VN2025-005351

bc oost

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Oost van 15 april 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het in stand laten van de weigering omgevingsvergunning voor het maken van een dakterras en het gedeeltelijk dichtzetten van de patio op de locatie Stokerkade 128.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

1. Kennis te nemen van het advies van de bezwaarschriftencommissie van 29 oktober 2024;

2. Kennis te nemen van het (contrair) advies van VTH;

3. Het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 11 september 2023 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het advies van de bezwaarschriftencommissie niet te volgen en het bestreden besluit in stand te laten overeenkomstig het contrair voorstel van afdeling VTH.

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 december 2022 is een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het maken van een dakterras en het gedeeltelijk dichtzetten van de patio op de locatie Stokerkade 128 in Amsterdam. De conceptaanvraag is negatief beoordeeld, omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand.

Op 6 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de activiteit bouwen. Omdat het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan werd deze activiteit aangemerkt als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Op 7 september 2023 heeft de aanvrager medegedeeld om de technische activiteit 'bouwen' te laten vervallen. De activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologisch regeling' is voortgezet en verder inhoudelijk beoordeeld.

Op 11 september 2023 is de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd en tegen deze weigering heeft de aanvrager op 17 oktober 2023 een bezwaarschrift ingediend.

Op 8 april 2024 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden en zijn de bezwaargronden besproken.

Op 29 oktober 2024 heeft de bezwaarschriftencommissie een advies uitgebracht. De commissie adviseert het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

Bestuurlijke prioriteit

niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Ad 1 Kennis te nemen van het advies van de bezwaarschriftencommissie van 29 oktober 2024 .

De bezwaarschriftencommissie stelt in haar advies, anders dan R&D, dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zo adviseert de bezwaarschriftencommissie om aan te sluiten bij de beleidsregels die op grond van *Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost* (de beleidsregels) gelden voor gebied B in plaats van B2, hoofdzakelijk omdat de gevolgen voor privacy volgens de commissie gering zouden zijn. Bovendien blijkt, aldus de commissie, uit de beleidsregels niet dat in dit geval een *verplichting* bestaat om aan te sluiten bij de beleidsregels voor gebied B2.

De commissie adviseert dan ook om voor het maatwerk voor dakterras en patio aan te sluiten bij de voorwaarden van de beleidsregels die gelden voor gebied B. Bovendien is de commissie gebleken dat de conceptaanvraag door de COK (welstand) akkoord is bevonden op hoofdlijnen op 30 november 2022. Naar het oordeel van de COK zouden de dakopbouw en het dakterras geen gevolgen hebben voor het gevelbeeld en niet zichtbaar zijn vanuit het gevelbeeld. Omdat voldaan wordt aan deze voorwaarden kan het bouwplan toch vergund worden, aldus de commissie.

Voor het volledige advies van de bezwaarschriftencommissie wordt verwezen naar bijlage 2.

Ad 2 Kennis te nemen van het (contrair) advies van VTH

Nader advies afdeling R&D

Anders dan de bezwaarschriftencommissie, adviseert R&D om de weigering van de omgevingsvergunning in stand te laten. Naar het oordeel van R&D is voldoende gemotiveerd dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien de vergunning zou worden verleend. Daartoe is het volgende van belang.

De motivering van R&D is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige beoordeling. Het bouwplan valt in gebied B2, daar moet op grond van de beleidsregels maatwerk worden geleverd, de 'gangbare' beleidsregels (voor gebied B) gelden daarom niet. Weliswaar bestaat die uitzondering hoofdzakelijk vanwege privacy, maar dit betekent niet dat privacy het enige aspect is dat meegewogen moet worden bij maatwerk.

In het bestreden besluit is door de stedenbouwkundige geoordeeld dat de daktoegang en het dakterras ruimtelijk niet goed aansluiten en te zichtbaar zijn vanaf de overkant van het water en vanaf het water zelf. Er ontstaat een opeenstapeling van losse, afwijkende elementen zelf die naar het oordeel van de stedenbouwkundige tot een verrommeling van het daklandschap leidt. Deze zichtbare verrommeling op de prominente kop van het bouwblok is stedenbouwkundig onwenselijk.

Bovendien, in het oorspronkelijke ontwerp is het bouwblok al voorzien van een accent in de vorm van de dakopbouw maar dan op het buurpand, niet op de bij de aanvraag betrokken woning. Daarnaast constateert de stedenbouwkundige dat er rechtstreeks zicht is vanaf de rand van het beoogde

dakterras op het lagergelegen terras van de buren. Dit heeft (te veel) negatieve gevolgen voor de privacy van dat terras. De stedenbouwkundige staat nog steeds achter dit oordeel.

Daarnaast, anders dan de commissie meent, voldoen de daktoegang en het dakterras niet aan de voorwaarden die gelden voor gebied B. Zo voldoet de daktoegang niet aan de 45-graden-regel aan de voorzijde. Verder voldoet het dakterras niet aan de afstandseis van 2 meter.

Advies COK

Met betrekking tot de COK (welstand), verwijst de commissie in haar advies naar de conceptaanvraag van 30 november 2022. In de uitkomst van deze conceptaanvraag heeft de COK weliswaar dit bouwplan op hoofdlijnen positief beoordeeld, maar het was alleen akkoord mits het ruimtelijk beleid dit zou toestaan. Vanwege het negatieve advies van R&D is het akkoord op hoofdlijnen van COK komen te vervallen. De conceptaanvraag is dan ook negatief beoordeeld, inhoudende dat geen medewerking aan het initiatief kon worden verleend.

Het moet duidelijk gesteld worden dat voor de behandeling van deze (definitieve) aanvraag, het advies van de COK niet vereist is. Het gaat hier om een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan en dan is alleen het advies nodig van afdeling R&D.

Aan COK is op 10 maart 2025 gevraagd om te adviseren op het definitieve bouwplan. De COK heeft geconcludeerd dat het toegevoegde glazen volume en het dakterras wel degelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en leiden tot een aantasting van het daklandschap en de eenheid in het bouwblok. Indien het bouwplan opnieuw wordt voorgelegd aan de COK voor een beoordeling dan zal op het bouwplan negatief worden geadviseerd. De COK gaat mee met het negatieve advies van R&D en het standpunt van VTH om contrair te gaan.

Ad 3 Het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 11 september 2023 in stand te laten.

VTH adviseert, gelet op het voorgaande, het advies van de bezwaarschriftencommissie niet over te nemen.

De bezwaarschriftencommissie maakt, kortom, in feite zelf een stedenbouwkundige afweging. Maar die doet naar de opvatting van R&D geen recht aan de andere aspecten die naast privacy ook meegewogen moesten worden bij de beoordeling van het bouwplan. Daarnaast past de bezwaarschiftencommissie de beleidsregels die gelden voor gebied B (maar in dit geval niet van kracht zijn), niet juist toe. De beoordeling van COK doet verder niet ter zake want die werd gedaan op basis van een ander beoordelingskader dan het stedenbouwkundige.

Advies, afstemming en Participatie

Afdeling R&D

Juridisch Bureau

Commissie Omgevingskwaliteit

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

nvt.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-021680	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-021818	Bijlage 1. Weigering omgevingsvergunning.pdf (pdf)
AD2025-021820	Bijlage 2. Advies van de bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)
AD2025-021822	Bijlage 3. Contrairvoorstel VTH-stokerkade 128.pdf (pdf)
AD2025-021834	Bijlage 4. Uitkomst conceptaanvraag Stokerkade 128 amsterdam.pdf (pdf)
AD2025-021836	Bijlage 5. Tekeningenset bestaand en nieuw.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord