VN2025-013034
bc oost

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 30 september 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

In te stemmen met het afwijken van de beleidsregels voor de panden Linnaeusparkweg 54-62 en geen toestemming te verlenen voor het realiseren van een dakopbouw.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

1. Kennis te nemen van de motivering van de directie Ruimte en Duurzaamheid (hierna: R&D) om geen dakopbouw toe te staan en daarom af te wijken van de beleidsregels;
2. In te stemmen met het afwijken van de beleidsregels voor de panden Linnaeusparkweg 54-62 en geen toestemming te verlenen voor het realiseren van een dakopbouw.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stemt in om voor de panden Linnaeusparkweg 54-62 af te wijken van de beleidsregels en geen toestemming te verlenen voor het realiseren van een dakopbouw.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding voor deze voordracht is de op 4 april 2025 ingekomen aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw, dakterras, het dichtzetten en verkleinen van balkons en wijzigen van de constructie op het perceel Linnaeusparkweg 62-O, 62-2 en 62-3 binnenkort bekend als Linnaeusparkweg 62-H, 62-2 en 62-3 in Amsterdam.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om een dakopbouw op Linnaeusparkweg 62 te realiseren om de aansluiting op naastgelegen orde 2 panden te behouden. De architectonische eenheden sluiten stedenbouwkundig gezien op elkaar aan, hebben eenzelfde bouwhoogte en ruimtelijke opzet. Deze ruimtelijke opzet wordt hoog gewaardeerd in de straat, die is aangemerkt met de hoogste stedenbouwkundige zone A.

Omdat de dakopbouw ruimtelijk niet inpasbaar is geacht en ook de Commissie Omgevingskwaliteit negatief heeft geadviseerd, is de dakopbouw uit de aanvraag gehaald om zo toch tot een vergunbaar plan te komen. De omgevingsvergunning is op 20 augustus 2025 verleend exclusief de dakopbouw.

Op 8 september 2025 heeft de vergunninghouder een brief gestuurd aan de portefeuillehouder met betrekking tot dit dossier.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

1. Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage , onder A, begripsbepaling Omgevingsplanactiviteit , onder c.
2. Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13.
3. Artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

4. Onderdeel B.1, Bevoegdhedenregister (bijlage 3), Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022: De bevoegdheid voor het behandelen en besluiten over een omgevingsvergunning gemandateerd aan het dagelijks bestuur van een stadsdeel.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van de motivering van de directie Ruimte en Duurzaamheid (hierna: R&D) om geen dakopbouw toe te staan en daarom af te wijken van de beleidsregels.

Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning

Voor veel voorkomende bouwaanvragen, zoals dakopbouwen, gelden in stadsdeel Oost de Beleidsregels Buitenplanse afwijkingen omgevingsvergunning (hierna: beleidsregels). De beoogde dakopbouw van de Linnaeusparkweg 62 voldoet aan de beleidsregels.

Afwijken beleidsregels

In artikel 3.2. van de beleidsregels is het volgende opgenomen.

De voorliggende beleidsregels zijn tot stand gekomen onder vigeur van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Beleidsregels die op een dergelijke wijze tot stand zijn gekomen, zijn in beginsel bindend voor het bestuur en via een afgegeven omgevingsvergunning bindend voor burgers. Artikel 4:84 van de Awb schrijft voor dat een bestuursorgaan in overeenstemming met de eigen beleidsregels moet handelen. Dit geldt niet indien dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding met het met de beleidsregels te dienen doel.

Voor het dossier Linnaeusparkweg 62 en de panden Linnaeusparkweg 54 t/m 60, is geconcludeerd dat er sprake is van een bijzondere omstandigheid. Het dagelijks bestuur kan daarom, ook al is een bouwplan conform de beleidsregels, medewerking aan het verlenen van een afwijking weigeren. Deze weigering dient uiteraard te worden voorzien van een deugdelijke motivering.

Hieronder volgt het stedenbouwkundig overweging waarin wordt voorzien van een deugdelijke motivering om geen medewerking te verlenen aan het realiseren van een dakopbouw op de panden 54 t/m 62.

Hierna wordt dit nader toegelicht.

Ruimtelijk systeem, stedenbouwkundige zone en ordewaardering

Allereerst wordt aandacht besteed aan het ruimtelijk systeem, stedenbouwkundige zone en ordewaardering. Deze aspecten zijn relevant voor de ruimtelijke beoordeling.

