de Rechtspraak

| | AANTEKENEN | | PER POST | | PER FAX (020) 253 60 09

Gemeente Amsterdam, de deelraad van stadsdeel Nieuw-West
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht

bezoekadres
Parnassusweg 220 (hoofdingang: toren G, Fred. Roeskestraat)
1076 EC Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
f (088) 361 03 25
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en ons kenmerk vermelden. Wilt u slechts één zaak in uw brief behandelen.

datum	11 januari 2021
onderdeel	A (zittingsplanning) (keuzemenu optie 3)
contactpersoon	dhr [redacted]
doorkiesnummer	(088) [redacted]
ons kenmerk	zaaknummer [redacted]
uw kenmerk	JB.19.018388.001-014
bijlage(n)	
faxnummer afdeling	(088) [redacted]
onderwerp	het beroep van [redacted]

Geachte heer/mevrouw,

Over het beroep met zaaknummer [redacted] deel ik u het volgende mee.

De rechtbank heeft een of meer stukken aan het dossier toegevoegd. Ik stuur u hiervan een kopie.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

de griffier

BB062 Uw persoonsgegevens en indien van toepassing die van uw cliënt worden, voor zover nodig, voor een goede procesvoering verwerkt in de registratiesystemen van de Rechtspraak.

P 22

[redacted] (Rechtbank Amsterdam)

Van: [redacted]@telfort.nl>
Verzonden: zaterdag 9 januari 2021 23:03
Aan: BA Bestuursrecht (Rechtbank Amsterdam)
Onderwerp: Reactie [redacted] op beroep met zaaknummer [redacted]
Bijlagen: Reactie [redacted] n beroep zaaknr. [redacted] pdf

Urgentie: Hoog

Geachte heer [redacted]

Hierbij doe ik u de reactie namens de belanghebbenden toekomen in verband met het beroep met zaaknummer [redacted].

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted] Amsterdam
tel. 020-[redacted] of
tel. 06[redacted]

[redacted] Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publieksrecht
Teams Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam
Ter attentie van de heer [redacted]

Amsterdam, 9 januari 2021

Onderwerp: reactie beroep zaaknummer [redacted]

Geachte heer [redacted]

Beroepsprocedure
De rechtbank heeft een beroepschrift in behandeling onder zaaknummer [redacted] beroep van [redacted]

Reactie namens alle belanghebbenden
Op 15 december 2020 heb ik uw brief ontvangen waarin u ons de gelegenheid geeft te reageren op het eerder toegezonden beroepschrift van de heer [redacted] Namens de belanghebbende bewoners in deze procedure geef ik u in de bijlage bij deze brief onze reactie.

Hoogachtend,

[redacted] Amsterdam
☎ 020-[redacted]
[redacted]@telfort.nl

Bijlagen: 5

Bijlagen bij brief van 8 januari beroep zaaknummer [redacted]

1. Inleiding

- *Onze woningen vormen gezamenlijk een gesloten bouwblok en is onderdeel van een grotere wijk met een sterke stedenbouwkundige en architectonische samenhang en kwaliteit. De wijk heeft een hoge dichtheid met fijnmazig stedelijk karakter. Hoge straatwanden, verbijzonderde hoekoplossingen steegjes, pleinen etc. De binnentuinen in de gesloten bouwblokken vormen een ruimtelijk contrast met de openbare straatzijde en zijn ruim, licht en zeer privaat . De woningindeling sluit door de woonkamer met [redacted] aan de tuinzijde geheel aan op het open en lichte karakter van de binnentuin.*
- *Deze karakteristieken zijn uitgangspunt geweest van het stedenbouwkundig en architectonische ontwerp door de architect van dit plan, [redacted]*
- *De ruimtelijke kwaliteit van de binnentuinen met aansluitend het woonvertrek leveren ons veel wooncomfort.*
- *Het bouwblok levert aldus juist ook aan de tuinzijde een hoge kwaliteit door de vormgeving van [redacted]*
- *De boven beschreven kwaliteit is voor ons reden geweest een woning in dit project te kopen.*

2. Welstand

- *Bij realisatie van de tweede dakkapel zal de ruimtelijke en architectonische kwaliteit ernstig worden aangetast. Het karakter van de binnentuin met [redacted] wordt door de toevoeging van een tweede dakkapel boven de eerder geplaatste lage dakkapel aangetast. Dit wordt onderschreven door het standpunt van de voltallige commissie ruimtelijke kwaliteit van Amsterdam. De uitgangspunten waarop het advies is gebaseerd zijn voor het wooncomfort van grote waarde.*

- *Daarnaast staan wij voor een beperking van wildgroei op en aan de daken van onze wijk. Door wildgroei zal de wijk aan kwaliteit inboeten, verloederen en het wooncomfort sterk verlagen. Tevens valt te verwachten dat hiermee de waarde van onze woningen onder druk komt te staan.*

3. **Woon- en leefkwaliteit**

Belanghebbenden zijn van mening dat de kwaliteit van wonen en leven in dit blokje woningen in belangrijke mate wordt aangetast door de plaatsing van een tweede dakkapel. Hiervoor voeren wij de volgende argumenten aan.

- ***Aantasting van de privacy van tegenoverliggende en naastgelegen woningen.***
  Belanghebbenden hebben bij de aankoop van hun woning bewust gekozen voor de aankoop van hun woning vanwege de ligging, de [redacted] en twéé dakvensters die een fantastisch licht naar binnen laten in de woning) en ook het privacy aspect telde mee als zeer belangrijk. Er is namelijk geen inkijk in de privé tuinen. Dit is erg fijn en levert een hoge mate van privacygevoel op voor omwonenden. Je wordt niet bekeken of bespied in je eigen tuin. De familie [redacted] heeft dit aspect van privacygevoel ten voeten getreden. Zonder enige vorm van overleg is eerder een eerste vergunningsvrije dakkapel geplaatst. Een tweede nog hogere dakkapel zal het privacy-aspect en het woongenot verder aantasten. De familie [redacted] heeft na de plaatsing van de eerste dakkapel een directe inkijk op de woonkamers en tuinen van de tegenoverliggende woningen gelegen aan [redacted]. Na 25 jaar van privacy is dit in één keer verdwenen en vraagt dit om aangepast gedrag van belanghebbenden in hun eigen woning en tuin.

- ***Uitzichtschade en vermindering van de waarde van de woningen***
  De kwaliteit van het uitzicht vanuit de tegenoverliggende woningen wordt in sterke mate aangetast. De situeringswaarde en, daarmee de waarde van de woningen van belanghebbenden, wordt in negatieve zin aangetast als gevolg van de plaatsing van een tweede dakkapel. De afstand tussen de woningen in dit blokje is namelijk beperkt.

- ***Geluidsoverlast***
  Waar geleefd en gewoond wordt is op sommige momenten sprake van enige geluidsoverlast. Gelukkig was de bouwkwaliteit van 25 jaar geleden al aanzienlijk verbeterd en daarmee de geluidsisolatie sterk verbeterd. In de woning van de familie [redacted] wonen momenteel 5 volwassenen en 1 kind. In de oorspronkelijke situatie was er een [redacted] in de woning. [redacted] en de 1e verdiepingsvloer is doorgetrokken. Ten opzichte van vroeger is er nu sprake van aanzienlijk meer geluidsoverlast in de vorm van contactgeluiden door geen of onvoldoende geluidsisolatie van de vloeren. Gesprekken en geluiden zijn in de naastgelegen woningen nu duidelijk hoorbaar. Dit was voor aanleg van de 1e verdiepingsvloer niet zo. Door de toevoeging van verdiepingsvloeren zal de overdracht van contactgeluiden verder toenemen wat ons woon- en leefklimaat ernstig aantast. Uitbreiding naar meer verdiepingsvloeren leidt tot meer gebruiksintensiteit dus meer contactgeluid, dus meer geluidsoverlast.

- ***Lichtinval naastgelegen woningen***
  De twee dakramen in de [redacted] woningen zorgen nu voor een fantastische lichtinval waardoor het op de entresol evenals op de begane grond erg fijn wonen is. Op de entresol kunnen we in de huidige tijd van corona ook goed thuiswerken. Na eventuele plaatsing van een tweede veel hoger gelegen dakkapel zal een aanzienlijke vermindering van licht- en zoninval optreden. De twee dakramen komen verscholen te liggen achter deze dakkapel waardoor gedurende een paar uur per dag aanzienlijk meer schaduw zal zijn. Het is nog niet gelukt een lichtinvalstudie aan te vragen. Het bestaan was bij belanghebbenden niet bekend. Als dit ondersteunend bewijs oplevert en betrokken wordt bij het oordeel van de Rechtbank dan gaan wij dit in gang zetten.

- ***Uitbreiding van woonoppervlakte***
  Het hoeft geen betoog dat woonruimte in Amsterdam schaars is. Dat is al 100 jaar zo. Er heeft nimmer een andere situatie bestaan. Toch komen de meeste mensen gelukkig aan woonruimte. De heer [redacted] geeft aan dat er mogelijk gezinsuitbreiding op komst is en dat een snelle behandeling van de procedure gewenst is. Dit lijkt ons onwaarschijnlijk. Deze woningen zijn niet ontworpen en geschikt voor 6 personen laat staan voor 7 personen. Dit zien wij in de hele wijk ook nergens terug. Bovendien hebben drie van de vier kinderen de leeftijdsgrens van volwassenen bereikt zodat zij, zoals dat in de meeste gevallen gebeurt, binnen afzienbare tijd het ouderlijk huis zullen verlaten. Dit argument mag dus ook geen maatstaf zijn voor een positieve besluitvorming voor het toestaan van de bouw en plaatsing van een tweede dakkapel met als doel uitbreiding van woonoppervlakte. Uitbreiding van de woonoppervlakte door plaatsing van een tweede dakkapel leidt voor belanghebbenden tot **opnieuw** *veel bouwoverlast en privacy-aantasting leef- en woonomgeving.*

  Het opsplitsen (verkameren) *van de woning met zelfs mogelijk commercieel oogmerk nu of in de toekomst leidt ook tot een verder verlies van onze woon- en leefklimaat.*

4. ***Bouwkwaliteit***

De Gemeente heeft vastgesteld dat de kwaliteit van de vergunningsvrije dakkapel niet best is. Deze wordt vergeleken met het materiaal dat [redacted] wordt gebruikt. Daar bovenop maken wij ons ernstig zorgen over de bouw van een mogelijke tweede dakkapel. De afgelopen maanden en jaren bevinden wij ons in een bouwput. Er is gehakt, gebroken, geboord en wat al niet meer zij. Veel aanhoudende overlast voor omwonenden. Naar nu bekend is geworden was de 1e verdiepingsvloer aan vervanging toe. De heer [redacted] heeft in eigen regie een nieuwe vloer in de woning geplaatst. Behalve dat deze vloer (zie ook onze opmerking bij de geluidsoverlast) niet goed is geïsoleerd vragen wij ons ten zeerste af hoe lang deze vloer in tact blijft. Is de heer [redacted] wel deskundig genoeg? En welke schade is er toegebracht met al het gehak, gebreek en geboor aan de muren waar deze vloer aan is bevestigd?

Plaatsing van een tweede dakkapel betekent opnieuw schade toebrengen aan het gezamenlijke dak. Welke garantie hebben de naastgelegen woningen dat er nu en in de toekomst geen lekkages en/of andere schade ontstaat aan hun woning.

5. ***Overig***

Naast de hiervoor genoemde argumenten om plaatsing van een tweede dakkapel te voorkomen brengen wij ook nog de volgende zaken onder de aandacht.

- ***Precedentwerking***

  Vast staat dat het bouwplan voor de tweede dakkapel in strijd is met de redelijke eisen voor welstand. Bij het alsnog akkoord bevinden van dit bouwplan kunnen andere bewoners zich beroepen op het gelijkheidsbeginsel. Dit betekent dat ook zij soortgelijke bouwwerken kunnen plaatsen. Het zou leiden tot een vrijbrief voor het plaatsen van meer tweede dakkapellen in onze wijk. Dit zou het aanzien van onze wijk met [redacted] en daarmee het [redacted] karakter enorm aantasten. Het is een groot goed dat we in deze mooie wijk het ook mooi houden. Gemeente en stadsdelen hebben ook eerder aangegeven de wildgroei van dergelijke bouwplannen als deze te willen verminderen. Dat vinden wij een goede stap. Wij zijn van mening dat er een waardedaling van de omliggende woningen zal optreden als gevolg van de vermindering van privacy. Bij wie kunnen de belanghebbenden deze schade verhalen?

- ***Geen overleg over bouwplan***

  De heer [redacted] stelt dat er tussen hem, de Gemeente en Welstand na goed overleg het bouwplan is ingediend. Jammer dat er niet eerst gepolst is bij de belanghebbende omwonenden wat zij van het plan vonden. Helaas is er op geen enkele wijze contact of overleg geweest. [redacted] heeft bij de zitting van de voorzieningenrechter aangegeven tot het uiterste te gaan en zich van de mening van omwonenden niets aan te trekken. Dat is jammer.

6. Verzoek aan de Rechtbank

Wij verzoeken de Rechtbank het beroep van [redacted] af te wijzen, het besluit van de Gemeente van het intrekken van de omgevingsvergunning te bekrachtigen en de eis van [redacted] voor het opnieuw in behandeling nemen van de aanvraag af te wijzen.

7. Uitnodiging aan de Rechter

Wij nodigen de Rechter van harte uit ter plekke te komen kijken naar de situatie. Daarbij kan ook een woning [redacted] bezocht worden zoals deze in zijn oorspronkelijke staat is opgeleverd. Hierbij kan de Rechter zich een goed beeld vormen en een goede indruk krijgen wat plaatsing van een tweede dakkapel zou betekenen.

NW

de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas



Ingekomen
Amsterdam
13 JAN. 2021
Registratie
Stadsdelen

ONTVANGEN
14 JAN. 2021

Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam