet dat het vaststellen van een wijzigingsplan een verplichting is. Het feit dat aan de in een bestemmingsplan opgenomen wijzigingsvoorwaarden is voldaan laat onverlet dat in de besluitvorming over een wijzigingsplan dient te worden nagegaan of uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, gelet op de betrokken belangen, wijziging van de oorspronkelijke bestemming is gerechtvaardigd.

Op basis van deze toelichting constateren wij dat er geen ruimtelijke en functionele bezwaren aanwezig zijn ten aanzien van het onderhavige project. Er worden door het wijzigingsplan geen nieuwe bestemmingen anders dan wonen in het gebied mogelijk gemaakt. De toevoeging van de twee woningen aan de woningvoorraad past binnen het woonbeleid dat het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West voorstaat. Bovendien wordt door de nieuwbouw de kwaliteit van de woningen vergroot. De afmetingen passen binnen de wijzigingsvoorwaarden die het bestemmingsplan stelt, terwijl de kwaliteit van het binnenterrein behouden blijft. Er is geen sprake van een onaanvaardbare situatie voor omwonenden, noch worden de belangen van belanghebbenden onevenredig aangetast.

Conclusie

Gelet op het voorgaande, is de gevraagde bestemmingswijziging uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en met inachtneming van de betrokken belangen gerechtvaardigd. De ingediende zienswijzen zijn niet voldoende zwaarwegend om af te zien van de gevraagde wijziging van het bestemmingsplan. Er is geen reden om het ontwerp van de "Achtste wijziging bestemmingsplan Oud-West" te wijzigen.

Besluit

Het Dagelijks Bestuur heeft besloten om het Achtste Wijzigingsplan bestemmingsplan Oud-West, ten behoeve van het geheel vernieuwen van het pand aan de Wenslauerstraat 63 en het realiseren van twee appartementen, vast te stellen.