Gemeente Amsterdam

Bezoekadres :
Stadsdeel Oost
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam
Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

[redacted]

Datum	19 december 2022
Kenmerk	Z2022-O005189
OLO	7376313
Behandeld door	[redacted]
Bijlage	-
Kopie aan	aanvrager
Onderwerp	uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte [redacted]

Op 4 november 2022 vroeg u namens [redacted], een vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning) aan voor het vergroten van de woning op de locatie Stokerkade 128 in Amsterdam.
Het vergroten van de woning bestaat uit:

- Het verkleinen van de patio / het vergroten van de 2e verdieping;
- Het maken van een lage dakopbouw (toegang dakterras in combinatie met verhoogd plafond);
- Het maken van een dakterras.

Naar aanleiding van dat verzoek delen wij u het volgende mede.

Conclusie
Wij kunnen geen medewerking verlenen aan uw initiatief.

Beoordeling
De conceptaanvraag is planologisch en naar redelijke eisen van welstand beoordeeld.

Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Borneo Sporenburg en Rietlanden" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Wonen". Deze gronden zijn bestemd voor wonen.

<u>Strijdigheden</u>
Het project is in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan.
Het project is echter in strijd met artikel 18.2.2 onder c van de bouwbepalingen van dit bestemmingsplan wegens overschrijding van de toegestane bouwhoogte van 9,5 meter met 1,5 meter.
Aandachtpunt hierbij is dat volgens artikel 1.57 van het bestemmingsplan met "peil" de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang wordt bedoeld. Volgens artikel 2.4 van het bestemmingsplan is de bestaande

bouwhoogte – bovenzijde dakrand - 8.600 + 1.400 = 10.000 meter en de nieuwe bouwhoogte – bovenzijde hekwerk en dakopbouw - 10.000 + 1.000 = 11.000 meter.
De binnenplanse afwijkingsmogelijkheden als genoemd in artikel 25, lid c en d – pt.2 van dit bestemmingsplan zijn niet toereikend om genoemde overschrijding mogelijk te maken.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo) mits het project voldoet aan een goede ruimtelijke onderbouwing.
Het project is daarom getoetst aan de Beleidsregels Afwijkingen Omgevingsvergunning Stadsdeel Oost , vastgesteld op 18 april 2017. Volgens deze Beleidsregels liggen zowel de dakopbouw als het dakterras in een gebied aangeduid met "B2". Volgens hoofdstuk 7.2 en hoofdstuk 8.2 van de Beleidsregels gelden dan de beleidsregels niet, en dient maatwerk aangevraagd te worden (bij de dienst Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente Amsterdam, hierna RenD).

RenD heeft 14 december 2022 het project als volgt beoordeeld:
Afwijken van het bestemmingsplan
[1. t/m 4. Inhoudelijk als bovenstaande]

Een voorwaarde voor het verlenen van ruimtelijke medewerking met toepassing van deze afwijkregeling is dat het bouwplan in overeenstemming is met het criterium van een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is en in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid. Hierbij wordt het individuele belang van de aanvrager gewogen tegenover de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en de rechtszekerheid van omwonenden.

5. Ruimtelijke beoordeling
In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Tevens wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd. Deze aanvraag sluit in beginsel aan bij dit beleid.

Het plan valt binnen het deelgebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden. Dit betreft een gebied met relatief nieuwe bebouwing. In de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het, anders dan bij andere woongebieden, minder storend dat dak opbouwen zichtbaar zijn vanaf de straat. Aspecten als ondergeschiktheid, daglichttoetreding, uitzicht en privacy spelen een rol binnen het verlenen van medewerking aan de afwijking. Op locaties waar mogelijk problemen zouden ontstaan, zijn in het bestemmingsplan geen dak opbouwen of dakterrassen toegestaan. Hiervoor wordt aangestuurd op maatwerk via een buitenplanse afwijking.

Ruimtelijke structuur
De woning gelegen op het Schiereiland Sporenburg is in de jaren negentig ontworpen door West 8 en maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan voor Borneo-Sporenburg. Kenmerkend is de laagbouwmilieu (3 bouwlagen) en de hoge dichtheid (100 won/ha). Door de hoge dichtheid is de openbare ruimte schaars en zijn de straatprofielen smal. Om dit te compenseren is er een laagbouwmilieu van 3 bouwlagen ontworpen, zodat in de smalle straten de licht- en luchttoetreding niet werd beperkt. De Stokerkade ligt aan het water, waardoor er vanaf de openbare ruimte en woningen in de omgeving lange zichtlijnen ontstaan.

Ruimtelijke aansluiting

Het dakterras en de uitbouw in de patio sluiten ruimtelijk niet goed aan. De stedenbouwkundige structuur in het dak landschap en ritme van het woonblok langs de Stokerkade raakt verstoord. Dit gebied is bewust uitgezonderd voor het realiseren van dakterrassen om het huidige dak landschap en de ruimtelijke samenhang te behouden. Door de gewenste ontwikkeling ontstaat er verrommeling in het dak landschap wat ruimtelijke ongewenst is.

Zichtbaarheid
Het dakterras en de uitbouw van de patio zijn vanwege de lange zichtlijnen over het water zichtbaar vanaf de openbare ruimte en woningen in de omgeving. Dit is onwenselijk.

Schaduw en bezonning
Het dakterras en de uitbouw van de patio hebben geen negatieve gevolgen voor de bezonning, de lichttoetreding en de privacy van de omgeving.

De bestaande woningen zijn zorgvuldig ontworpen en hebben een bijzonder vormgegeven buitenruimtes in de vorm van een patio. Het is niet wenselijk om deze bijzondere vormgeving door het grotendeels dichtbouwen van de patio te wijzigen. Het meewerken aan de afwijking heeft mogelijk een negatieve precedentwerking, omdat het blok verder nog in originele staat is.

Geadviseerd wordt geen medewerking te verlenen aan de afwijking. Het vergroten van de woning en het realiseren van een dakterras is ruimtelijk onwenselijk.

6. Haalbaarheid
Een verdere beoordeling van haalbaarheidsaspecten zoals bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, flora & fauna, waterberging, archeologie, cultuurhistorie, milieuzonering en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid, heeft gelet op de conclusie van dit advies, niet plaatsgevonden.

7. Conclusie advies
Vanuit Ruimtelijke Ordening en Stedenbouw is er negatief geadviseerd over de gewenste ontwikkeling.

Wij nemen het advies van RenD over, en zijn niet bereid af te wijken van artikel 18.2.2 onder c van de bouwbepalingen van dit bestemmingsplan.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 30 november 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf het volgende advies onder voorwaarden:

30 nov 2022: Cie 2A: Akkoord op hoofdlijnen:
"De bestaande patio op de bovenste verdieping wordt gedeeltelijk bij de binnenruimte betrokken. Dit heeft geen gevolgen voor het gevelbeeld en is akkoord. De dakopbouw en het dakterras zijn ook niet zichtbaar vanuit het gevelbeeld en ook voorstelbaar indien het ruimtelijk beleid dit ook toestaat. De detaillering en materialisering zijn zorgvuldig en passen bij het hoofdgebouw.

Wij nemen het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit over: het ruimtelijk beleid , als bovenstaand verwoord door RenD en door ons als advies overgenomen, staat de dakopbouw en het dakterras niet toe.
Het project voldoet daarmee dan niet aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria
Het project toetsten wij niet aan andere wet- en regelgeving.

Wat dit voor u betekent

Uw conceptaanvraag toetsten wij aan de huidige wet- en regelgeving en beleid. Veranderingen hierin kunnen de beoordeling van de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning beïnvloeden.
U kunt aan de conclusies in deze brief dan ook geen rechten ontlenen met betrekking tot de formele aanvraag.

Het project is in strijd is met:
- artikel 18.2.2 onder c van de bouwbepalingen van het bestemmingsplan, en
- redelijke eisen van welstand.

Meer informatie
Misschien hebt u nog vragen over deze brief. Of wilt u meer informatie. Neem dan contact met mij op via [redacted]

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

[redacted]

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.