ADRES Jozef Israëlskade 46, 1072 SB Amsterdam
TEL +31 (0)20 72 317 30 FAX +31 (0)20 72 317 39
EMAIL info@pactadvocaten.nl WEB pactadvocaten.nl

UITSLUITEND PER EMAIL: 5.1,2,e

College van Burgemeester en wethouders van de Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Centrum
t.a.v. 5.1,2,e
Amstel 1
1011 PN AMSTERDAM

Datum:	3 oktober 2022	Behandeld door:	5.1,2,e
Ons kenmerk:	2655.001	E-mail:	5.1,2,e @pactadvocaten.nl
Inzake:	Aanvulling conceptaanvraag Keizersgracht 560-562	Direct nummer:	+31 (0)20 - 3033094
Uw kenmerk:	Z2022-C005664		

Geachte 5.1,2,e

Namens cliënte, Vindelica B.V., doe ik u hierbij een schriftelijke toelichting toekomen op de op 22 juli jl. namens cliënte ingediende conceptaanvraag voor het legaliseren van de airco units op diverse dakvlakken op het aan cliënte toebehorende pand aan de Keizersgracht 560-562 te Amsterdam, waarbij ik eveneens reageer op de door u bij brief van 23 augustus jl. verzochte informatie en aanvullende stukken.

Inleidend

De panden zijn verleden jaar door cliënte aangekocht waarbij de huidige situatie reeds was gerealiseerd door de voormalig eigenaar en ook op deze wijze werd verhuurd aan de huurders. Op basis van de koopovereenkomst mocht cliënte er op vertrouwen dat de airco units legaal waren aangebracht.

Cliënte is thans doende om de lopende huurovereenkomsten met haar huurders te beëindigen. Naar verwachting zullen alle huurovereenkomsten in het eerste kwartaal van 2024 zijn beëindigd waarna cliënte van start wil gaan met restauratie van de panden. Hierbij zal ook naar een andere oplossing worden gezocht voor de airco units. Hierbij wordt gedacht aan het installeren van een VRF systeem met slechts één grote buitenunit. Vindelica B.V. zal dit plan de komende periode uitwerken.

In de tussentijd is gezocht naar een tijdelijke oplossing voor de airco units, die bouwkundig haalbaar is en waarbij een aantal units kan worden verplaatst zodat (voor zover al het geval, zie hierna) niet langer sprake is van een overschrijding van de maximale bouwhoogte en waarbij rekening is gehouden met het zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte plaatsen van de units. Ook zullen een aantal van de buitenunits 'inpandig' worden opgelost, namelijk in het tuinhuis. Voor dit plan is onderhavig vooroverleg verzocht.

Pact advocaten LLP is een praktijkvennootschap met beperkte aansprakelijkheid, ingeschreven bij de Kamer van Koophandel te Amsterdam onder nummer 61385646. Alle werkzaamheden worden door Pact advocaten LLP verricht krachtens een overeenkomst van opdracht waarop algemene voorwaarden van toepassing zijn. Deze algemene voorwaarden bevatten een beperking van de aansprakelijkheid. De algemene voorwaarden kunnen worden geraadpleegd op www.pactadvocaten.nl/algemenevoorwaarden. Pact advocaten LLP is a limited liability partnership registered with the Chamber of Commerce in Amsterdam under number 61385646. All services are rendered by Pact advocaten under a service agreement which is subject to general terms. These general terms contain a limitiation of liability. The general terms are available at www.pactadvocaten.nl/generalconditions.

Toelichting op het initiatief

Verplaatsing van de units zal plaatsvinden conform de als **BIJLAGE 1** bijgevoegde gevel- en doorsnedetekeningen (nieuwe toestand) en de als **BIJLAGE 2** bijgevoegde plattegrondtekeningen (nieuwe toestand).[1] Ter toelichting hierop als volgt:

- Buiten units 1 en 2 zullen in het tuinhuis worden geplaatst, waardoor deze volledig inpandig worden opgevangen. De ramen en deuren zullen dan uit het tuinhuis worden verwijderd om een open luchtstroom te realiseren.

- Buiten units 3 tot en met 7 staan in de atria van de gebouwen en zullen niet worden verplaatst. De betreffende units staan volledig ontsloten tussen de buitenmuren van de eigen panden van cliënte. De buren hebben geen uitzicht op de units. De airco units zijn hiermee bijna volledig uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst. De units zullen enkel vanuit de lucht beperkt zichtbaar zijn. Ook is er geen geluidsoverlast voor buren.

- Buiten units 8 t/m 20 zullen in de zakgoot tussen de twee zadeldaken worden geplaatst. Hiermee worden de betreffende units zoveel als mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte geplaatst waarmee het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast. Doordat de units in de zakgoot tussen de twee zadeldaken zullen worden geplaatst, zullen de units minder opvallen doordat zij 'meegaan' in de lijn van de zakgoot. De units zijn vanaf de straat- en achterzijde niet zichtbaar.

Doordat units 19 en 20 in de zakgoot tussen de twee zadeldaken zullen worden geplaatst, wordt de maximale bouwhoogte op de zolderverdieping niet langer overschreden (voor zover dit al het geval zou zijn gelet op hetgeen hierna aangevoerd). De units vallen immers geheel 'weg' tussen de daken en zullen niet langer boven het dak uitsteken.

Voor een verdere toelichting op het initiatief verwijs ik naar de hierbij als **BIJLAGE 3** overgelegde brief van de firma Prima Bouwadvies van 13 juli 2022.

Ondergeschikte bouwonderdelen

Cliënte stelt zich – anders dan het College – op het standpunt dat de units überhaupt de maximale bouwhoogte niet overschrijden. Op grond van het bestemmingsplan (artikel 2.2.) wordt de bouwhoogte immers als volgt gemeten:

[1] De plattegrondtekeningen waren reeds eerder aangeleverd. Hierin waren units 16, 17, 18 en 29 echter per abuis verkeerd ingetekend, namelijk op dezelfde locatie als waar deze zich in de huidige situatie bevinden. In het voorgestelde plan zullen deze units echter worden verplaatst naar de zakgoot tussen de twee zadeldaken.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

Ondergeschikte bouwonderdelen worden derhalve bij berekening van de bouwhoogte niet meegerekend. Cliënte stelt zich, onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 13 april 2022 (ECLI:NL:RVS2022:1090) op het standpunt dat hier sprake is van een ondergeschikt bouwdeel zoals bedoeld in deze bepaling.

De betreffende airco units kunnen immers, gelet op de omvang daarvan (zie afmetingen op de volgende pagina), gelijk worden gesteld met een schoorsteen of antenne. Zo werd ook geoordeeld in de hiervoor aangehaalde uitspraak van de Afdeling in welk geval de airco units een aanzienlijk stuk(!) hoger, breder én dieper waren dan hier het geval, namelijk 880 mm hoog, 840 mm breed en 330 mm diep. Nu in dat geval werd geoordeeld dat de betreffende airco unit, gelet op de beperkte omvang, dient te worden aangemerkt als een ondergeschikt bouwdeel in de zin van artikel 2.4 van de aldaar vigerende planregel, welke planregel exact hetzelfde luidt als die planregel zoals hier aan de orde, dient een dergelijk oordeel hier – gelet op het feit dat de omvang in dit geval een stuk beperkter is – beslist te worden gegeven.

Dat airco units dienen te worden aangemerkt als ondergeschikte bouwdelen wordt bovendien bevestigd door hetgeen wordt vermeld in de Nota van Toelichting bij het besluit van 4 september 2014 tot wijziging van onder meer het Bor (Stb. 2014, 333, p. 54, hierna: de NvT 2014). Over artikel 4 aanhef en onderdeel 4 van bijlage II van het Bor wordt daar immers vermeld dat bij bouwonderdelen van ondergeschikte aard gedacht kan worden aan onder meer airco-units.

Inpandige plaatsing airco units niet mogelijk

In geval het College desondanks van mening zou blijven dat een aantal airco units de bouwhoogte zouden overschrijden, hetgeen gelet op voorgaande stellig wordt betwist, zodat getoetst dient te worden aan planregel 8.4.5. van het vigerende bestemmingsplan, heeft te gelden dat naar mening van cliënte voldoende is aangetoond dat de betreffende airco units niet inpandig kunnen worden geplaatst, zoveel als mogelijk uit het zicht van de openbare ruimte zijn geplaatst, zo klein als technisch mogelijk zijn en het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast. Ik verwijs hiervoor naar hetgeen reeds aangevoerd en toegezonden door cliënte op 4 april 2022 en 22 juli 2022.

Ter nadere toelichting dat de airco-units niet inpandig kunnen worden geplaatst bericht ik u als volgt. De betreffende airco installaties bestaan uit zowel een binnen- als een buitenunit. De buitenunits kunnen niet inpandig worden geplaatst omdat het systeem dan niet functioneert. Bij een airco met een buitenunit stroomt de verdampte koelvloeistof via een compressor en een condensor naar de buitenunit, van waaruit de vloeistof vervolgens in de buitenlucht afgevoerd dient te worden. De buitenlucht neemt de vloeistof gemakkelijk op. Voor een nadere toelichting verwijs ik naar het de brief van Prima Bouwadvies bijgevoegd als bijlage 3.

Aanvullende documenten en gegevens

In de brief van 23 augustus jl. verzocht u verder om een aantal aanvullende stukken en informatie over de afmetingen van de airco units.

Als **BIJLAGE 4** bij deze brief worden foto's van de airco units bijgevoegd. Als **BIJLAGE 5** wordt een technische specificatie van de buitenunits (model Mitsubishi) overgelegd.

Tot slot zijn de afmetingen in mm van de airco units:

- Fujitsu model AOYG07LMCE
  - Hoog 535
  - Breed 663
  - Diep 293

- Mitsubishi model SRC63ZR-W
  - Hoog 640
  - Breed 871
  - Diep 290

Afsluitend

Graag verzoek ik het College om het nieuwe plan voor de airco units (conform de als bijlagen 1 en 2 bijgevoegde tekeningen) nogmaals te toetsen, waarbij hetgeen in deze brief uiteengezet wordt meegenomen.

In geval het College desondanks niet bereid is mee te werken aan voornoemd plan, verzoekt cliënte om tezamen de situatie op locatie op te nemen en gezamenlijk te bekijken of er wellicht andere bouwkundige mogelijkheden zijn waaraan het College wel bereid zou zijn mee te werken, bijvoorbeeld door het verplaatsen van (een aantal) units of, als ook daaraan geen medewerking zou kunnen worden verleend, het laten vervallen van een aantal units.

