Gemeente Amsterdam

# Advies

**Zaaknummer: JB.22.015028.001**

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer Tjon-En-Fa gericht tegen de op 28 juli 2022 geweigerde omgevingsvergunning voor het optoppen van de Spyridon Louisweg 84.

---

Aan burgemeester en wethouders,

## 1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 28 juli 2022 in stand te laten.

Dit betekent dat op 28 juli 2022 terecht een omgevingsvergunning is geweigerd aan M.D. Tjon-En-Fa.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

## 2 Inleiding

Op 19 mei 2022 is een omgevingsvergunning aangevraagd door M.D. Tjon- En – Fa voor het optoppen van een woning op de locatie Spyridon Louisweg 84.
Op 28 juli 2022 is de omgevingsvergunning geweigerd. Tegen deze weigering is door M.D. Tjon-En-Fa op 6 september 2022 een pro-forma bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is op 2 januari 2023 aangevuld. Op 8 februari 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

## 3 Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend door de aanvrager van de vergunning. Het bezwaar kan inhoudelijk worden beoordeeld.

## 4 Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Er is voor de woning al eerder van de bouwhoogte van het bestemmingsplan afgeweken;

- In de buurt zijn al woningen die hoger zijn dan de toegestane bouwhoogte van 9 meter;
- De buurt kenmerkt zich juist door verschillende bouwhoogtes en niet alleen laagbouw;
- De weigering is gebaseerd op de negatieve adviezen van stedenbouw en van de CRK, echter deze adviezen hoeven niet overgenomen te worden;
- De concept-aanvraag en deze aanvraag komen niet overeen, dus hadden er nieuwe adviezen opgevraagd moeten worden;
- Het is niet duidelijk waarom deze optopping voor meer verrommeling zorgt dan andere aanwezige optoppingen;
- Verrommeling vindt overal in de buurt plaats en de wijk is in 20 jaar ook flink veranderd ten opzichte van hetgeen oorspronkelijk is gebouwd;
- Het is niet duidelijk waarom de andere wijzigingen niet voor verrommeling zorgen, maar deze optopping wel;
- Ook in de naastgelegen wijken zijn allerlei uitbreidingen en aanpassingen gerealiseerd;
- De uitbreiding geeft extra woongenot en levert een bijdrage aan het oplossen van de woningnood;
- Deze optopping kan als trendsetter dienen zodat ook andere buren een dergelijk bouwplan kunnen realiseren;
- In de communicatie zijn de termijnen belangrijker dan de inhoudelijke toets;
- Er is geen gelegenheid geboden om alternatieven te bespreken met de CRK of met de stedenbouwkundige.

## 5 **Hoorzitting**

Op 8 februari 2023 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Bij deze hoorzitting waren aanwezig:

- M<evrouw Bechger en de heer Tjon-En-Fa (bezwaarden);
- J. Derlagen (namens het college).

De voorzitter geeft een samenvatting van de ingediende bezwaren.
Bezwaarden geven aan dat de gegeven samenvatting juist is. Verder geven zij aan dat ze vooral problemen hebben met de communicatie en met de procedure. Had de termijn niet gewoon verlengd kunnen worden? Daar zijn weinig opties voor gegeven en ze vragen zich af of dit de normale procedure is. Vervolgens wordt ook de vraag gesteld waarom er aanvullend gegevens worden gevraagd als toch al duidelijk is dat de aanvraag niet kan. De termijn eindigde op 28 juli, waarom dan al zo snel een besluit ten opzichte van de termijn.
In de wijk en ook aan het pand zijn al diverse veranderingen doorgevoerd dus waarom zou dit dan niet kunnen? Ook de andere eigenaren van de woningen in hetzelfde blok zijn geïnteresseerd. Als die ook allemaal gaan optoppen zou het dan wel kunnen?

Door uw vertegenwoordiger wordt aangegeven dat er contact is geweest met de gemachtigde van de aanvragers. De opdrachtgever wordt alleen bij formele brieven meegenomen in de c.c. Er is diverse malen getracht met de gemachtigde contact te leggen, maar dat heeft geen resultaat opgeleverd. De datum van de eindbeschikking hangt samen met het feit dat er geen reactie meer kwam van de gemachtigde.

Het advies van stedenbouw in het besluit is inderdaad summier. De reden hiervoor is dat er al een conceptaanvraag is geweest. Er is na ontvangst van het bezwaar alsnog een uitgebreide reactie van de afdeling stedenbouw gekomen.
De verrommeling ziet op het pand zelf en niet op de wijk.

Aan het einde van de hoorzitting wordt afgesproken dat het aangedragen alternatief nog aan stedenbouw wordt voorgelegd en dat ook de vraag wordt gesteld of optopping wel kan als alle buren meedoen. De zaak wordt in ieder geval tot 8 maart aangehouden.

Na de hoorzitting is een advies van de afdeling stedenbouw ontvangen en een uitleg van uw vertegenwoordiger over het verloop van het proces. Dit laatste punt wordt verder in het advies besproken onder het puntje proces.

Het advies van stedenbouw over het alternatief luidt als volgt:
*Het onderstaande voorstel is bestudeerd en de conclusie is dat de geringe toegevoegde vierkante meters aan het woonoppervlakte niet in verhouding staat tot de grote verrommeling van het daklandschap wat het zal veroorzaken. De woningen waar deze dakdozen mogelijk gemaakt zouden kunnen worden beschikken al over drie bouwlagen en zijn dus relatief ruim te noemen.*

Door bezwaarden is daar als volgt op gereageerd:
*Het standpunt van de stedenbouwkundige is duidelijk. We vinden het jammer dat het feit dat ons huis reeds drie woonlagen heeft zo'n beperkende factor is. Voor een gezin is deze woning wellicht ruim te noemen. Voor een toekomstgerichte woning waar zorg aan inwonende ouders geboden kan worden en volwassen kinderen langer thuis blijven wonen, wellicht niet. Door de enorme krapte op de woningmarkt zal de gemeente het in de toekomst misschien juist van dit soort initiatieven moeten hebben; ouderen die doorstromen en een eengezinswoning achterlaten en volwassen kinderen die hun plek op de woningmarkt nog even uitstellen. Een kamer extra, al is het maar 15 m2 kan dan net het verschil maken.*

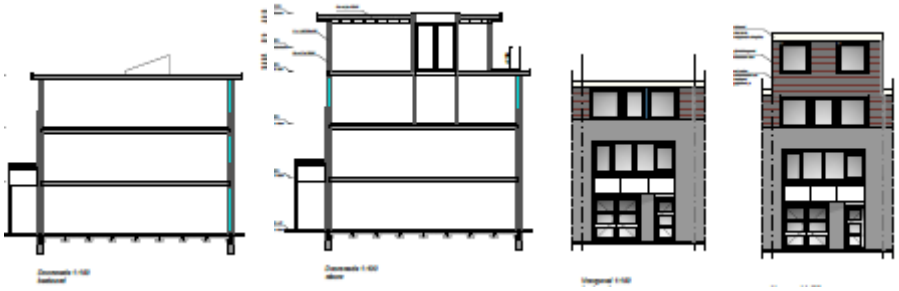
## 6 **Toepasselijk wet en regelgeving**
De toepasselijk wet- en regelgeving is opgenomen in bijlage 1.

## **7. Overwegingen**
Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen ten aanzien van de verschillende te toetsen aspecten als volgt.

Het bouwplan is niet getoetst aan de relevante bepalingen voorschriften van het Bouwbesluit.
De bepalingen van de Bouwverordening gelden niet voor dit bouwplan.

De aanvraag is wel getoetst aan de bepalingen van het bestemmingsplan en de Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit heeft een advies uitgebracht over het bouwplan.

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 24, lid 2, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Banne Buiksloot II, omdat de maximale bouwhoogte van 9 meter wordt overschreden.



Wij stellen vast dat op dit punt ook geen verschil van opvatting bestaat tussen partijen.

De CRK beoordeelde op 7 juli 2022 het project en adviseerde als volgt:
*Het project voldoet niet aan redelijke eisen van welstand.*
*Niet akkoord. Op 19 juni 2019 is in het kader van een conceptaanvraag aangegeven dat er niet meegewerkt zal worden aan de afwijking van het bestemmingsplan. De ingediende aanvraag komt overeen met de conceptaanvraag. Er is geen aanleiding de beoordeling te herzien.*
*De opbouw past niet bij de architectuur van de architectonische eenheid noch bij de architectuur van het pand.*

Afwijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.
U geeft in het besluit aan dat het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

U heeft besloten niet af te wijken van artikel 24, lid 2, onder a van de bepalingen van deze bestemmingsplannen.
U geeft daarvoor de volgende onderbouwing:
*Het voorgestelde plan is stedenbouwkundig niet akkoord. De woning maakt onderdeel uit van een ronde bouwstrook met vrijwel identieke woningen. De woningen hebben drie bouwlagen waarvan de derde bouwlaag al is ontworpen als een contrasterende opbouw. Het plaatsen van nog een opbouw zal zorgen voor verrommeling in de structuur.*

