[redacted] Amsterdam

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Amsterdam, 21 Maart 2020

Betreft: reactie t.b.v. hoorzitting [redacted] (JB.19.018388.001/014)

Geachte heer, mevrouw,

Als houder van de omgevingsvergunning met kenmerk OLO 4402861, wil ik inhoudelijk reageren op het bezwaarschrift, betoog van de buren tijdens de hoorzitting op op 24 februari 2020 en de second opinion die door Mooi-Noord Holland is uitgebracht op 7 januari 2020.

Twee uur voor de hoorzitting ben ik op de hoogte gesteld van de second opinion en de verandering van gedachten van de Amsterdamse welstandscommissie. Gezien deze fundamentele nieuwe informatie, heb ik vier weken de tijd gekregen om hier inhoudelijk op te reageren.

1. **Totstandkoming van de omgevingsvergunning:**
   Het lijkt mij belangrijk om de totstandkoming van de vergunning voor alle betrokkenen te verduidelijken, omdat de suggestie wordt gewekt dat zowel de welstandscommissie als de gemeente Amsterdam onrechtmatig zou hebben gehandeld tijdens het verstrekken van de vergunning, terwijl alle gangbare procedures zijn gevolgd;
   a. Op advies van het team vergunningen van de gemeente Amsterdam is er een conceptvergunning ingediend om de haalbaarheid van het project te toetsen. Dit is het gangbare proces om in overleg met de gemeente te kijken op welke manier een bouwproject gerealiseerd kan worden.
   b. De conceptvergunning is een doorlopend en tijdrovend proces geweest, waarbij onder andere een bijeenkomst met de welstandscommissie is geweest in augustus 2018. De welstandscommissie heeft op basis van deze bijeenkomst, een daaropvolgende uitspraak van het college en nieuwe inzichten, op 6 februari 2019 tot de volgende conclusie gekomen;
      i. *De welstandsnota stelt dat dakkapellen in de regel niet boven een andere dakkapel of rij dakkapellen mag worden aangebracht. In dit geval is, vanwege de bijzondere vorm en de grote afmetingen van het dakvlak, een tweede dakkapel voorstelbaar. Deze moet dan echter, zoals alle dakkapellen, voldoende ondergeschikt zijn aan het dakvlak. Een extra dakkapel is hier mogelijk mits deze niet breder is dan de onderste dakkapel en een maximale totale hoogte heeft van 1,75 meter, en mits beide dakkapellen passen bij het ontwerp van de woning. De zinken dakkapel van het referentiebeeld voldoet daaraan.*
   c. De commissie erkent hiermee dat door de grote afmetingen van het totale dakvlak een tweede dakkapel voorstelbaar is. De dubbele dakkapel zoals vergund beslaat immers slechts een beperkt deel van het totale dakoppervlak door de vorm van het

dak. Op basis van deze conclusie zijn verdere eisen gesteld aan de uiterlijke kenmerken van de dakkapel. Het welstandsadvies schrijft voor om de dakkapellen uit te voeren naar het voorbeeld van de reeds gerealiseerde dakkapel aan de [redacted] Amsterdam (bijlage 1), middels het gebruik van Trespa Meteon® M51.0.2 gevelbekleding. Het is tevens de wens om het project door dezelfde aannemer te laten realiseren.

d. Het welstandsadvies schrijft Trespa Meteon® M51.0.2 gevelbekleding voor, om er voor te zorgen dat de dakkapellen maximaal integreren binnen de bestaande architectuur en overeenkomen met de kleur van het huidige dak.
e. De aanvraag valt binnen het bestemmingsplan en is op grond hiervan vergund. Het bestemmingsplan is leidend voor het verlenen van de vergunning, en welstand is adviesgevend. Dit advies wordt echter wel vaak opgevolgd. Omdat in dit geval de vergunning al is verstrekt, en omdat door de second opinion van Mooi Noord-Holland de welstandscommissie van Amsterdam van gedachten is veranderd, ontstaat er een uitzonderlijke situatie.

2. Reactie op het bezwaarschrift van 6 december 2019 door meneer [redacted]:

a. - *"De lichtinval van de naastgelegen woningen [redacted] wordt ernstig aangetast bij de plaatsing van de 2e dakkapel (zie ook bijgaande foto waarbij de schaduw van de 1e dakkapel op het naastgelegen dak goed zichtbaar is)."*
   i. Er zijn kadastraal geen bijzondere bepalingen opgenomen ten behoeve van lichtinval of privacy op de percelen.
   ii. De geleverde foto's bevatten geen referentiekader en zijn daarom zeer suggestief. De dakkapellen blijven onder de nok, en daarom zal de lichtinval nooit in deze extreme mate worden beperkt. Gezien de tuinen naar het zuiden zijn gericht, zal er slechts voor enkele uren per dag indirecte beperking mogelijk kunnen zijn. Er zal nimmer schaduwwerking zijn richting het perceel van [redacted], en voor beperkte duur richting het perceel van [redacted] (bijlage 2).

