

Bijlage 3 bij db-flap

OPBRENGSTEN BESPREKING VAN DE 'UITVOERINGSRICHTLIJNEN KRUIMELGEVALLEN'

Buurtlab Bouwdynamiek d.d. 8 april 2019

Inleiding

Het dagelijks bestuur van West is voornemens om de 'Uitvoeringsrichtlijnen Kruiemelgevallen' aan te passen. Deze aanpassing is gevraagd door de stadsdeelcommissie en is ook genoemd als onderdeel van de opgave bouwdynamiek. Doel is met aanpassingen het aantal bouwactiviteiten te beperken. Ter bespreking is een memo opgesteld door de projectleiding bouwdynamiek. Die memo kan dienen als leidraad bij het bespreken van de richting waarbinnen de aanpassing kan plaatsvinden.

Algemeen

Meer snelheid in maatregelen om tot een beperking van bouwplannen te komen is geboden. Er is behoefte aan meer aanpassingen dan alleen de uitvoeringsrichtlijnen. Ook moeten wijzigingen van het bestemmingsplan doorgevoerd worden. Er wordt nu te veel gepraat en er zijn te weinig maatregelen.

Er wordt nadrukkelijk aangevraagd voor de privaatrechtelijke aspecten bij het afwijken van het bestemmingsplan. Tevens wordt er op gewezen dat artikel 4:84 Awb toegepast zou moeten worden bij het maken van de belangenafweging indien een bouwplan past binnen de geldende regels. Het buurtlab stuurt hierover een aanvullende notitie.

Tevens wordt door het buurtlab aandacht gevraagd voor de positie van de bouwers binnen een VvE. Veelal ontbreekt de toestemming van de VvE. Bewoners / eigenaren van de appartementsrechten worden vervolgens geconfronteerd met een omgevingsvergunning. Gevraagd wordt of dergelijke situatie betrokken kunnen worden binnen de af te wegen belangen bij vergunningverlening.

Uitvoeringsrichtlijnen

Er is een grove verdeling gemaakt van de te maken keuzes binnen de aan te passen uitvoeringsrichtlijnen. Bij het toepassen van uitvoeringsrichtlijn kan gekozen worden voor een benadering van 'ja, mits' of die van 'nee, tenzij'.

Wat betreft het nieuwe bestemmingsplan Oud-West begrijpt het buurtlab de keuze dat er voor gekozen is om een krimpfolieplan te ontwikkelen. Dat wil zeggen dat er geen nieuwe ontwikkelingen zijn toegestaan. Eventuele ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden via de uitvoeringsrichtlijnen. Dat er kan worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan staat op zichzelf niet ter discussie. Wel is het nodig om te bepalen voor welke bouwplannen afwijken mogelijk is. Ook moet de vraag beantwoord worden of de richtlijnen gepasseerd kunnen worden om een bouwplan al dan niet mogelijk maken.

Het buurtlab huldigt de opvatting dat een richtlijn of regel in eerste instantie duidelijkheid moet bieden en dus in zekere mate objectiverend werkt. Dat geeft ook zekerheid / duidelijkheid voor omwonenden. Richtlijnen die louter zijn gebaseerd op een verbod maar met een ruime afwijkmogelijkheid leidt tot een subjectieve beoordeling. Bovendien vraag dat veel capaciteit van het ambtelijk apparaat, aldus het buurtlab.

Het buurtlab vraagt om een heldere en duidelijke naam van de richtlijnen. De term kruimelgevallen is misleidend en de term A2-beleid maakt niet duidelijk waar de richtlijnen overgaan. Voorgesteld wordt: 'Richtlijnen afwijken bestemmingsplannen'

Aanbouwen en kelders

In het bestemmingsplan zijn aanbouw en kelders in de achtertuin niet toegestaan. De vraag is of deze mogelijkheid opgenomen moet worden in de uitvoeringsrichtlijnen. Het gaat hier om bouwwerken in de 'achtertuin'. Het buurtlab geeft het belang aan van een open binnentuin. In zijn algemeenheid moet gestuurd worden op het verbieden van alle aan- en uitbouwen, ook de vergunningsvrije. Hoewel de richtlijnen geen invloed hebben op de vergunningsvrije aanbouwen, geeft het buurtlab aan dat ten principale overwogen kan worden om aanbouwen niet toe te staan. Daarmee wordt een principe uitspraak gedaan over de wenselijkheid van het volume. Ook wijst het buurtlab naar de voorgestelde regeling in stadsdeel Zuid: daar dient met te kiezen voor hetzij een aanbouw, hetzij een kelder.

Dakterrassen en balkons

De recent vastgestelde bestemmingsplannen (o.a. De Baarsjes) dan wel de plannen die nu in procedure zijn (Oud-West, Westerpark), maar ook het algemene paraplubestemmingsplan voor stadsdeel West kennen generieke regelingen voor dakterrassen op hoofdgebouwen en balkons. Het buurtlab begrijpt dat een beperking van die generieke regeling moet plaatsvinden in de bestemmingsplannen zelf. Regels daarover in de uitvoeringsrichtlijnen lijken zinloos, omdat die richtlijnen pas relevant als voor een ontwikkeling meer ruimte nodig is dan het bestemmingsplan toestaat. Wel vraagt het buurtlab om een beperking in gebieden waar dat nog mogelijk is. Voor balkons moet er daarbij aandacht zijn voor de verminderde daglichttoetreding.

Opgemerkt wordt dat overwogen kan worden om een aanbouw met dakterras toe te staan om buitenruimte te creëren voor de bewoners van de bovenliggende etage. Indien die etage ook wordt gebruikt door bewoners van de begane grond is het creëren van extra buitenruimte, en ook van een aanbouw, op het eerste gezicht niet noodzakelijk.

Uitzonderingsregel

Het buurtlab geeft aan dat een heldere regel die duidelijkheid biedt voor bewoners gewenst is. Daarnaast moet het mogelijk blijven om een bouwplan te vergunnen waarvan duidelijk is dat het een stedenbouwkundige of bouwkundige meerwaarde heeft. Het buurtlab merkt op dat het dagelijks bestuur daarbij wel de mogelijkheid moet hebben om af te wijken van de richtlijnen, zowel om bouwplannen mogelijk te maken, maar ook om bouwplannen tegen te houden. Als voorbeeld wordt door de projectleiding genoemd een beperkte uitbreiding aan de achterzijde over meerdere bouwlagen, waardoor uiterlijk een gewenste situatie ontstaat en tevens een gezin meer woon- en leefruimte krijgt. Het buurtlab neemt daar verder kennis van.