Nummer VN2023-025363
Directie Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Oost DB

Voordracht voor het DB Oost van 12 december 2023

Portefeuille Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Revisie aanvraag omgevingsvergunning Javakade 766 (Hotel Jakarta)

Het dagelijks bestuur Oost besluit

1. Kennis te nemen van de (legalisatie) aanvraag omgevingsvergunning voor het verhogen van de dakrand, het laten vervallen van de installatieschermen en het aanbrengen van luchtbehandelingskasten op de locatie Javakade 766 (Hotel Jakarta);

2. Kennis te nemen van de negatieve adviezen van CRK;

3. In te stemmen de aanvraag voor te leggen aan Wethouder Reinier Van Dantzig en het college van B&W om contrair te gaan aan de adviezen van CRK om de omgevingsvergunning met kenmerk Z2023-O004758/8125551 op de locatie Javakade 766 (Hotel Jakarta) te verlenen.

Kernboodschap

Op 5 juni 2023 is een revisie aanvraag ingediend voor het verhogen van de dakrand, het laten vervallen van de installatieschermen en het aanbrengen van luchtbehandelingskasten. CRK heeft ten aanzien van de installatieschermen negatief geadviseerd. Het college van B&W kan bepalen af te wijken van het CRK advies, indien er een ander oordeel is op grond van individuele, economische of maatschappelijke belangen.

Bestuurlijke achtergrond

In 2016 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van Hotel Jakarta op de kop Java in Amsterdam. Op 23 januari 2019 en 10 oktober 2022 is door de gemeente geconstateerd dat in afwijking van de omgevingsvergunning (kenmerk OLO 1569135) werkzaamheden zijn uitgevoerd. Naar aanleiding van de controle door T&H is onderhavige legalisatieaanvraag ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

De beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning eindigt op 8 januari 2024.

Wettelijke grondslag

Wabo - Wet algemene bepalingen omgevingswet, artikel 2.10, eerste lid, onder d - Indien het uiterlijk of de plaatsing van een bouwwerk in strijd met de redelijke eisen van welstand is, wordt de omgevingsvergunning geweigerd, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de vergunning niettemin moet worden verleend.

Wabo - artikel 2.4, eerste lid- Het college van B&W is bevoegd gezag ten aanzien van het nemen van een besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Gemeente wet , artikel 160, eerste lid onder a - Het college is bevoegd om het dagelijks bestuur van de gemeente te voeren.

Op grond van de Verordening op de Stadsdelen is de bevoegdheid voor het behandelen en besluiten over een omgevingsvergunning gemandateerd aan het dagelijks bestuur van een stadsdeel. Een ondermandaat is verstrekt aan de teammanager VTH. Vanwege strijd met stedelijke kaders is eerst instemming van het college nodig.

Algemene Wet bestuursrecht, artikel 3:50 - Het college kan afwijken van het CRK advies.

Onderbouwing besluit

Legalisatieaanvraag omgevingsvergunning

Op 5 juni 2023 is een legalisatieaanvraag ingediend, omdat er in afwijking van de omgevingsvergunning is gebouwd. Het uitgangspunt was om de luchtbehandelingskasten inpandig op te lossen. Tijdens de uitvoering bleek de benodigde luchtcapaciteit en de daarvoor beschikbare techniekruimte onvoldoende en werd uitgeweken naar het dak.
In de vergunning van 2016 is het plaatsen van een installatiescherm vergund. Echter, bij het uitvoering zijn de installatieschermen achterwege gelaten en is de dakrand verhoogd, zodat de zonnepanelen op de dakrand aansluiten. Door het weglaten van de installatieschermen komen er minder zonnepanelen in de schaduw te liggen wat meer groene energie oplevert.

De volgende onderbouwing is aan de aanvraag ten grondslag gelegd.

1. Visueel doen de schermen afbreuk aan het aangezicht van het gebouw. Vanaf de openbare ruimte rondom het gebouw zijn geen installaties zichtbaar boven de dakrand. Schermen plaatsen om iets te verbergen dat niet zichtbaar is, gaat ten kosten van het gevel- en straatbeeld.
2. De bewoners aan de Tosarisraat zullen minder van het IJ zien doordat de schermen hoger worden dan de dakrand.
3. De schermen verminderen de opbrengst van groene energie doordat de zonnepanelen in de schaduw komen te liggen.
4. Technisch zijn de schermen niet meer uitvoerbaar.
5. Een rooster als scherm (noodzakelijk i.v.m. luchtdoorlatendheid installaties en beperking windlast) heeft bij veel wind grote kans op fluiten en suizen en zal geluidsoverlast voor omwonenden creëren.

Advies CRK
De legalisatieaanvraag is op 21 juni 2023 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. De commissie heeft het project beoordeeld op basis van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'.

De commissie adviseert als volgt: *Niet akkoord*

De aanvraag gaat over het niet uitvoeren van een installatiescherm op het dak van het hotel als onderdeel van de verleende vergunning. De commissie heeft op dit voorstel in 2018 negatief advies gegeven (OLO 1569135). Voor ligt een document waarin argumentatie wordt gegeven voor het achterwege laten van het scherm. De commissie neemt kennis van de argumenten, maar ziet geen aanleiding tot heroverweging van het vorige advies. Zij verwijst naar de criteria voor installaties waarin een ombouw wordt gevraagd wanneer er meer dan één installatie is, lange zichtlijnen zijn of sprake is van plaatsing op een zichtbaar dakvlak vanuit de omringende panden. In het voorliggende geval is sprake van alle drie de situaties, zodat een installatiescherm, zorgvuldig afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw, een voorwaarde is.

Advies R&D

De aanvraag is voorgelegd aan de stedenbouwkundige.

De stedenbouwkundige adviseert als volgt:

De zonnepanelen en installatiekasten sluiten ruimtelijk goed aan. Deze elementen vallen vanaf een gebruikelijke afstand rond het gebouw volledig weg achter de dakrand. Alleen vanaf een zeer grote afstand, bijvoorbeeld vanaf de overkant van de brug, zijn deze elementen beperkt zichtbaar. Op deze grote afstand vormt de beperkte zichtbaarheid geen belemmering. De installatiekasten hebben nauwelijks effect op de bezonning en de privacy van omliggende percelen. De dakrand leent zich aldus als scherm om de installatiekasten en zonnepanelen te verbergen. Hierdoor ontstaat een fraaiere stedenbouwkundige afronding van het gebouw. De overschrijding van de dakrand met 0,2 meter is daarmee stedenbouwkundig acceptabel.

De voorgestelde installatieschermen om de zichtbaarheid van de zonnepanelen en installatiekasten te beperken sluiten ruimtelijk niet goed aan. De installatieschermen zijn vanuit de openbare ruimte (de Sumatrakade, Jan Schaeferbrug aan de Tosaristraat) en voor omwonenden goed zichtbaar. Terwijl de installatiekasten en zonnepanelen nu beperkt zichtbaar zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn de installatieschermen rondom het gebouw niet wenselijk.

Vanuit R&D wordt positief geadviseerd op het verhogen van de dakrand en het plaatsen van de installatiekasten op het dak. R&D acht het niet noodzakelijk om installatieschermen te plaatsen.

Afwijkingsbevoegdheid

Volgens de Wet algemene bepalingen omgevingswet (Wabo) moet een omgevingsvergunning voor bouwen en het wijzigen van een pand worden geweigerd als het bouwplan niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand tenzij het college van B&W van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.

Afweging contrair gaan

Het welstandsadvies is gebaseerd op vastgesteld beleid en dit advies heeft in beginsel doorslaggevende betekenis. Op grond van artikel 2.10 lid 1 sub d van de Wabo kan de omgevingsvergunning worden geweigerd. In bijzondere gevallen kan afwijking van de beleidsregels noodzakelijk zijn. Namelijk als het handelen overeenkomstig de beleidsregels in een concreet geval zou leiden tot nadelige gevolgen in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

In de aanvraag is deugdelijk onderbouwd (bijlage 2) waarom het gewenst is om de installatieschermen achterwege te laten. De stedenbouwkundige van de gemeente ondersteunt dit standpunt. Wat verder meegewogen dient te worden is dat de bouwkundige wijzigingen reeds zijn uitgevoerd waardoor het plaatsen van installatieschermen technisch niet meer mogelijk is. Herstel conform het advies van CRK is dermate kostenverhogend dat het niet meer evenredig is in verhouding tot de met deze beleidsregel te dienen doel.

In een situatie als deze, dat geen precedent tot gevolg zal hebben, wordt het standpunt ingenomen om voorrang te geven aan de uitvoerbaarheid van de gebruiksmogelijkheden

van het hotel. Maatwerk is vereist aangezien de algemene beleidsregels niet toereikend zijn voor een zorgvuldige afweging ten aanzien van het bouwplan.

Het individuele belang van aanvrager weegt in deze specifieke situatie zwaarder waardoor contrair gaan aan het advies van CRK als aanvaardbaar wordt beschouwd.

Het college van B&W kan op grond van artikel 3:50 van de Algemene Wet bestuursrecht afwijken van het CRK advies, indien er een ander oordeel is op grond van individuele, economische of maatschappelijke belangen.

Advies, afstemming en participatie

1. T&H - afstemming

2, R&D - Ruimte en Duurzaamheid - akkoord
3. CRK en M&A - Niet akkoord
4. Portefeuillehouder Jan Bert Vroege - akkoord.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente

n.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-091356	Bijlage 1 Adviezen CRK javakade 766.pdf (pdf)
AD2023-091357	Bijlage 2 Onderbouwing Legalisatie.pdf (pdf)
AD2023-091358	Bijlage 3 RO advies Javakade 766.pdf (pdf)
AD2023-091528	Bijlage 4 Tekeningenboekje vergunning 2016.pdf (pdf)
AD2023-091800	Concept voordracht College van B&W .pdf (pdf)
AD2023-089314	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Stadsdeel Oost, Cheryll Lieuw-Fo, Senior medewerker Vergunningen Bouw, c.lieuw.fo@amsterdam.nl , 06-22039952

Uitslag

A Akkoord