b. - *"Ons blokje woningen maakt deel uit van het zogenaamde "witte dorp" in Nieuw Sloten. Het kenmerkt zich door de wit gekeimde gevels en de ronde daken. De voornamelijke koophuizen zijn in 1994 in de verkoop gegaan met 100 procent privacy in de achtertuin. De woningen zijn gebouwd onder architectuur en andere woningen van hetzelfde type hebben aan de achterzijde geen dakkapel."*

   - "Wij zijn onze privacy in de tuin kwijt en dit was nu juist de voornaamste reden dat de bewoners dit huis hebben gekocht. De afstand tussen de tegenover elkaar liggende woningen in ons blokje bedraagt niet meer dan 25 meter."
   i. De bovenstaande uitspraken zijn even begrijpelijk als irreëel;
      1. Het is onredelijk om te verwachten dat een wijk 25 jaar lang onveranderd blijft.
      2. De woningen die gelijk aan deze woning in 1994 zijn opgeleverd, zijn door meerdere bewoners aangepast. Zo zijn er tal van woningen waarbij de vide is dichtgemaakt, waardoor er een extra kamer aan de achterzijde van de woning ontstaat. Hierdoor ontstaat er vrij zicht op de achtertuinen vanuit de bestaande Velux dakramen (bijlage 3).
      3. In de wijk zijn inmiddels al 7 vergunningsvrije dakkapellen geplaatst. Hierdoor is de claim dat andere woningen van hetzelfde type geen dakkapel aan de achterzijde hebben onjuist (bijlage 4). In ons blok zijn wij inderdaad de eerste bewoners met een dakkapel.
      4. [redacted] en [redacted] hebben beide een dakterras op de eerste verdieping in plaats van een vide. Dit is niet

uniek voor ons blok, maar komt in meerdere blokken binnen onze wijk voor. De claim dat er 100 procent privacy in achtertuin is geweest bij aankoop van de woning, wat voor de bewoners de voornaamste reden was geweest om de woning te kopen, klopt daarom niet en wekt een zeer eenzijdig beeld van de situatie (bijlage 5). Vanaf de oplevering in 1994 bestaat de situatie dat er vanuit de dakterrassen aan de [redacted] en [redacted] inkijk is op andere percelen in het blok.

5. Gezien de buren in meerdere punten van het bezwaarschrift privacy als tegenargument opvoert, wil ik benadrukken dat door de bouw van de eerste vergunningsvrije dakkapel feitelijk dezelfde situatie is ontstaan qua zicht op de andere percelen als bij [redacted] en [redacted] van toepassing is. Daarnaast is het discutabel om specifiek voor de bouw van de 2e dakkapel privacy als bezwaar in te dienen. Terwijl er door de bouw van de vergunningsvrije dakkapel en de bestaande dakterrassen al een situatie is die het privacy argument van de buren bestrijdt.
6. Vanwege de aanhoudende bezorgdheid van de buren betreffende de privacy, sta ik er welwillend tegenover om te kijken op welke manieren de impact eventueel beperkt kan worden door het gebruik van raambekleding en/of een geïntegreerd rolluik.

c. De aanvraag past binnen het bestemmingsplan. Dit betekent dat de belangen van buren geen rol spelen, omdat deze belangen geen afwegingskader vormen binnen de Wabo. Deze belangen worden geacht te zijn meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Opmerkingen over vermindering van privacy of zonlicht kunnen dan ook op geen enkele manier van invloed zijn op de besluitvorming van de gemeente.

3. Reactie op second opinion die door Mooi-Noord Holland is uitgebracht op 7 januari 2020:

a. Allereerst wil ik ingaan op het bijzonder gekleurde referentiekader wat Mooi-Noord Holland is gegeven bij het totstandkoming van dit advies. Zoals hierboven reeds aangegeven, is het betoog van de buren eenzijdig en bevat dit op verschillende punten niet de juiste voorstelling van zaken.

b. Meneer [redacted] gaf op de hoorzitting aan niet op de hoogte te zijn van de foto van de referentie dakkapel aan de [redacted]. Mooi-Noord Holland heeft hierdoor geen volledig beeld van het bestaande welstandsadvies gekregen en dit niet kunnen meewegen in het advies. De dakkapellen waar Mooi-Noord Holland in het advies aan refereert zijn allemaal niet uitgevoerd in de gestelde eisen qua materiaal en kleurgebruik. Ook de huidige geplaatste vergunningsvrije dakkapel op ons adres voldoet hier momenteel niet aan.

c. De dakkapellen waar door Mooi-Noord Holland aan gerefereerd wordt, zijn niet representatief voor de vergunde situatie. Gezien deze dakkapellen moeten zijn waargenomen vanaf de openbare weg om tot deze conclusie te komen, kan dit alleen de dakkapellen aan de [redacted] betreffen.

   i. De architectuur van de woningen aan de [redacted] en het [redacted] komt overeen met de vergunde situatie, behalve dat de percelen dieper zijn en de woningen meer vierkante meters oppervlak hebben. Hierdoor hebben deze woningen een minder steile dakconstructie. Daarnaast zijn de tussenwoningen die de [redacted] en het

[redacted] verbinden anders qua architectuur dan de tussenwoningen die de [redacted] verbinden (bijlage 6).