Na ontvangst van de nadere gronden van bezwaar is er over de inhoud van deze nadere gronden advies gevraagd aan stedenbouw en de CRK

Deze reactie van de stedenbouwkundige luidt als volgt:

*Er is inderdaad een overleg geweest met de CRK. Er komt geen herziend advies. Bij deze licht ik dat toe.*

*1. Daklicht*

*Er wordt gesteld dat er reeds is afgeweken van het bestemmingsplan om de aanwezige daklichten in de stroken met woningen mogelijk te kunnen maken. Daklichten zijn echter van een andere orde dan een volledige toegevoegde bouwlaag. Daklichten zijn ondergeschikt en vormen net als schoorstenen een toevoeging aan het gebouw dat niet domineert, waardoor het straatbeeld rustig blijft.*

*2. Verschillende bouwhoogten in de buurt*

*Het klopt dat er verschillende bouwhoogten aanwezig zijn in de buurt, maar de woningen bevinden zich in rijen die identiek zijn ontworpen. Het is dit laatste wat beperkend is in dit geval.*

*3. Rol van welstand*

*De objectiviteit van de welstandstoets wordt in twijfel getrokken. De gemeente Amsterdam heeft echter bepaald om een welstandscommissie in te stellen en hecht hier waarde aan. Er zijn enkele experimenten geweest met welstandsvrije gebieden, maar dit heeft geleid tot onwenselijke gevallen. Nu klopt het dat er verschillende ruimtelijke kwaliteiten zijn, maar deze zijn in de welstandsnota gebiedspecifiek. Voor dit gebied geldt dat de identiek ontworpen stroken een kwaliteit bieden en dat is een rustig beeld. Sommige mensen hechten waarde aan een rustige woonbuurt, terwijl anderen juist enthousiast worden van een meer levendige woonbuurt. Amsterdam wil dan ook zijn breed palet aan verschillende woonbuurten behouden.*

*4. Aangepast plan*

*Het klopt dat het plan is aangepast en dat een deel van het advies is opgevolgd, maar dit leidt niet tot een ander besluit. Het plaatsen van een vierde bouwlaag zal het rustige straatbeeld aantasten. De opbouw vormt geen ondergeschikte toevoeging, maar zal dominant aanwezig zijn in het straatbeeld.*

*5. Toekomstbestendig*

*Dit belang wordt altijd meegewogen. Maar in dit geval geldt dat de woning al beschikt over drie bouwlagen en dus als ruim kan worden bestempeld. In andere gevallen wordt voornamelijk bij gebouwen die maximaal over twee bouwlagen beschikken de mogelijkheid geboden om een derde bouwlaag te maken, waarbij de derde bouwlaag dan als een ondergeschikte toevoeging wordt uitgevoerd. Drie bouwlagen zijn meestal nodig voor een gezinswoning en de stad wil ook zijn gezinnen behouden.*

*6. Verrommeling in de buurt*

*Er wordt een vergelijking gemaakt met twee andere adressen. De Pinasstraat is een voorbeeld van het bovenstaande punt. Er waren twee bouwlagen aanwezig en er is voor gekozen om een derde contrasterende bouwlaag toe te voegen, om de gebouwen meer geschikt te maken als gezinswoning. De Spyridon Louisweg 84 beschikt al over drie bouwlagen en is dus is het niet dezelfde situatie. Daarnaast wordt een voorbeeld laten zien van enkele woningen aan de Buiksloterbreek. De woningen hebben een vierde bouwlaag gekregen. Dit is echter een mogelijkheid die wordt geboden door het bestemmingsplan, waarbij een maximaal bebouwingspercentage van 60% geldt. Dit is dus niet*

*goedgekeurd door middel van een afwijking van het bestemmingsplan en is dus niet dezelfde situatie. Ook zijn de gebouwen ontworpen als meer losse volumes, waarbij een ophoging minder opvalt en domineert.*

Overnemen adviezen
Wij overwegen dat u volgens vaste jurisprudentie aan een advies van de welstandscommissie groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de welstandscommissie vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie. Aan een welstandsadvies mag voorts niet zonder meer doorslaggevend gewicht worden toegekend indien daartegen (ook middels een niet-deskundig tegenadvies) gemotiveerd wordt aangevoerd dat het in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria.
Bezwaarden hebben noch een deskundig tegenadvies overlegd noch aangegeven waarom het bouwplan wel in de criteria zou passen van de welstandsnota. De bezwaren richten zich vooral op het feit dat welstand afgegaan is op de concept-aanvraag en niet op de onderhavige aanvraag.

Ten aan zien van het advies van stedenbouw constateren wij dat het eerdere advies zoals opgenomen in het besluit summier is te noemen.
Met de reactie op de ingediende bezwaren is dit punt echter weggenomen.
Gezien het voorgaande kunnen wij ons vinden in het advies en de reactie op de nadere gronden van bezwaar.

*Proces*
Over het proces en de vraag waarom 2 keer om een aanpassing van het project is gevraagd, terwijl al duidelijk was dat de aanvraag geweigerd zou worden, is onderstaande informatie van uw vertegenwoordiger ontvangen.

*In het systeem PowerBrowser worden alle ontwikkelingen in een aanvraag via een memoveld bijgehouden. Hieruit is onderstaande informatie afkomstig over het procesverloop.*

*Op 19 mei 2022 is de aanvraag gestart.*
*Op 3 juni 2022 is de ontvangstbevestiging verzonden naar de aanvrager en gemachtigde.*
*Op 8 juni 2022 is de aanvraag gepubliceerd.*
*Op 17 juni 2022 is het verzoek om aanvullingen aan de gemachtigde en de aanvrager verstuurd:*
*Overzicht van aan te vullen gegevens*
*De volgende gegevens moeten worden aangevuld.*
*Volgens de Mor:*

- *Constructieve berekeningen*
- *Toelichting dak*
- *Materialenlijst*

*Op 30 juni 2022 is de vergunningverlener (verder VTH) gebeld door de gemachtigde naar aanleiding van het verzoek om aanvullende gegevens. Gemachtigde wilde een toelichting op het verzoek hebben. Hij gaf aan dat hij de constructieve berekeningen pas wilde overleggen nadat er een positief welstandadvies was gegeven. VTH heeft met hem afgesproken dat hij die later mocht aanleveren. Hij*

*zou de toelichting op het dak en de materialenlijst en de kleurcodes dan nog aanleveren. Hij zou dit op de tekening aangeven en de tekening opnieuw insturen zodat de tekening voor advies bij Welstand kon worden ingediend.*

*Op 1 juli 2022 heb ik de gemachtigde en de aanvrager het gespreksverslag van de gemaakte afspraken per mail toegestuurd (zie bijlage 'Verstuurde mail' vanuit PowerBrowser).*

*Op 6 juli 2022 zijn de aanvullingen ontvangen in de vorm van een 'aangepaste' tekening en snel uitgezet voor advies bij het welstandspreekuur van 7 juli 2022. Let op! Dit betrof een verzoek om aanvullende gegevens en geen verzoek aanpassing van het project.*
*Op 11 juli 2022 is het advies van Welstand ontvangen: niet akkoord: i.v.m negatief advies stedenbouw/R&D bij de eerder behandelde conceptaanvraag in 2019.*
*Op 14 juli 2022 heeft VTH het negatieve welstandsadvies telefonisch doorgegeven aan de gemachtigde (dit is altijd telefonisch). Hij vroeg nog even wat tijd voordat ik het weigeringsbesluit zou versturen om te overleggen met zijn opdrachtgever/aanvrager. Hij wilde overleggen of zijn opdrachtgever het project wellicht wilde aanpassen. VTH gaf aan dat dit akkoord was, maar VTH maakte daarbij ook de opmerking dat ze zelf niet zag hoe het project aangepast zou kunnen worden. Omdat VTH de aanvrager altijd in de gelegenheid moeten stellen om een project aan te passen, is hiertegen geen bezwaar gemaakt.*
*Omdat de uiterste beslistermijn zou aflopen op 1 augustus 2022 en medewerker VTH op vrijdag 29 juli 2022 met vakantie ging, is met de constructeur afgesproken dat VTH iuiterlijk op 25 juli 2022 een antwoord wilde ontvangen. Zo niet, dan zou verder worden gegaan met de weigeringsprocedure. Hij gaf aan dat hij dit begreep.*
*VTH heeft hem daarna uitgelegd hoe de procedure van een eventuele aanpassing van het project in dit concrete geval zou verlopen.*
*Bij een aanpassing van het project zou VTH tijd te kort komen. Om meer tijd ter beoordeling van het aangepaste project te genereren, zou een opschorting van de beslistermijn met instemming van de aanvrager uitkomst kunnen bieden, maar dit zou dan op schriftelijk verzoek van de gemachtigde moeten zijn. Daarnaast zou een verlenging van de beslistermijn ook een mogelijkheid kunnen zijn. Maar zover was het nog niet, eerst moest er overleg gevoerd worden met de opdrachtgever/ aanvrager.*
*Op 25 juli 2022 had VTH nog niets ontvangen en is er gebeld met de gemachtigde, zonder resultaat. Na hem 11 dagen de tijd te hebben gegeven, heeft VTH besloten, mede gelet op de naderende fatale beslisdatum, om het weigeringsbesluit op te stellen. VTH heeft tot uiterlijk de 28e juli 2022 gewacht met het versturen van het besluit, om de gemachtigde nog steeds de kans te geven om iets van zich te laten horen.*
*Kennelijk was de gemachtigde al die tijd dat VTH zat te wachten met vakantie in Frankrijk en heeft gedacht dat het project door VTH zelf opgeschort zou zijn . Dit maakt VTH tenminste op uit de mail die hij na zijn vakantie op 17 augustus 2022 aan VTH stuurde (deze mail is nog beschikbaar indien gewenst) . VTH heeft op zijn mail gereageerd door nogmaals de procedure van een omgevingsvergunning toe te lichten. Hierna heeft VTH niets meer van hem vernomen.*

*De opmerking van de bezwaarden over het tot 2 maal toe verzoeken om het project te laten aanpassen is niet juist.*

*De eerste 'aanpassing' betreft de aanvullende gegevens van 6 juli 2022. In de mail (mail is nog beschikbaar indien gewenst) van de gemachtigde staat dat hij de tekening heeft 'aangepast'. Verkeerde woordkeuze.*
*De tweede 'aanpassing' betreft het verzoek van de gemachtigde zelf om de aanvrager in de gelegenheid te stellen om het project aan te passen.*
*Het misverstand ligt in dit geval duidelijk bij een verkeerde woordkeuze van de gemachtigde die alles consequent 'aanpassing' noemt, waardoor de bezwaarmakers op het verkeerde been zijn gezet.*

Bezwaarden hebben op het bovenstaande als volgt gereageerd*:*
*Wat het proces zelf betreft is nu helder hoe deze gelopen is. Toch willen we meegeven dat particuliere vergunningaanvragers eerder gebaat zijn bij verlenging van de beslistermijn (van de gemeente uit), dan een besluit binnen 8 weken (of 10 weken indien tussentijdse opschorting).*
*Zeker als er nog de schakel van een gemachtigde tussen zit.*

Wij zijn voor wat betreft het proces van opvatting dat het verlengen van de termijn een "kan" bepaling is. Het is aan u om daar op de juiste wijze mee om te gaan.
In dit geval zou het verlengen van de termijn niet tot een andere uitkomst hebben geleid nu er geen redenen zijn om alsnog een vergunning te verlenen. Tevens is het alternatieve plan(dat overigens geen onderdeel uitkomt van de aanvraag) van bezwaarden beoordeeld door stedenbouw en ook dat leidt niet tot en andere uitkomst.

**8. Conclusie en advies**
Wij adviseren u om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Wij adviseren het besluit van28 juli 2022 in stand te laten

Amsterdam, 11 april 2023

Wg

Mr. T. Senff
voorzitter

wg

mr. M. Hop
secretaris

wet en regelgeving

**1 Artikel 24 Wonen - 6**

- 24.1 Bestemmingsomschrijving
- 24.2 Bouwregels
- 24.3 Specifieke gebruiksregels

**2 24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen - 6' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'garage' zijn uitsluitend garages/bergingen toegestaan;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'internetwinkel' is tevens een internetwinkel toegestaan;
d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'maatschappelijk' is tevens een kinderdagverblijf toegestaan;
e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'supermarkt' is tevens een supermarkt toegestaan;
f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn tevens de functies maatschappelijke dienstverlening, kantoren en andere daarmee gelijk te stellen functies toegestaan op de begane grond;
g. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

**3 24.2 Bouwregels**

Op en onder de in lid 24.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor woningen toegestaan;
b. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan waarbij het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van de gronden op maaiveldniveau voor groen en verkeer zoals bedoeld in de artikelen Groen en Verkeer is toegestaan;
c. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

**4 24.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik dat in overeenstemming is met de bestemmingsomschrijving wordt in elk geval aangemerkt dat ten aanzien van de in lid 24.1 genoemde functie:

a. het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van woningen met bijbehorende bouwwerken zoals bergingen en gebouwde parkeervoorzieningen/garages;
b. het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van gronden en bebouwing ten dienste van aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten tot maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw.