Gemeente Amsterdam

Contrairvoorstel – afdeling VTH

Aan Staf Oost - Ruimtelijk Ordening

Datum maandag 31 maart 2025

Voorgeschiedenis

Op 19 december 2022 heeft de aanvrager een vooroverleg (conceptaanvraag omgevingsvergunning) aangevraagd voor het vergroten van de woning op de locatie Stokerkade 128 in Amsterdam. De conceptaanvraag wordt geweigerd, omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan en met de redelijke eisen van welstand.

Op 6 juni 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning gedaan voor de activiteit bouwen. Omdat het bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan werd deze activiteit aangemerkt als verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan.

Op 7 september 2023 heeft de aanvrager medegedeeld om de activiteit 'bouwen' te laten vervallen en in plaats daarvan de activiteit 'gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een planologisch regeling' aan te vragen.

Op 11 september 2023 is de gevraagde omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning (het maken van een dakterras en het gedeeltelijk dichtzetten van de patio), geweigerd en tegen deze weigering heeft de aanvrager op 17 oktober 2023 een bezwaarschrift ingediend.

Op 8 april 2024 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden en zijn de bezwaargronden besproken.

Op 29 oktober 2024 heeft de bezwaarschriftencommissie een advies uitgebracht. De commissie adviseert het bezwaarschrift gegrond te verklaren.

Advies van de bezwaarschriftencommissie

De bezwaarschriftencommissie stelt in haar advies, anders dan R&D, dat het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Zo adviseert de bezwaarschriftencommissie om aan te sluiten bij de beleidsregels die op grond van *Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning stadsdeel Oost* (de beleidsregels) gelden voor gebied B in plaats van B2, hoofdzakelijk omdat de gevolgen voor privacy volgens de commissie gering zouden zijn. Bovendien blijkt, aldus de commissie, uit de beleidsregels niet dat in dit geval een *verplichting* bestaat om aan te sluiten bij de beleidsregels voor gebied B2.

De commissie adviseert dan ook om voor het maatwerk voor dakterras en patio aan te sluiten bij de voorwaarden van de beleidsregels die gelden voor gebied B. Omdat voldaan wordt aan deze voorwaarden kan het bouwplan toch vergund worden, aldus de commissie.

Nader advies van afdeling R&D

Anders dan de bezwaarschriftencommissie, adviseert R&D om de weigering van de omgevingsvergunning in stand te laten. Naar het oordeel van R&D is voldoende gemotiveerd dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening indien de vergunning zou worden verleend. Daartoe is het volgende van belang.

De motivering van R&D is tot stand gekomen op basis van een zorgvuldige stedenbouwkundige beoordeling. Het bouwplan valt in gebied B2, daar moet op grond van de beleidsregels maatwerk worden geleverd, de 'gangbare' beleidsregels (voor gebied B) gelden niet. Weliswaar bestaat die uitzondering hoofdzakelijk vanwege privacy, maar dit betekent niet dat privacy het enige aspect is dat meegewogen moet worden bij maatwerk.

In het bestreden besluit is door de stedenbouwkundige geoordeeld dat de daktoegang en het dakterras ruimtelijk niet goed aansluiten en te zichtbaar zijn vanaf de overkant van het water en vanaf het water zelf. Er ontstaat een opeenstapeling van losse, afwijkende elementen zelf die naar het oordeel van de stedenbouwkundige tot een verrommeling van het daklandschap leidt. Deze zichtbare verrommeling op de prominente kop van het bouwblok is stedenbouwkundig onwenselijk. Bovendien, in het oorspronkelijke ontwerp is het bouwblok al voorzien van een accent in de vorm van de dakopbouw maar dan op het buurpand, niet op de bij de aanvraag betrokken woning. Daarnaast constateert de stedenbouwkundige dat er rechtstreeks zicht is vanaf de rand van het beoogde dakterras op het lagergelegen terras van de buren. Dit heeft (te veel) negatieve gevolgen voor de privacy van dat terras. De stedenbouwkundige staat nog steeds achter dit oordeel.

Daarnaast, anders dan de commissie meent, voldoen de daktoegang en het dakterras niet aan de voorwaarden die gelden voor gebied B en zouden moeten toegepast bij het bouwplan. Zo voldoet de daktoegang niet aan de 45-graden-regel aan de voorzijde. Verder voldoet het dakterras niet aan de afstandseis van 2 meter.

Advies COK

Met betrekking tot de COK (welstand), verwijst de commissie in haar advies naar de conceptaanvraag van 30 november 2022. In de uitkomst van deze conceptaanvraag heeft de COK weliswaar dit bouwplan op hoofdlijnen positief beoordeeld, maar het was alleen akkoord mits het ruimtelijk beleid dit zou toestaan. Vanwege het negatieve advies van R&D is het akkoord op hoofdlijnen van COK komen te vervallen. De conceptaanvraag is dan ook negatief beoordeeld, inhoudende dat geen medewerking aan het initiatief kon worden verleend.

Het moet duidelijk gesteld worden dat voor de behandeling van deze (definitieve) aanvraag, het advies van de COK niet vereist is. Het gaat hier om een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan en dan is alleen het advies nodig van afdeling R&D.

Aan COK is op 10 maart 2025 gevraagd om te adviseren op het definitieve bouwplan. De COK heeft geconcludeerd dat het toegevoegde glazen volume en het dakterras wel degelijk zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte en leiden tot een aantasting van het daklandschap en de eenheid in het bouwblok. Indien het bouwplan opnieuw wordt voorgelegd aan de COK voor een beoordeling dan zal op het bouwplan negatief worden geadviseerd. De COK gaat mee met het negatieve advies van R&D en het standpunt van VTH om contrair te gaan.

Instemmen met het contraire advies van VTH

De commissie maakt, kortom, in feite zelf een stedenbouwkundige afweging. Maar die doet naar de opvatting van R&D geen recht aan de andere aspecten die naast privacy ook meegewogen moesten worden bij de beoordeling van het bouwplan. Daarnaast past de commissie de beleidsregels die gelden voor gebied B (maar in dit geval niet van kracht zijn), niet juist toe. De beoordeling van COK doet verder niet ter zake want die werd gedaan op basis van een ander beoordelingskader dan het stedenbouwkundige.

VTH adviseert, gelet op het voorgaande, het advies van de bezwaarschriftencommissie niet over te nemen. De commissie ging niet alleen op de stoel van de stedenbouwkundige zitten maar paste de verkeerde beleidsregels ook nog eens verkeerd toe. Meegaan met het advies zou dan ook onjuist zijn. Verder zou meegaan een ongewenste precedentwerking kunnen hebben voor andere daktoegangen en dakterrassen in het gebied die niet voldoen aan de beleidsregels en die stedenbouwkundig onaanvaardbaar zijn.