ii. De tussenwoningen aan [redacted] zijn 2 woonlagen hoog, waardoor de daken van woningen aan de [redacted] en het [redacted] beter zichtbaar zijn vanaf de openbare weg. De dakkapellen waar naar gerefereerd wordt door Mooi-Noord Holland zijn dus ook beter zichtbaar vanaf de openbare weg (bijlage 7). Daarnaast is de dakkapel aan de [redacted] hoger op het dakvlak gepositioneerd, waardoor deze eveneens beter zichtbaar is vanaf de openbare weg.

iii. De tussenwoningen van het vergunde woonblok aan de [redacted] en [redacted] die de [redacted] en het [redacted] verbinden, zijn allemaal 3 woonlagen hoog. Dit maakt de daken nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg; slechts onder een bepaalde hoek op de [redacted] zijn de daken zichtbaar, wat echter zeer gering is en zelfs een groot deel van het jaar nog geblokkeerd door het aanwezige groen wordt (bijlage 8).

iv. Veelvuldig concludeert Mooi-Noord Holland dat de dakkapellen 'duidelijk' zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare weg. Naar mijn inziens is deze conclusie subjectief en wordt hier door Mooi-Noord Holland de suggestie gewekt dat de dakkapellen een significante impact zullen hebben op de ruimtelijke kwaliteit. Om alle bovengenoemde punten lijkt mij deze conclusie onjuist.

d. Mooi-Noord Holland geeft op https://www.mooinoord-holland.nl/second-opinion aan: *"de commissie past zoveel mogelijk hoor en wederhoor toe"* (bijlage 9). Bij de totstandkoming van dit advies is geen contact opgenomen met mij als vergunninghouder, en is alleen geluisterd naar de argumentatie van de buren.

e. Uitsluitend de voorzitter van Mooi-Noord Holland is aanwezig geweest op de locatie, terwijl de architect, planoloog en beleidsmedewerkster dit allemaal van afstand hebben beoordeeld zonder kennis van het welstandsbeleid van Nieuw Sloten. Gezien de welstandscommissie Amsterdam veelvuldig met de welstand van de wijk Nieuw Sloten te maken heeft en op basis van het algemene beleid van de wijk zowel beslissingen als uitzonderingen kan maken, ben ik van mening dat het advies niet gebaseerd kan zijn in lijn met het gevoerde beleid zoals omschreven in het bestemmingsplan van Nieuw-Sloten:

   i. *Ten aanzien van de bestaande woonwijken wordt gestreefd naar flexibele regelingen voor woninguitbreidingen zoals aan- en uitbouwen en dakopbouwen.*

f. Als laatste wil ik specifiek benoemen dat ik gerede twijfel heb aan de objectiviteit van de second opinion. Meneer [redacted] is al ruim 25 jaar werkzaam als architect en het is aannemelijk dat hij een breed netwerk binnen de architectenwereld opgebouwd heeft. Daarnaast is een ex-collega van meneer [redacted] werkzaam bij Mooi-Noord Holland. In combinatie met het gebrek aan wederhoor bij de totstandkoming van dit advies en de significante verandering van standpunt van de welstandscommissie van Amsterdam, roept dit ernstige vraagtekens betreffende de objectiviteit van het uitgebrachte advies.

4. Afsluitend:

a. Mooi-Noord Holland heeft niet aan kunnen tonen dat het eerste welstandsadvies onzorgvuldig tot stand is gekomen, of dat de inhoud daarvan gebrekkig is. Hier geldt ook: over smaakt valt niet te twisten. Het kan best zijn dat de ene

welstandscommissie een plan welstandelijk aanvaardbaar vindt, en de andere welstandscommissie niet.

b. De welstandscommissie van Amsterdam heeft op basis van dit advies zonder enige aanvullende toelichting in de hoorzitting het positieve welstandsadvies ingetrokken.
Bij een dusdanig fundamenteel besluit verwacht ik van een overheidsinstantie dat er hoor en wederhoor zal worden toegepast, en dat het tijdens een daarvoor bestemde hoorzitting beargumenteerd wordt, wat helaas niet is gebeurd. Daarnaast bevat, zoals reeds vermeld, het advies van Mooi-Noord Holland een conclusie waarbij de interpretatie van “duidelijk zichtbaar” subjectief te noemen is. Alles bij elkaar genomen lijkt het mij niet passend om een advies van een externe welstandscommissie leidend te maken bij de beslissing in deze procedure.

c. Het is een bijzondere gang van zaken dat na een traject van ruim 12 maanden, waarbij op meerdere punten constructief is overlegd en oplossend gericht is nagedacht door het team vergunningen en de welstandscommissie, nu het tegenovergestelde wordt geadviseerd na het maken van alle investeringen. Ik heb alle begrip voor de emotie van de buren omtrent dit bouwproject, maar gezien de beperkte aanpassing van de woning ten opzichte van de huidige situatie, betreur ik het dat we nu gezamenlijk in juridische procedures en rapportages zonder hoor en wederhoor terecht komen. Hierdoor is het onmogelijk om hier constructief uit te gaan komen, en zal dit voor alle betrokkenen een hoop tijd, energie en geld gaan kosten, die ik persoonlijk liever besteed aan het verbeteren van onze woning.

d. Door de zeer overspannen woningmarkt, en gezien we 4 kinderen in onze woning hebben, zijn wij helaas genoodzaakt om onze woning verder uit te breiden.
    i. In een eerder stadium hebben we een vergunningsvrije uitbouw in de achtertuin onderzocht, waarbij onze buren op [redacted] tegen een blinde muur zullen aankijken.
    ii. Daarnaast heb ik eerder het plaatsen van een Velux dakserre (bijlage 10) al overwogen. Deze mag volgens de vergunningsvrije richtlijnen van dakramen geplaatst worden en mag 60cm boven het dakoppervlak uitsteken.
    iii. Beide oplossingen zijn suboptimaal en zullen in combinatie met de huidige vergunningsvrije dakkapel, leiden tot een grotere impact voor de buren c.q. ruimtelijke kwaliteit, en hebben daardoor niet de voorkeur.
    iv. De huidige vergunning zorgt er voor dat we de benodigde woonruimte kunnen realiseren, en is tevens een vergunning die voor alle betrokken een samenhangende oplossing geeft die zo goed mogelijk is geïntegreerd binnen de bestaande architectuur en ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast zal dit de overlast voor mijn directe buren van [redacted] ook minimaliseren ten opzichte van een uitbouw.

e. Ik wil u daarom verzoeken om de bouwvergunning zoals verstrekt in stand te houden, en het bezwaarschrift van de buren af te wijzen. De gemeente heeft tijdens de voorlopige voorziening op 9 januari 2020 aan de rechter verklaard dat de vergunning binnen het bestemmingsplan valt. Naar mijn mening zou het incorrect zijn om nu anders te concluderen. Welstand zou uitsluitend mogen adviseren over de uiterlijke kenmerken en geeft binnen haar verantwoordelijkheden verder ook niet aan op welke manier het project wel gerealiseerd zou mogen worden. Hierdoor is de email van [redacted] van 14 februari 2020. niet volledig, en zal er naar mijn inziens nog steeds uitgegaan moeten worden van het eerste advies wat voor het vergunnen van dit project is gebruikt.

Ik vertrouw erop dat ik middels deze weg voldoende aanvullende reactie heb gegeven omtrent onze bouwplannen. Als bewoner van de [redacted], vertrouw ik erop dat ik per 1 mei aanstaande de bouwplannen zoals vergund kan laten uitvoeren.

Afwachtend op uw reactie, met vriendelijke groet,

[redacted]

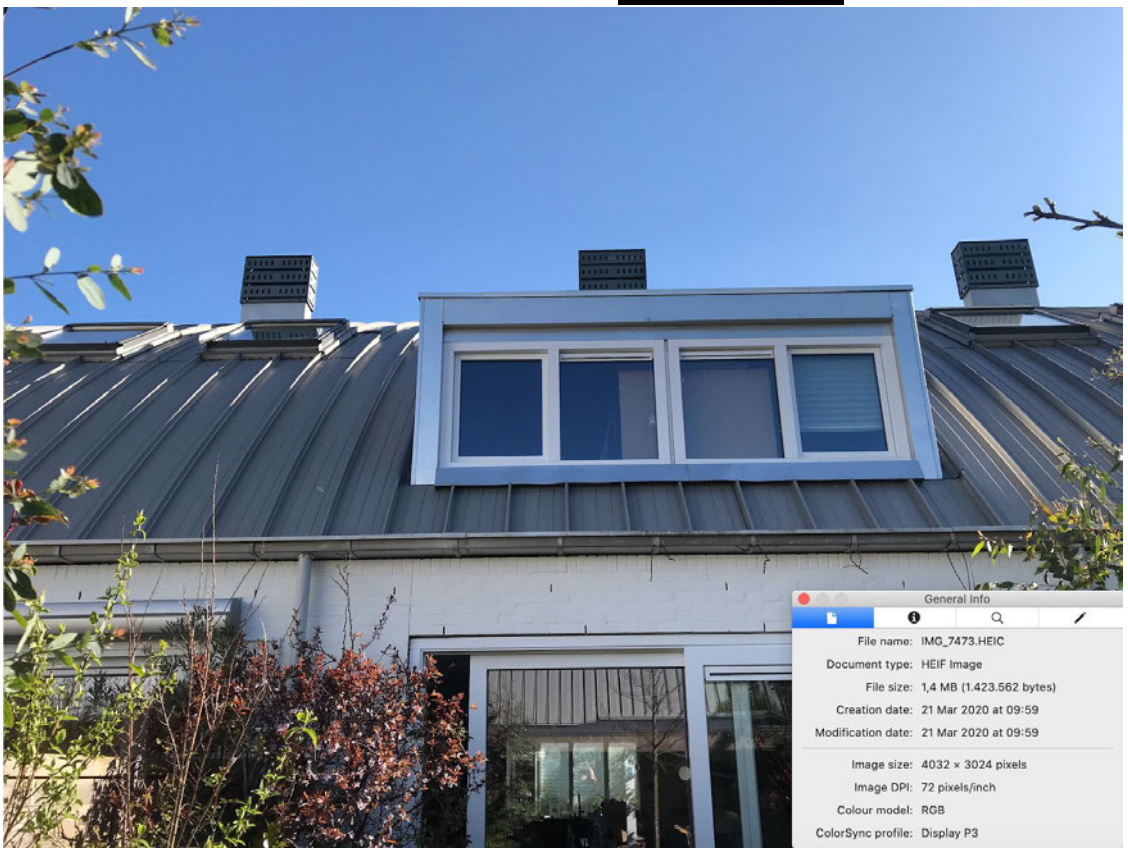
Bijlagen:

1. Referentie dakkapel [redacted]
2. Schaduwwerking vergunningsvrije dakkapel [redacted]
3. Uitzicht dakramen vanuit een dichtgemaakte vide aan de [redacted]
4. Dakkapellen in het ‘witte dorp Nieuw-Sloten.
5. Dakterras situatie [redacted] en [redacted]
6. Verschil in architectuur tussenwoningen
7. Referentie dakkapel aan de [redacted]
8. Zicht op de vergunde dakkapel ter hoogte van [redacted]
9. https://www.mooinoord-holland.nl/second-opinion/
10. Velux dakserre

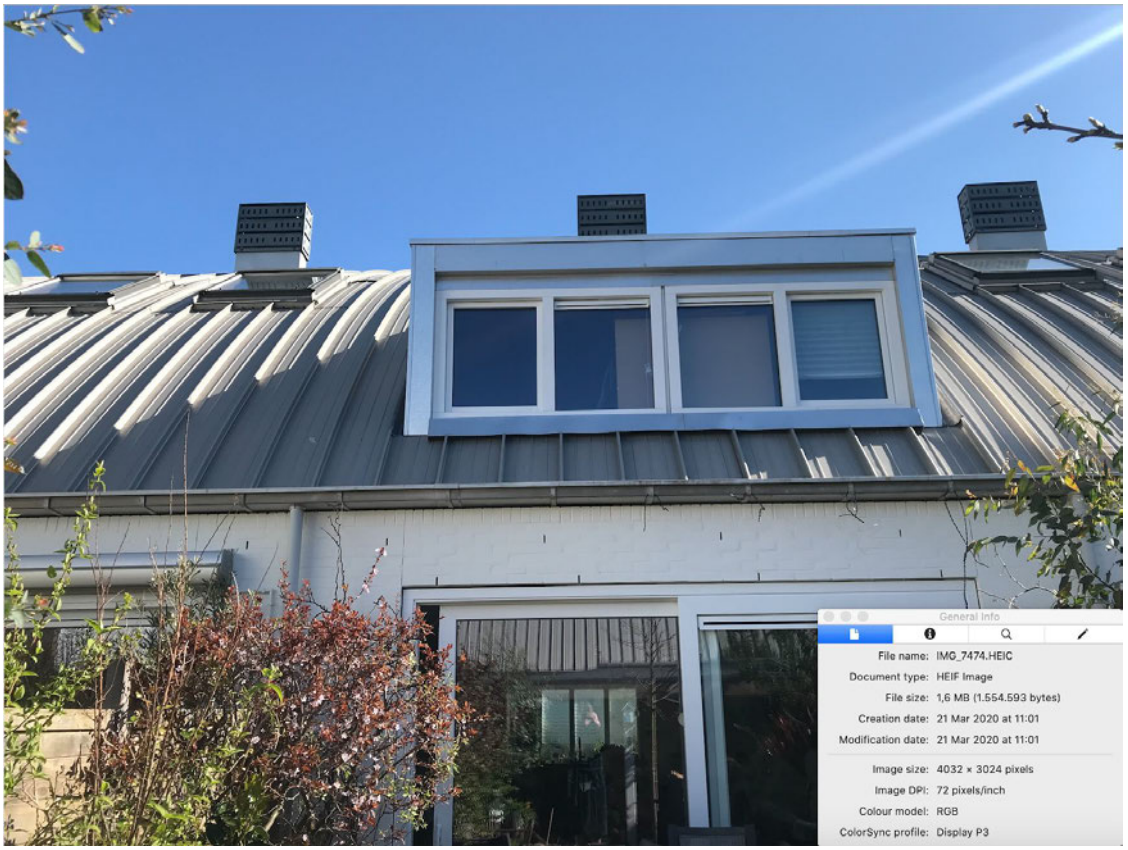
1. Referentie dakkapel [redacted]



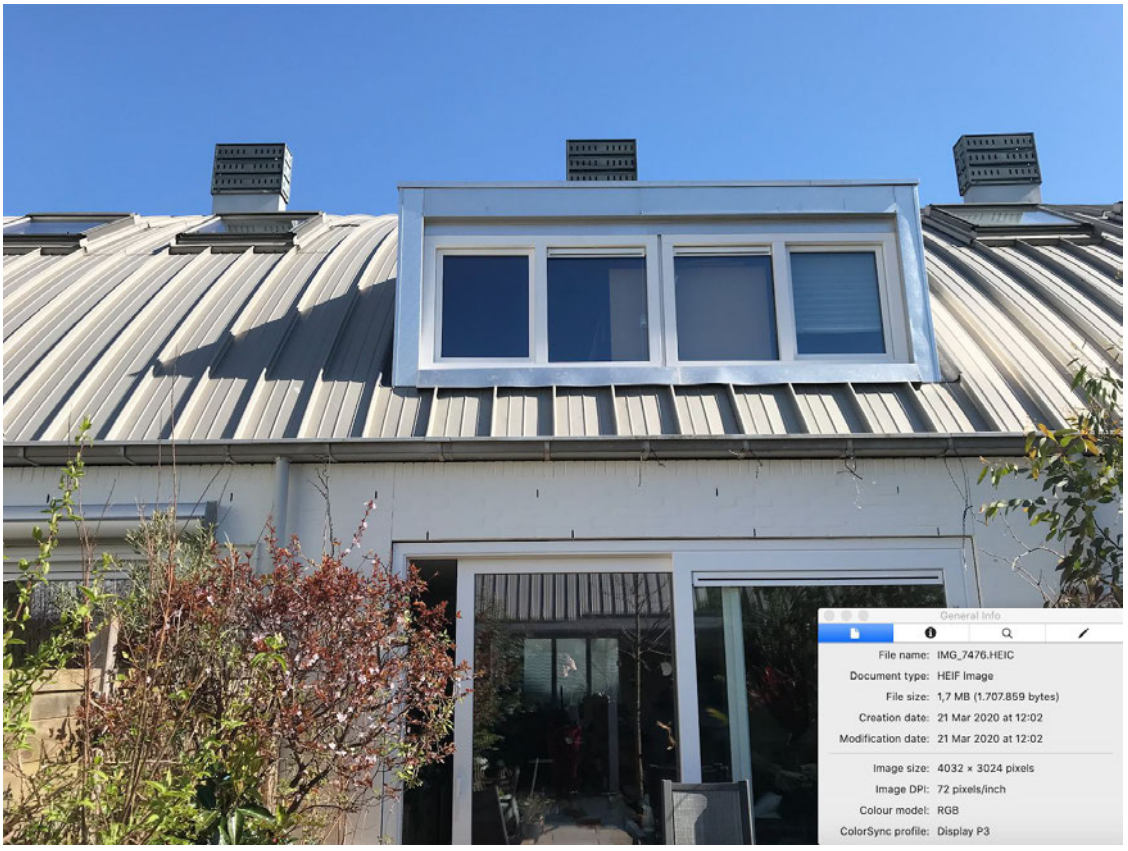
2. Schaduwwerking vergunningsvrije dakkapel [redacted]



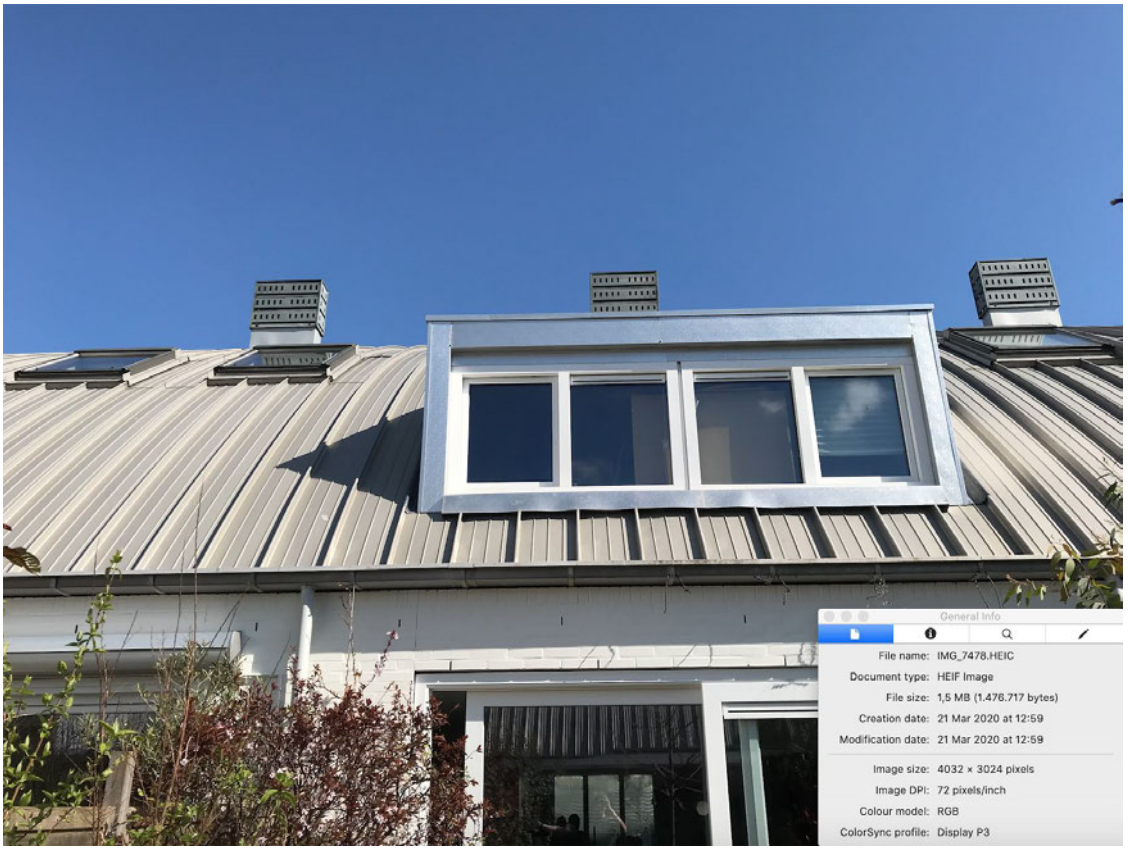
- *Schaduwwerking 21 maart om 09:59*



- *Schaduwwerking 21 maart om 11:01*



- *Schaduwwerking 21 maart om 12:02*



- *Schaduwwerking 21 maart om 12:59*



- *Schaduwwerking 21 maart om 14:01*



- *Schaduwwerking 21 maart om 1503*

3. Uitzicht dakramen vanuit een dichtgemaakte vide aan de [redacted]



4. Dakkapellen in het 'witte dorp Nieuw-Sloten



- *De 7 gerealiseerde dakkapellen binnen onze wijk (satelliet weergave)*

5. Dakterras situatie [redacted] en [redacted]



- *Het dakterras van [redacted] vanuit de achtertuin van [redacted] gefotografeerd.*



- *De dakterrassen van [redacted] en [redacted] (satelliet weergave)*

6. Verschil in architectuur tussenwoningen



- *Tussenwoningen aan de [redacted] en [redacted] (2 woonlagen)*



- *Tussenwoningen aan de [redacted] en [redacted] (3 woonlagen)*

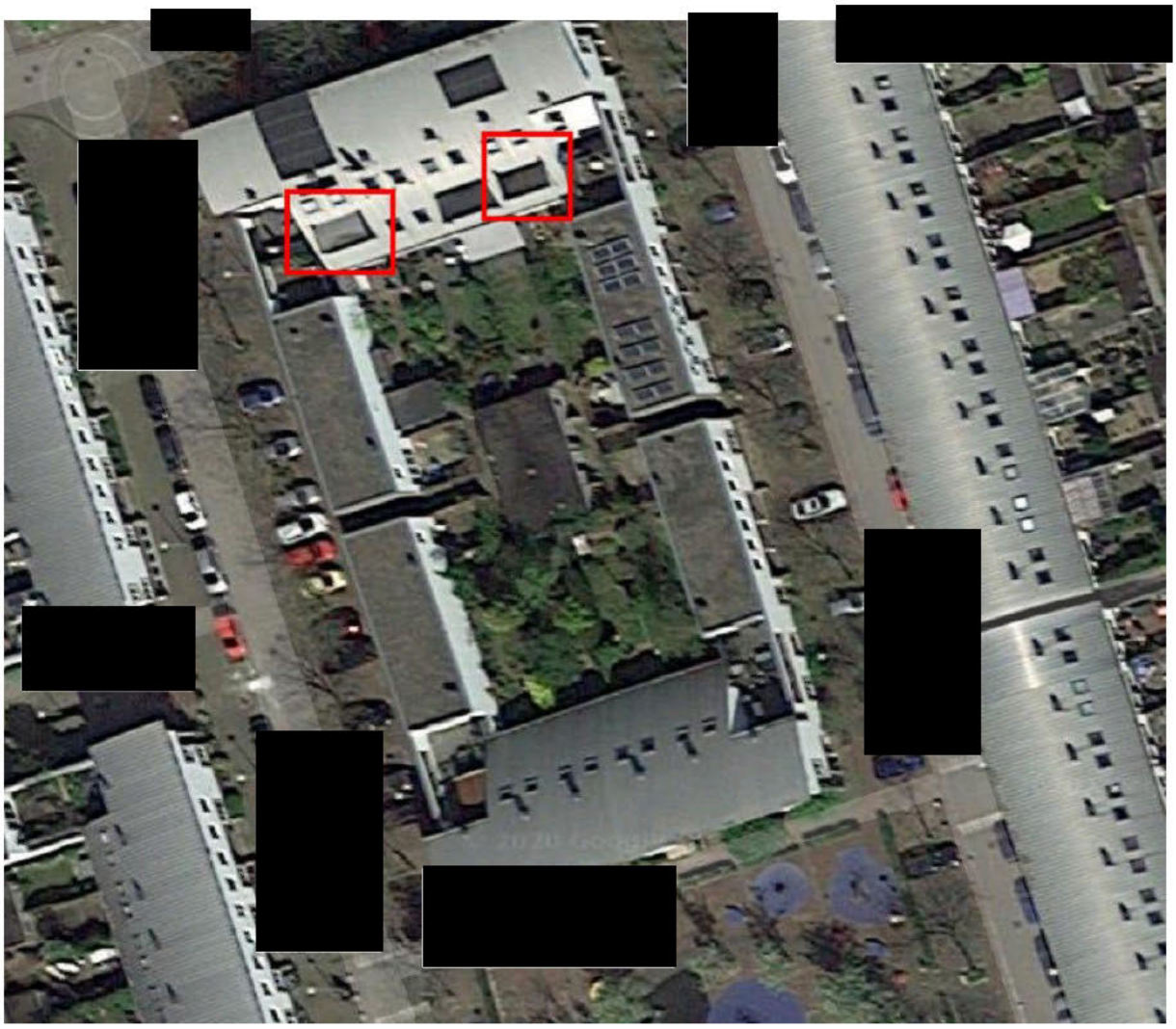
7. Referentie dakkapel aan de [redacted]



- *Dakkapel aan de [redacted] gezien vanaf de [redacted]*



- *Dakkapel aan de [redacted] gezien vanaf de [redacted]*



- *Percelen van de [redacted] (satelliet weergave)*

8. Zicht op de vergunde dakkapel ter hoogte van [redacted]



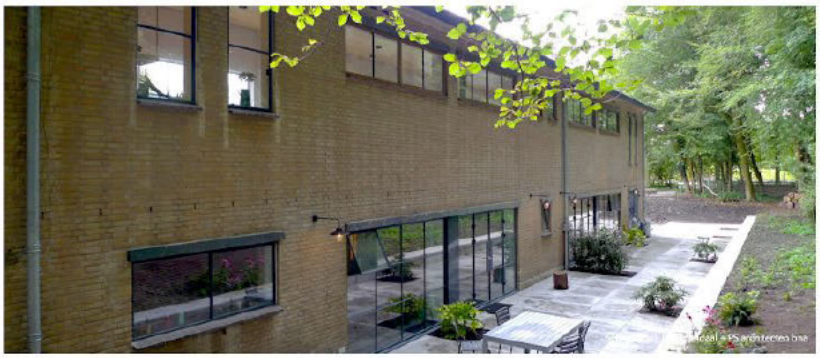
- *Mei 2019*



- *Maart 2019*

9. https://www.mooinoord-holland.nl/second-opinion/

ADVIESCOMMISSIES OMGEVINGSGESPREK PROCESBEGELEIDING BELEIDSONTWIKKELING WIE ZIJN WIJ PORTFOLIO



HEROVERWEGING OF SECOND OPINION

In sommige gevallen is er behoefte aan een heroverweging van een eerder gegeven advies, bijvoorbeeld als belanghebbenden van mening zijn dat de commissie niet over alle informatie heeft beschikt. Een heroverweging kan door de betreffende gemeente aangevraagd worden bij de oorspronkelijke commissie.

Een second opinion gaat een stap verder. Als belanghebbenden het niet eens zijn met het advies van een lokale adviescommissie, kunnen zij – liefst in overleg met de betreffende gemeente – een second opinion aanvragen bij onze speciale Second Opinioncommissie. In de regel zijn de opdrachtgever van het bouwplan en zijn ontwerper de belanghebbenden, maar ook omwonenden, het gemeentebestuur, of anderen die een aantoonbaar belang hebben bij het bouwplan, kunnen als belanghebbende worden aangemerkt.

ONZE WERKWIJZE

Verzoeken tot second opinions kunnen schriftelijk worden ingediend bij de coördinator van de commissie. De aanvraag dient te worden voorzien van volledige documentatie, waaronder de welstandscriteria, de voorgaande adviezen, de vergunningsaanvraag en foto's. Wij melden de aanvraag altijd bij de eerste commissie en de betreffende gemeente.

De Second Opinioncommissie baseert zijn advies op het gemeentelijk beleid en een bezoek ter plekke. De commissie adviseert schriftelijk aan de aanvrager van de second opinion.

De Second Opinioncommissie vergadert zo vaak als nodig in het kantoor van MOOI Noord-Holland aan de Emmastraat 111 te Alkmaar. De vergaderingen zijn alleen op uitnodiging toegankelijk. De commissie past zoveel mogelijk hoor en wederhoor toe.

LEDEN VAN DE SECOND OPINIONCOMMISSIE

De Second Opinioncommissie bestaat uit drie leden met verschillende specialisaties plus een commissiecoördinator. Per vergadering zijn doorgaans drie leden aanwezig, de samenstelling is afhankelijk van de adviesvragen.

Onno Vlaanderen, voorzitter, architect
Willy Meekes, commissiecoördinator

VERZOEK TOT SECOND OPINION

Voor meer informatie over Second Opinioncommissie of een verzoek, kunt u contact opnemen met Willy Meekes via 072-5204459 of onderstaand mailadres.

[redacted]

MOOI NOORD-HOLLAND

MOOI Noord-Holland is een onafhankelijke en niet-commerciële adviesorganisatie op het gebied van landschap, stedenbouw, architectuur en cultuurhistorie in Noord-Holland. Deskundig adviseur, creatief meedenker, procesbegeleider en grossier in ruimtelijke kennis.

RECENTE TWEETS

MOOI Noord-Holland
@overmooi nl

"De Vijzel is een klassieke molenschuur met een moderne twist." Bekijk de inzending voor de ARC KEPPLER PRIJS 2020 op mooinoord-holland.nl/mooinoord-hol... #arc2020 #DVUA



17 mrt. 2020

CONTACT INFORMATIE

Emmastraat 111
1814 DP Alkmaar
T 072 520 44 59
info@mooinoord-holland.nl

Contactformulier

Copyright 2020 MOOI Noord Holland | All Rights Reserved | Design Funcke | Powered by nh websites | Privacy | Disclaimer

10. Velux dakserre