Ruimtelijk systeem

De ruimtelijke systemen vormen het patroon van de stad. Het zijn zones waarin de bebouwing een gelijksoortig karakter heeft. De panden gelegen aan de Linnaeusparkweg maken deel uit van het ruimtelijke systeem van de negentiende-eeuwse ring, dat wordt gekenmerkt door een opzet met een plint, een middenstuk en een duidelijke beëindiging. Bij deze panden is de beëindiging al vormgegeven door een verbijzondering in de dakrand. Het toevoegen van een dakopbouw boven deze beëindiging past in principe niet goed bij de oorspronkelijke ruimtelijke opzet van de bebouwing.

Stedenbouwkundige zone

Onder stedenbouwkundige zones wordt het openbaar gebied verstaan, dat wil zeggen straten en pleinen of combinaties dan wel gedeelten ervan, in samenhang met flankerende bebouwing, groen, water en privétuinen die grenzen aan het openbaar gebied. De stedenbouwkundige zones maken onderdeel uit van de gebiedsgerichte criteria van het ruimtelijk systeem en geven bij verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw een belangrijk houvast bij de beoordeling van de ingreep in relatie tot zijn omgeving. Zo mag van nieuwbouw in zone A (hoogste waardering) meer verwacht worden dan van nieuwbouw in een basiszone. De waardering wordt bepaald door de kwaliteit van het onderliggende stedenbouwkundige plan, het profiel, de kwaliteit van de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte, de groenvoorziening en de aanwezigheid van bijvoorbeeld zichtlijnen.

De Linnaeusparkweg is aangemerkt als stedenbouwkundig zone A. Dit is de hoogst gewaardeerde zone met uitzonderlijke kwaliteit en een bijzondere ruimtelijke structuur. Voor deze zone geldt een restauratieve aanpak van de ruimtelijke structuur en architectuur. Uitgangspunt is handhaving en indien nodig herstel van de kwaliteit van het oorspronkelijke stedenbouwkundig concept en de historische bebouwing. De Linnaeusparkweg is een brede straat die deel uitmaakt van de hoofdstructuur van Middenmeer. De straat wordt gewaardeerd vanwege de bijzondere opbouw en de karakteristieke panden uit de negentiende-eeuwse ring.

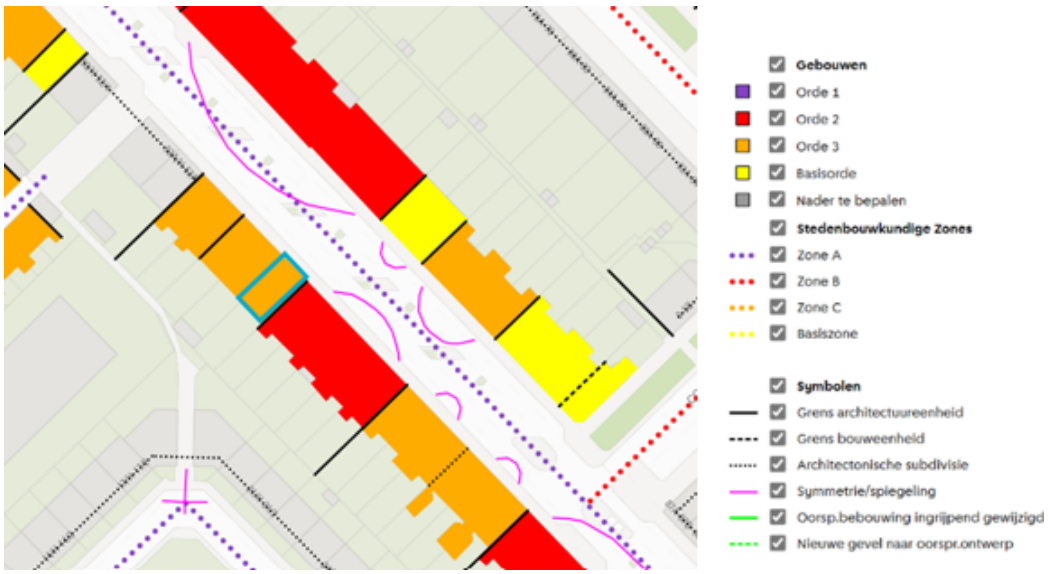
Ordewaardering

Op basis van een ordewaardering wordt de architectonische kwaliteit van de bebouwing in een oplopende waardering aangegeven met basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1 gewaardeerd. In de waarderingskaarten is bovendien aandacht voor architectuureenheden, accenten en symmetrische bebouwing.

Architectonische eenheid Linnaeusparkweg 58 t/m 62

Het pand aan de Linnaeusparkweg 62 vormt samen met de naastgelegen panden aan de Linnaeusparkweg 58 en 60 een architectonische eenheid en is gewaardeerd als orde 3. In afbeelding 1 is Linnaeusparkweg 62 afgebeeld middels een lichtblauw rechthoek.

Ordewaardering 3 is in afbeelding 1 aangeduid middels de oranje kleur. De direct naastgelegen panden aan de Linnaeusparkweg 64, 66, 68, 70 en 72 vormen een architectonische eenheid en is gewaardeerd als orde 2. Ordewaardering 2 is in afbeelding 1 aangeduid middels de rode kleur. De zwarte doorgetrokken strepen tussen de panden geven de grens van de architectuureenheid aan.



Afbeelding 1: projectgebied Linnaeusparkweg 62-3 afgebeeld middels lichtblauw kader (bron: ordekaarten, gemeente Amsterdam)

Architectuureenheid Linnaeusparkweg 54 en 56

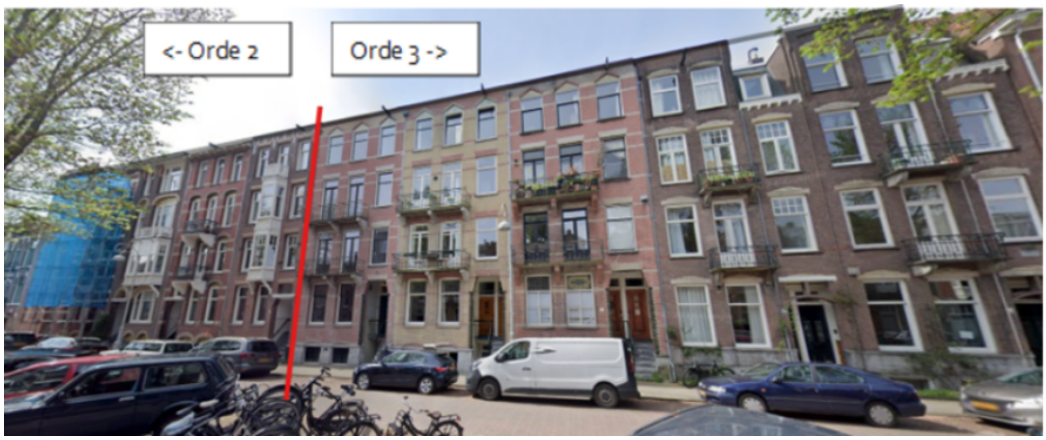
Aan de andere kan van de orde 3 eenheid waarbinnen nu een aanvraag is grenzen twee panden, de Linnaeusparkweg 54 en 56, die samen een architectonische eenheid vormen en gewaardeerd zijn als orde 3. Deze eenheid is in ruimtelijke opbouw licht afwijkend van de andere twee architectonische eenheden doordat er voor een deel van de bovenste bouwlaag een kap is toegepast en aan de achterzijde de gevel een andere opbouw heeft. Daarentegen sluiten deze architectonische eenheden stedenbouwkundig gezien sterk op elkaar aan.

Verwantschap architectuureenheden

Er is een sterke verwantschap tussen de architectuureenheden nummer 54-56 (orde 3), 58-62 (orde 3) en 64-72 (orde 2). Zoals te zien is in afbeeldingen 2 en 3, komt de verwantschap tot uiting in de aansluiting van de ruimtelijke opbouw (plint, middenstuk en dakbeëindiging), de hoogte en de doorlopende dakbeëindiging. Deze architectonische eenheden versterken de stedenbouwkundige kwaliteit in hun eenduidigheid en aansluiting op elkaar. Het toestaan van dakopbouwen op de lager gewaardeerde architectonische eenheid doet afbreuk aan de stedenbouwkundige kwaliteit in dit deel van de straat.



Afbeelding 2: verwantschap tussen de architectuureenheden nr.54-56 (orde 3), nr. 58-62 (orde 3) en 64-72 (orde 2) (bron: gemeente Amsterdam)



Afbeelding 3: verwantschap tussen de architectuureenheden nr. 54-62 (orde 3) en 64-72 (orde 2) (bron: gemeente Amsterdam)

Bouwhoogte

Een belangrijk kenmerk van de stedenbouwkundige opzet in deze hooggewaardeerde straat zijn de ruimtelijke verspringingen in bouwhoogte. De betreffende architectonische eenheid maakt deel uit van een bouwblok, die tot twee bouwlagen hoger is dan de naastgelegen bebouwing. Het toevoegen van een extra bouwlaag in de vorm van een dakopbouw kan de onderlinge verhoudingen tussen de gebouwen verstoren. In afbeelding 4 wordt de ruimtelijke verspringing verduidelijkt middels de rode pijl.



Afbeelding 4: Linnaeusparkweg 62 is aangeduid met een rood kader (bron: google maps)

Zichtbaarheid, bezonning, privacy & uitzicht

Hoewel de beleidsregels erop gericht zijn de zichtbaarheid van uitbreidingen, zoals dakopbouwen, vanuit de openbare ruimte te beperken, kan in een relatief brede straat als deze dergelijke uitbreidingen mogelijk toch zichtbaar blijven vanuit het openbaar gebied en de tegenovergelegen woningen. De dakopbouw blijft voor omwonende een inbreuk op het daklandschap. Hetzelfde geldt voor de gevolgen voor bezonning, privacy en uitzicht. De beleidsregels proberen de gevolgen zoveel mogelijk te beperken, maar er blijven altijd ruimtelijke effecten op de omgeving bestaan met betrekking tot bezonning, privacy en uitzicht.

Precedenten

In de straat zijn enkele dakopbouwen gerealiseerd die afbreuk doen aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de straat. Overigens aan dit deel van de Linnaeusparkweg zijn aan deze zijde nog geen dakopbouwen gerealiseerd. Dit deel van de straatwand is nog onaangetast. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het wenselijk om deze straatwand zo te blijven behouden. Hoewel er enkele dakopbouwen zijn gerealiseerd is voorliggende situatie niet overeenkomstig met de elders gerealiseerde dakopbouwen, zoals Linnaeusparkweg 69. De architectuureenheden van 54-56 (orde 3) en 58-62 (orde 3) vertonen een sterke verwantschap met de architectuureenheid 64-72 (orde 2), wat niet het geval is bij de andere situaties in de straat.

Op het pand aan de Linnaeusparkweg 67 is een dakopbouw gerealiseerd. Dit pand vormt samen met Linnaeusparkweg 69 een architectuureenheid en heeft de basisorde als ordewaardering gekregen. De architectuureenheden aan de linker- en rechterzijde hebben respectievelijk orde 2 en orde 3 als waardering gekregen. In afbeelding 5 zijn de panden met orde 2 aangegeven met een rode pijl, en de panden met orde 3 met een gele pijl. Zoals in de afbeelding is terug te zien vertoont de architectuureenheid 67-69 geen verwantschap met de architectuureenheden aan zowel de linker- als de rechterzijde. Dit maakt deze situatie dermate anders dat er hierop niet kan worden teruggevallen als een precedent.



Afbeelding 5: orde 2 panden aangeduid middels rode pijl, de panden in het midden architectuureenheid nr. 67-69, orde 2 panden aangeduid middels gele pijl.

Orde 2 panden

Aanvraag Linnaeusparkweg 68-3

In 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van een dakopbouw aan het adres Linnaeusparkweg 68-3. Dit pand is gewaardeerd met orde 2. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het niet wenselijk om op deze locatie een dakopbouw te realiseren. Om deze reden is negatief geadviseerd. Op 12 maart 2024 is de omgevingsvergunning geweigerd.

Vergunde opbouwen orde 2 panden

Vergunninghouder verwijst naar de orde 2 panden Grensstraat 4,14,16, Marcusstraat 19 en Oosterpark 34,53,58,68 en 69. De beleidsregels zijn niet van toepassing op orde 2 panden. Voor orde 2 panden zijn behoud en restauratie in principe het uitgangspunt. Op stedenbouwkundig vlak houdt dit in dat de oorspronkelijke contour niet aangetast mag worden.

Dat op andere orde 2 panden dakopbouwen zijn vergund, houdt niet in dat daarmee automatisch recht ontstaat voor de panden Linnaeusparkweg 54-56 (orde 3), Linnaeusparkweg 58-62 (orde 3) en de Linnaeusparkweg 64-72 (orde 2). De situatie verschilt qua stedenbouwkundige ligging, historische context en architectonische waarde. Er is daarom geen sprake van gelijke gevallen, wat betekent dat de eerdere vergunningverlening geen precedentwerking heeft voor dit specifieke geval.

Afstemming Commissie Omgevingskwaliteit

De commissie stelt het volgende:

De commissie volgt in beginsel het ruimtelijk advies. Een optopping zal afbreuk doen aan de samenhang met de naburige architectuureenheid. De panden Linnaeusparkweg 54 t/m 62 zijn gewaardeerd met een orde 3. Binnen het ontheffingsbeleid van het stadsdeel is een dakopbouw voorstelbaar op orde 3 panden wanneer de ruimtelijke impact beperkt is. Dit is ter beoordeling aan de afdeling Ruimtelijke Ordening.

Er is sprake van verwantschap met de naburige architectuureenheid (nr. 64-72) uit dezelfde architectuurperiode, alleen gewaardeerd met een orde 2. Voor orde 2 panden geldt handhaven en herstellen van het oorspronkelijke ontwerp en bestaat er in beginsel geen ontheffing voor een dakopbouw.

Door wel dakopbouwen toe te staan op de architectonische eenheden aan de Linnaeusparkweg 54 t/m 62 wordt afbreuk gedaan aan de samenhang van de straatwand die deze drie architectuureenheden met elkaar vormen. De eenheden zijn aan elkaar verwant door een vergelijkbare gevelopbouw van souterrain, beletage, verdiepingen en dakverdieping met een geprononceerde dakrand, een rijkgedetailleerde gevelontwerp en een doorlopend dakvlak. Realisatie van een dakopbouw leidt tot een onevenwichtig daklandschap omdat het doorlopende dakvlak *wordt onderbroken. Daarnaast ontstaat verstoring van de doorlopende bouwhoogte omdat de dakopbouw vanuit de openbare ruimte vanuit overhoekse punten zichtbaar zal zijn.*

<u>Ad 2. In te stemmen met het afwijken van de beleidsregels voor de panden Linnaeusparkweg 54-62 en geen toestemming te verlenen voor het realiseren van een dakopbouw.</u>

Het volgen van het ruimtelijk advies is wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit en het zorgvuldig afgestemde straatbeeld in het gebied te waarborgen. Het ruimtelijk advies onderstreept dat het toestaan van een dakopbouw op de betreffende panden niet past binnen de geldende ruimtelijke uitgangspunten van het gebied.

Door in te stemmen met het afwijken van de beleidsregels voor de panden Linnaeusparkweg 54-62, wordt voorkomen dat precedentwerking ontstaat en de samenhang binnen het stedenbouwkundige geheel behouden blijft. Dit draagt bij aan een consistente, planmatige en toekomstbestendige ontwikkeling van het gebied.

Alles overwegende is, gelet op de bijzondere omstandigheden en de specifieke context, het aanvaardbaar om af te wijken van het geldende beleid om geen dakopbouw toe te staan op de panden Linnaeusparkweg 54-62.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Ruimte en Duurzaamheid (R&D)

Commissie Omgevingskwaliteit (COK)

Duurzaamheid

Klimaatneutrale en circulaire stad

Het niet toestaan van dakopbouwen draagt bij aan het behoud van bestaande bouwstructuren en daarmee ook aan het voorkomen van nieuwe materialen, bouwafval, verhoogd energieverbruik wat leidt tot meer CO_2-uitstoot.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Het besluit heeft geen financiële consequenties voor de gemeente Amsterdam.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Via de gebruikelijke lijn van VTH wordt de uitkomst gecommuniceerd aan vergunninghouder

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-058245	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-058295	VERTROUWELIJK - Bijlage 1 Brief vergunninghouder d.d. 8 september 2025.pdf (pdf)
AD2025-058296	VERTROUWELIJK - Bijlage 2 Toelichting Vergunninghouder.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord