Document 14

Adres	ontvangstdatum	besluitdatum	Orde	Artikel 17 toegepast?
Brederodestraat 17	10-6-2012	14-9-2012	Basisorde	Nee, betreft geen ordepand
Eerste Helmersstraat 229*	nvt	nvt	Orde 3	X
Jan Pieter Heijestraat 115/117	24-7-2015	6-11-2015	Orde 3**	Nee, als passend beoordeeld (4K in het bestemmingsplan, was 3K)
Eerste Helmersstraat 195	17-11-2015	2-3-2016	Orde 3	Niet impliciet genoemd, maar wel stedenbouwkundig beoordeeld (4K in bestemmingsplan, het worden 5 bouwlagen)
Eerste Helmersstraat 169***	5-12-2016	14-3-2017	Orde 3	Nee, optopping is als passend beoordeeld (4K, was 3K)
Eerste Helmersstraat 171****	5-12-2016	16-3-2017	Orde 3	Geen optopping

*Kan geen vergunning vinden m.b.t. een optopping. Ik heb de meest recente vergunningen bijgevoegd en de oprichtingstekening. Hier heeft volgens mij altijd al 3 en een kap gezeten (bestemmingsplan laat 4 + k toe) en dat is volgens mij niet veranderd.

** In de second opinion staat dat het een basisordepand betreft, maar dat is niet juist (zie plankaart 2).

*** Uitspraak rechtbank, d.d. 26-7-2018,beroep ongegrond. Rb. Is in ingegaan op de beroepsgronden. De optopping was geen beroepsgrond.

**** Dit adres staat in het advies van de bezwaarschriftencommissie, maar niet in de second opinion. Betreft geen optopping. Is gevoegd met Eerste Helmersstraat 169 door de Rb. behandeld (beroep ongegrond).

Document 15

Gemeente
Amsterdam
West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 1 4020
www.west.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

[redacted]

VERZONDEN
05 APR. 2019

Datum 2 april 2019
Kenmerk
Bijlage Advies in bezwaar
Behandeld door [redacted]

Onderwerp Besluit op het bezwaarschrift van 13 februari 2018, gericht tegen het besluit van 30 januari 2018 op aanvraag met olonummer 3236669

Geachte heer [redacted],

Op 25 oktober 2017 heeft [redacted] een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren voor een extra bouwlaag met dakterras en toegangsopbouw op het adres Eerste Helmersstraat 132-2 in Amsterdam. Bij besluit van 30 januari 2018 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend.

Advies bezwaarschriftencommissie
Op 13 februari 2018 is door [redacted] (hierna te noemen: reclamanten) een bezwaarschrift ingediend tegen het bovengenoemde besluit. De bezwaarschriften zijn in handen gesteld van de bezwaarschriftencommissie voor advisering. Daartoe zijn reclamanten op 18 juni 2018 gehoord door de bezwaarschriftencommissie.

De commissie heeft tijdens de hoorzitting van 18 juni 2018 aangeven dat het dagelijks bestuur (hierna: het bestuur) een nadere onderbouwing moet overleggen ten aanzien van de toepassing van artikel 17 van het bestemmingsplan in relatie tot de aanvraag van vergunninghouder. Daarnaast heeft de bezwaarschriftencommissie het bestuur gevraagd hoe welstand zich verhoudt tot artikel 17 en of een welstandsoordeel gegeven kan worden over het ensemble.

De bezwaarschriftcommissie is van oordeel dat het bestuur hier niet tijdig gehoor aan heeft gegeven en heeft op 25 september 2018 advies uitgebracht aan het bestuur. In haar advies van 25 september 2018 heeft de bezwaarschriftencommissie het volgende geadviseerd:

- de bezwaren ontvankelijk te verklaren;

- een nadere motivering op te nemen ten aanzien van de toepassing van artikel 17 van het bestemmingsplan in relatie tot de aanvraag van vergunninghouder;
- een nadere motivering op te nemen ten aanzien van de vraag hoe welstand zich verhoudt tot artikel 17 van het bestemmingsplan en of een welstandstoets betrekking kan hebben op het ensemble;
- om vergunninghouder in de gelegenheid te stellen een zienswijze te geven als de nadere motivering leidt tot een weigering van de onderhavige aanvraag.

Aangezien de gevraagde motiveringen niet van het bestuur zijn ontvangen, concludeert de bezwaarschriftencommissie, op basis van haar eigen overwegingen, dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend en ziet het in de aangevoerde bezwaren geen grond om het bestreden besluit te herroepen.

Het bestuur kan zich niet vinden in de conclusie van de bezwaarschriftencommissie en heeft besloten om contrair aan deze conclusie de omgevingsvergunning, van 30 januari 2018, in bezwaar te herroepen en de omgevingsvergunning alsnog te weigeren.

Motivering

Inleiding
De gronden van het bezwaar zijn, kort samengevat, de volgende:

1. Uitbreiding van woonruimte leidt tot een grotere bevolkingsdruk, met als gevolg een toename van parkeerproblemen voor auto's en fietsen. De vergrote woningen worden veelal opgesplitst in appartementen en gebruikt door expats. Dit tast de sociale cohesie in de wijk aan. De uitbreiding van de woning is enkel ingegeven door de waardevermeerdering van het pand.
2. Een extra verdieping op het pand zal nog meer licht en zon wegnemen uit de binnentuin dan al is gebeurd door de optopping van de Eerste Helmersstraat 130 en het ecologisch systeem verstoren en de vergroening van de openbare ruimte belemmeren.
3. Extra bouwlagen beperken het gezichtsveld en nemen zonlicht weg van al gebouwde en nog te bouwen dakterrassen.
4. [redacted] zijn bezorgd over de bouwkundige consequenties die een extra verdieping heeft voor de gedeelde fundering van hun panden.
5. Een optopping is stedenbouwkundig schadelijk voor het aanzien van de straat.
6. Het bouwplan is in strijd met het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Oud-West 2018'.
7. De diverse aanvragen die zien op dit deel van de Eerste Helmersstraat worden niet consequent beoordeeld. De aanvraag voor 126 is afgewezen, omdat afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het ensemble, terwijl de aanvraag voor nummer 130 is verleend, uitsluitend op aspecten van het bouwwerk zelf.

Heroverweging
De Eerste Helmersstraat in Amsterdam ligt in het gebied waarop het bestemmingsplan 'Oud West', gedeeltelijk herzien bij het 'Paraplubestemmingsplan Stadsdeel West, Amsterdam Deel 1', van toepassing is.

Toets bestemmingsplan Oud West

Het nu nog geldende bestemmingsplan kent de volgende bestemmingssystematiek. Enerzijds uw gronden bestemd voor bijvoorbeeld 'Woongebied', 'Gemengde Doeleinden', 'Tuinen en Erven' etc. en anderzijds kan naast die basisbestemming een bepaald deel van de bebouwing aangewezen zijn als beeldbepalend (artikel 17 van de regels).

- *Bestemming 'Woongebied 1'*

Het bouwplan is geprojecteerd op gronden met de bestemming 'Woongebied 1'. Het pand is op de plankaart aangeduid met de nadere aanduiding '4K' (4 bouwlagen en een kap). In de bestaande situatie heeft het pand 3 bouwlagen en een kap. Het toevoegen van een extra bouwlaag aan het pand is in overeenstemming met de gebruiks- en de bouwregels van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 5 van de bestemmingsplanregels. Ook het dakterras en de toegangsopbouw zijn in overeenstemming met artikel 5 van de bestemmingsplanregels, omdat het dakterras en de toegangsopbouw geen bouwlagen zijn en daardoor het maximaal aantal toegestane bouwlagen niet wordt overschreden.

- *Toets aan artikel 17 van het bestemmingsplan Oud-West*

Voor een goede herbeoordeling is het van belang om eerst de systematiek van artikel 17 van het bestemmingsplan Oud West te begrijpen. Het eerste lid van artikel 17 bepaalt dat de op de plankaart 2 voor 'Beeldbepalende panden, orde 1', 'Beeldbepalende panden, orde 2' en 'Beeldbepalende panden, orde 3' aangewezen gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen op plankaart 1 (basisbestemming), zijn aangewezen als beeldbepalend. In die zin is er sprake van een dubbelbestemming.

Het tweede lid bepaalt vervolgens dat de bebouwing op de gronden als bedoeld in het eerste lid dient te worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bevindt. Verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien dit:

1. betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden;
2. strikte toepassing van het bepaalde in lid 2 zou leiden tot een onevenredige inbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
3. geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk.

Om de verschillende waardevolle elementen te beschermen maakt een ordekaart deel uit van het bestemmingsplan. Op die kaart is alle bebouwing in het gebied gewaardeerd en afhankelijk van haar betekenis voor het stadsbeeld ingedeeld in een orde. Daartoe regelt artikel 17 dat de voor 'Beeldbepalende panden, orde 3' aangewezen gronden (naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemming) zijn aangewezen als beeldbepalend pand. De bebouwing op die gronden dient te worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bevindt. Verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien (...) geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk.

Voor de goede orde gaat het hier dus om panden die niet zijn aangewezen als monument, maar wel beeldbepalend zijn. Als blijkt dat het bouwplan de beeldbepalende kenmerken van het bouw-

werk aantast, is het bouwplan in strijd met artikel 17 en dient de vergunning geweigerd te worden. Een bouwplan dat de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk niet aantast, kan daarentegen als gebonden beschikking vergund worden.

A. Beeldbepalende kenmerken

Vier bouwlagen met een kap zijn op zich gebruikelijk in gesloten bouwblokken in het ruimtelijk systeem van de 19e -eeuwse ring. Voor dit bouwblok is dat ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan, maar er is ook een bescherming opgenomen voor de beeldbepalende karakteristiek van bouwwerken (art. 17 van het bestemmingsplan Oud-West). In dat geval moet de uiterlijke staat van het bouwwerk gehandhaafd blijven of te wel geldt de bestaande bouwhoogte als de maximaal bouwhoogte. Uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk/pand. Beoordeeld moet dus worden wat de beeldbepalende kenmerken zijn van het bouwwerk.

❖ *Orde-indeling*

In zijn algemeenheid geldt dat de kwaliteit van de (historische) bebouwing voornamelijk is gelegen in de wijze waarop de verschillende architectuureenheden tot een harmonisch geheel zijn samengevoegd. De kwaliteit van de historische bebouwing laat zich daarom onderscheiden in basisorde, orde 3, orde 2 en orde 1.

Voor de panden Eerste Helmersstraat 112-140 geldt dat deze zijn ingedeeld in orde-3.

- *Het pand Eerste Helmersstraat 132 betreft een karakteristiek bouwwerk met architectonische en stedenbouwkundige meerwaarde.*

Daarbij dient de oorspronkelijk karakteristiek gehandhaafd te worden met als uitgangspunt het handhaven en herstellen van onder andere oorspronkelijke elementen in vorm en maat. Veranderingen hierin zijn in geringe mate denkbaar, aldus de toelichting bij de ordekaart.

❖ *Stedenbouwkundige zone*

Wij delen de overweging van de bezwaarschriftencommissie dat bij de beoordeling van de beeldbepalende kenmerken tevens van belang is hoe het pand zich verhoudt tot zijn omgeving. Het bouwwerk staat immers niet op zichzelf, maar communiceert als het ware met zijn omgeving.

In het kader van de heroverweging is daarom ook gebruik gemaakt van de Amsterdamse waarderingskaart voor architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit (zie de website van de gemeente Amsterdam: https://maps.amsterdam.nl). Deze waarderingskaarten voor de Amsterdamse Binnenstad, de 19de -eeuwse ring, de Gordel `20-`40 en de AUP-gebieden geven inzage in de stedenbouwkundige waardering van alle panden uit de periode 1850-1965 . In opklimmende waardering worden stedenbouwkundige zones onderscheiden in basiszone, zone C, zone B en zone A. Het handhaven van de ruimtelijke structuur en het historische straatbeeld geldt in toenemende mate voor de opeenvolgende stedenbouwkundige zones.

Het pand is gelegen in zone B. Zone B is te beschouwen als een beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan.

- *Er is sprake van kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing.*

❖ *Specifieke stedenbouwkundige beoordeling*

Omdat het pand op nummer 132 deel uitmaakt van een groter geheel en daarmee onderdeel uitmaakt van het ensemble, zijn juist ook de kenmerken van het ensemble bepalend voor de eigen bepalende kenmerken van het pand zelf.

De panden aan de Eerste Helmersstraat 112 – 140 vormen samen één ensemble en bepalen daarmee het beeld in dit deel van de Eerste Helmersstraat. Het ensemble bestaat uit drie bouwlagen met een kap. Aan beide uiteinden grenst het ensemble aan gebouwen bestaande uit vier bouwlagen met een kap. Het ensemble wordt vervolgens gevormd door twee architectuureenheden, te onderscheiden in eenheid 112 t/m 132 en 134 t/m 140. De Eerste Helmersstraat 132 valt binnen de architectonische eenheid 'Eerste Helmerstraat 112-132'. Deze eenheid in onderverdeeld in 4 architectonische subdivisies, te onderscheiden in de Eerste Helmerstraat 112-14, 116-122, 124-128 en 130-132. Dat betekent dat de eenheid weliswaar in één keer door één architect is ontworpen en in één keer is gebouwd, maar niet dezelfde architectuur heeft.

Binnen het ensemble kenmerkt het pand zich door drie bouwlagen met een kap. De architectuur van het ensemble (de architectuureenheid) laat zich daarnaast onderscheiden door een helderdere en kenmerkende daklijst.

- *Drie bouwlagen en een kap met kenmerkende daklijst zijn daarmee beeldbepalend voor het pand aan de Eerste Helmersstraat 132.*

❖ *Beeldbepalende kenmerken*

Op grond van bovenstaande overwegingen zijn de volgende kenmerken beeldbepalend voor het pand aan de Eerst Helmerstraat 132

- Het pand aan de Eerste Helmersstraat 132 is ingedeeld in architectuur-orde 3 en is gelegen in de stedenbouwkundige zone B.
- Daarmee is er sprake van kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing.
- Het karakteristieke bouwwerk kent een architectonische en stedenbouwkundige meerwaarde.
- Drie bouwlagen en een kap met kenmerkende daklijst zijn daarmee beeldbepalend voor het pand aan de Eerste Helmersstraat 132.

Door het initiatief wordt de symmetrie van de massa en de gevel doorbroken. Daarmee is het bouwplan niet passend bij de architectuur van de betreffende architectuur eenheid.

De onderhavige aanvraag voor een extra bouwlaag op het individuele pand is daarmee niet te zien als een verandering in een geringe mate die overeenstemt met de oorspronkelijke karakteristiek. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt doet een extra bouwlaag afbreuk aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk, mede beoordeeld in relatie tot zijn omgeving en hooggewaardeer-

de straatbeeld. Gelet hierop is ook het dakterras en de toegangsopbouw op de nieuwe kapverdieping stedenbouwkundig niet aanvaardbaar.

Dat op 1 februari 2017 voor het pand op nummer 130 een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning is verleend voor het toevoegen van een extra bouwlaag, laat dit onverlet. Deze omgevingsvergunning is abusievelijk verleend vanwege een foutieve lezing van de planregels, omdat niet aan artikel 17 van de bestemmingsplanregels is getoetst. Dat neemt niet weg dat ook dat bouwplan als ongewenst wordt beschouwd om dezelfde redenen als het bouwplan dat nu voorligt. Het voortzetten van deze vergissing dient voorkomen te worden en vinden wij zwaarder wegen dan het belang van vergunninghouder om woonruimte aan het pand toe te voegen.

B. Herhaling gemaakte fouten (verbod van willekeur)

Voor het bouwen van een vierde bouwlaag aan de Eerste Helmersstraat 130 is inderdaad een omgevingsvergunning verleend (in strijd met de regels van het bestemmingsplan Oud West). Tot de zomer van 2017 zijn namelijk verschillende bouwplannen in zijn geheel niet getoetst aan artikel 17 van dat bestemmingsplan. Sommige aanvragen om een omgevingsvergunning in de Helmersbuurt, zoals die op nummer 130, zijn daardoor als passend beschouwd binnen de regels (artikel 5 - Woongebied 1 en 6 - Woongebied 2). Immers, de regels staan in eerste instantie vierbouwlagen en een kap toe. Omdat de bestaande bebouwing bestaat uit drie bouwlagen en kap zou het toevoegen van een extra bouwlaag toegestaan moeten worden.

Artikel 17 van bestemminsplan Oud West dient ter bescherming van beeldbepalende panden in het plangebied. Dat betekent dat deze panden in beginsel moeten worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich bevinden. Alleen in geval er geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het pand kan het verlenen van een omgevingsvergunning worden overwogen.
Inmiddels is een nieuw bestemmingsplan voor het plangebied in voorbereiding. In dat plan wordt voor het uitbreiden van beeldbepalende panden de volgende lijn aangehouden:
"In het oude bestemmingsplan Oud West waren voor enkele panden (met een architectonische ordewaardering basisorde of panden die niet gewaardeerd uw) nog optoppingsmogelijkheden vastgelegd. Doordat in het nieuwe plan de bouwhoogte wordt bepaald door de feitelijk gerealiseerde bouwhoogte komen deze optoppingsmogelijkheden te vervallen. Op zichzelf is dit vanuit stedenbouwkundig en cultuurhistorisch oogpunt ook het beleidsuitgangspunt. (...).Optoppen is niet langer bij recht vastgelegd in het bestemmingsplan, maar dat wil niet zeggen dat optoppen altijd onaanvaardbaar of onmogelijk is. Indien een eigenaar een vergunningaanvraag indient voor optoppen zal het plan op uw eigen merites worden beoordeeld."[1]

Met het bestuurlijk vaststellen van het voorontwerpbestemmingsplan 'Oud West 2018' op 4 juli 2017 is de stedenbouwkundige lijn die al gold in het bestemmingsplan 'Oud West' direct doorvertaald en bestendigd in het toekomstige planologische regime. Met deze bestuurlijke herbevestiging van de stedenbouwkundige lijn is duidelijk geworden dat de beperkte toetsing aan het bestemmingplan Oud West niet alleen foutief was, maar ook (bestuurlijk) ongewenst. Per 4 juli 2017

[1] Zie pagina 9 en 10 van de Nota van beantwoording participatiereacties voorontwerpbestemmingsplan Oud West 2018 als bijlage 3 van het ontwerpbestemmingsplan 'Oud West 2018'.

worden daarom alle aanvragen om een omgevingsvergunning die zijn ontvangen na 3 juli 2017 weer getoetst aan artikel 17 van het bestemmingsplan 'Oud West'.

Het dagelijks bestuur ziet op basis van dit consistent doordachte bestuursbeleid voldoende aanleiding om na de datum van 4 juli 2017 de gemaakte fouten niet langer te herhalen. Nu de aanvraag van reclamant niet eerder dan op 25 oktober 2017 was ingediend, had deze aanvraag geweigerd moeten worden vanwege strijdigheid met artikel 17 van het bestemmingsplan Oud West.

In het verlengde daarvan kan nog opgemerkt worden dat de omgevingsvergunning voor de Eerste Helmersstraat 130 is aangevraagd op 29 november 2016 en verleend op 1 februari 2017, ruim voor de datum van 4 juli 2017. Dat neemt overigens niet weg dat ook dit bouwplan als ongewenst wordt beschouwd. De omgevingsvergunning is echter onherroepelijk.

❖ *Conclusie*

Wij verlenen aan het onderhavige bouwplan dan ook geen medewerking aan een afwijking van het bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is stedenbouwkundig niet aanvaardbaar, omdat afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk. Medewerking is daarmee in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

C. <u>Redelijke eisen van welstand</u>

De bezwaarschriftencommissie merkt terecht op dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 29 januari 2018 advies heeft uitgebracht en dat zij daarin hebben aangegeven onder voorwaarden akkoord te zijn met het bouwplan. De CRK heeft echter expliciet in haar advies vermeld dat het stadsdeel heeft aangegeven vanuit ruimtelijk oogpunt medewerking te willen verlenen aan de verhoging van het onderhavige pand en daarom dezelfde voorwaarden meegegeven als bij de aanvraag voor de extra bouwlaag voor het adres Eerste Helmersstraat 130. De CRK is er hierbij van uitgegaan dat beide gevallen in overeenstemming waren met het bestemmingsplan. Dit is een onjuiste aanname geweest, omdat de extra bouwlaag, zoals hierboven reeds vermeld, in strijd met artikel 17 van het bestemmingsplan is.

Aangezien het onderhavige bouwplan stedenbouwkundig niet aanvaardbaar is en wij daarom geen medewerking verlenen, is het bouwplan niet nogmaals aan de CRK voorgelegd. Toetsing aan de redelijk eisen van welstand is in dat geval namelijk niet relevant.

D. <u>Zienswijze</u>

De bezwaarschriftencommissie stelt in haar advies dat, wanneer in bezwaar alsnog tot weigering van de onderhavige omgevingsvergunning wordt overgegaan, op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: de Awb) vergunninghouder in de gelegenheid gesteld moet worden hierop een zienswijze in te brengen.

In artikel 4:8, lid 1, van de Awb is bepaald dat voordat het bestuursorgaan een beschikking geeft waartegen belanghebbenden die de beschikking niet heeft aangevraagd naar verwachting beden

kingen zal hebben, die belanghebbende in de gelegenheid stelt zijn zienswijze naar voren te brengen, indien:
a. de beschikking zou steunen op gegevens over feiten en belangen die de belanghebbende betreffen, en
b. die gegevens niet door de belanghebbende zelf ter zake zijn verstrekt.

In het onderhavige geval is juist wel een beschikking aangevraagd, namelijk de omgevingsvergunning. Naar aanleiding van de bezwaarschriften heeft er een heroverweging van het bestreden besluit plaatsgevonden. Indien dat leidt tot het herroepen van de verleende omgevingsvergunning en het alsnog weigeren van de omgevingsvergunning ligt, kan daartegen beroep worden ingediend. Het in plaats daarvan toepassen van artikel 4:8 zou de werking van hoofdstuk 6 en 8 van de Algemene wet bestuursrecht illusoir maken. Het dagelijks bestuur zal deze heroverweging daarom niet voorafgaand voorleggen aan de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Beslissing op bezwaar
Gelet op het bovenstaande besluiten wij onder verwijzing naar het advies van bezwaarschriftencommissie van 25 september 2018:

1. de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
2. de bezwaren 1 t/m 4 en 6, zoals weergegeven onder punt 1 (Bezwaarschriften) ongegrond te verklaren;
3. contrair aan het advies van de bezwaarschriftencommissie de bezwaren 5 en 7 gegrond te verklaren;
4. De verleende omgevingsvergunning (olonummer 3236669), d.d. 30 januari 2018, te herroepen;
5. De omgevingsvergunning te weigeren.

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

namens hen,
het dagelijks bestuur van stadsdeel West,

Beroepsclausule

Ingevolge het gestelde in artikel 8:1, juncto artikel 8:7, juncto artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht, kan een belanghebbende tegen dit besluit binnen zes weken na bekendmaking een beroepschrift indienen bij de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.
Een beroepschrift dient de gronden van het beroep te vermelden en een omschrijving van het besluit waartegen het is gericht. Het beroepschrift moet zijn voorzien van een datum en naam, adres en handtekening van de belanghebbende. Dient iemand anders namens u een beroepschrift in, dan dient deze een volmacht van u mee te sturen.
Het indienen van een beroepschrift schort de werking van dit besluit niet op. Indien onverwijlde spoed dit vereist, kan hangende de behandeling van het beroepschrift een voorlopige voorziening worden gevraagd aan de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam, sector Bestuursrecht Algemeen, Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam.
U kunt het beroepschrift, of het verzoek om een voorlopige voorziening ook indienen via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U moet dan wel beschikken over een elektronische handtekening (DigiD). Kijk op de genoemde site voor de precieze voorwaarden.

Gemeente
Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.18.000094.001

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften, ingediend door de heer en mevrouw [redacted] mede namens de bewoners van de Brederodestraat 1-15. De bezwaren zijn gericht tegen de aan [redacted] verleende omgevingsvergunning voor het toevoegen van een extra bouwlaag en een dakterras met dakopbouw op het adres Eerste Helmersstraat 132-2 te Amsterdam.

Bijlagen: wettelijk kader

---

1. Inleiding

Op 25 oktober 2017 heeft [redacted] (vergunninghouder) een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Eerste Helmersstraat 132-2. De aanvraag ziet op het veranderen en vergroten van het gebouw op de Eerste Helmersstraat 132-2. De vergroting bestaat uit het toevoegen van een bouwlaag bij de woning op de tweede verdieping, waardoor deze gaat bestaan uit de tweede, derde en vierde verdieping, en het plaatsen van een dakterras met dakopbouw.

Bij besluit van 30 januari 2018 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Tegen dit besluit is bezwaar gemaakt door de volgende personen:

- [redacted]
- [redacted]

2. Relevante wet- en regelgeving

De voor de behandeling van het bezwaar relevante regelgeving is opgenomen in de bijlage bij dit advies, waarnaar hier wordt verwezen.

3. De bezwaren

In de bezwaarschriften wordt, kort en zakelijk weergegeven, het volgende aangevoerd:
- uitbreiding en verhoging van het pand leidt tot grotere bevolkingsdruk, met als gevolg een toename van parkeerproblemen voor auto's en fietsen; de vergrote woningen worden veelal opgesplitst in appartementen en gebruikt door expats, wat de sociale cohesie in de wijk aantast. De uitbreiding van de woning is bovendien enkel ingegeven door de waardevermeerdering van het pand;
- een extra verdieping op het pand zal (nog meer) zonlicht wegnemen in de binnentuin dan al is gebeurd met de optopping van de Eerste Helmersstraat 130. De binnentuin is gelegen op het zuidoosten, wat met realisatie van het onderhavige bouwplan voor de achterliggende huizen een verdere beperking van de hoeveelheid zonlicht oplevert.
- het plezier van het gebruik van het dakterras op de woning van [redacted] zal afnemen met zicht op een blinde muur;
- [redacted] uiten hun zorgen over de bouwkundige consequenties die een extra verdieping heeft voor de gedeelde fundering van de panden.
- vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de optopping van het pand schadelijk voor het aanzien van de straat;
- er is inmiddels een nieuw bestemmingsplan in de maak, bestemmingsplan Oud West 2018. Onderhavige vergunning ondergraaft het beleid van het stadsdeel met dit nieuwe bestemmingsplan om Oud West niet verder te verdichten. Bovendien zien bezwaarden in de opbouw een belemmering van de vergroening van de openbare ruimte, in punt 4.4.10 van de Agenda Groen van het nieuwe bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan is tevens opgenomen dat de bestaande bouwhoogte de maximale toegestane bouwhoogte is;
- de diverse aanvragen die zien op dit deel van de Eerste Helmersstraat worden niet consequent beoordeel; de aanvraag voor nummer 126 is afgewezen omdat afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het ensemble, terwijl de aanvraag voor nummer 130 is verleend, uitsluitend op aspecten van het bouwwerk zelf.

4. Horen van belanghebbenden

Het bezwaar is behandeld op de hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie van 18 juni 2018. Bij de hoorzitting waren aanwezig [redacted] Namens het dagelijks bestuur was aanwezig [redacted] heeft zijn bezwaar nader toegelicht aan de hand van een pleitnotitie. Deze wordt als gevoegd bij de bezwaren beschouwd. In de pleitnotitie worden geen nieuwe gronden aangevoerd, die niet reeds in het bezwaarschrift zijn aangevoerd. Ook [redacted] heeft een pleitnotitie voorgedragen, die tevens als gevoegd bij de bezwaren wordt beschouwd. In haar pleitnotitie wordt nader ingegaan op de bezwaren die zij reeds heeft verwoord in haar bezwaarschrift. In de pleitnotitie verwijst [redacted] naar de luchtkwaliteitskaart van Amsterdam, waaruit blijkt dat het slecht gesteld is met de luchtkwaliteit in de wijk. [redacted] verzoekt om ex-nunc-toetsing, op basis van het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan, dat optoppingen als onderhavige niet toestaat.

Op de hoorzitting heeft de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) een aantal vragen voorgelegd aan het bestuur, te weten:

- Wat is het standpunt van het bestuur over artikel 17 uit het bestemmingsplan en hoe moet dit toegepast worden bij onderhavige aanvraag;
- Aanvullend dient er van welstand een gevraagd te worden over het ensemble: hoe verhoudt welstand zich tot artikel 17?

Afgesproken is dat de reactie van het bestuur op deze vragen betrokken wordt bij de advisering.

5. Ontvankelijkheid bezwaren

Ten aanzien van de vraag of alle bezwaarden ontvankelijkheid zijn in hun bezwaar overweegt de commissie dat is voldaan aan de eisen die de Awb aan de ontvankelijkheid stelt. Wij adviseren u de bezwaren dan ook ontvankelijk te verklaren, waarna een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren moet volgen.

6. Overwegingen van de commissie ten aanzien van het bestreden besluit

De commissie overweegt dat een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden getoetst aan de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo opgesomde gronden. Als het bouwplan in overeenstemming is met deze gronden, moet de vergunning worden verleend. De vergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met deze gronden. Alleen voor zover het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en derhalve ook een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is vereist, is er ruimte om bij de beoordeling van de aanvraag de betrokken belangen af te wegen.

De commissie overweegt als volgt, puntsgewijs, op de aangevoerde bezwaargronden.

Verzoek toetsing ex-nunc aan regels nieuw bestemmingsplan
De commissie overweegt dat het planologische uitgangspunt bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning het ten tijde van de aanvraag geldende bestemmingsplan is. De wet geeft geen mogelijkheid om een ander uitgangspunt te nemen, noch kan in bezwaar van een nieuw bestemmingsplan in procedure worden uitgegaan. Dit is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel. De commissie is van oordeel dat het bestreden besluit in bezwaar enkel kan worden getoetst aan de regels van het bestemmingsplan "Oud-West", zoals dit gold ten tijde van de aanvraag van [redacted], op 25 oktober 2018.

Artikel 17 van het bestemmingsplan; inconsequente toepassing hiervan
Wat betreft de door het bestuur toegepaste toetsing aan het bestemmingsplan, ten aanzien van de aanvragen voor toevoeging van een extra bouwlaag op de adressen Eerste Helmersstraat 130, Eerste Helmersstraat 132, Eerste Helmersstraat 215 en Eerste Helmersstraat 126, overweegt de commissie als volgt.

Bezwaarden voeren terecht aan dat voormelde aanvragen inconsequent zijn beoordeeld. Voor de Eerste Helmersstraat 130 is inmiddels de vergunning voor (onder andere) een extra bouwlaag en een dakopbouw ten behoeve van het dakterras onherroepelijk geworden. Bij deze aanvraag is geen toepassing gegeven aan artikel 17 van het onderhavige bestemmingsplan "Oud-West", dat ziet op beeldbepalende panden. Beeldbepalende panden zijn orde 1, 2 en 3-panden. Alle panden op de Eerste Helmersstraat 112 tot en met 132, zo ook op de Eerste Helmerstraat 215, zijn orde 3 panden. In lid twee van artikel 17 van het bestemmingsplan is opgenomen dat de bebouwing op de gronden als bedoeld in lid 1 (hier: orde 3-panden) dient te worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bevindt. Verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien dit: a. betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden; b. strikte toepassing van het bepaalde in lid 2 zou leiden tot een onevenredige inbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken; c. geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk. Volgens de ordekaart van bestemmingsplan Oud-West beslaat het ensemble waar de Eerste Helmersstraat 132 deel van uitmaakt de nummers 112 t/m 132. Binnen het ensemble kunnen de nummers 130 en 132 en de nummers 124, 126 en 128 worden onderscheiden als twee aparte bouweenheden.

De vraag die volgens de commissie beantwoord dient te worden, is of onderhavige aanvraag voor de Eerste Helmersstraat 132-2 passend is binnen artikel 17 van het bestemmingsplan. Deze vraag is dan ook, tijdens de hoorzitting van 18 juni 2018, voorgelegd aan het bestuur. Hierop is niet tijdig een nadere onderbouwing gegeven, welke de commissie kan betrekken bij de advisering. De commissie overweegt met betrekking tot artikel 17 van het bestemmingsplan als volgt.

De commissie ziet geen grond aanwezig om in artikel 17 van het bestemmingsplan te lezen dat onderhavige aanvraag niet verleend kan worden. Daarbij is het volgens de commissie van belang dat binnen artikel 5 van het bestemmingsplan Oud-West het bouwplan qua bouwhoogte – 4 bouwlagen met een kap, in totaal 16 meter - volledig passend is. Naar het oordeel van de commissie zou een beperking van deze bouwmogelijkheden, met verwijzing naar artikel 17, lid 2 onder b, een onevenredige beperking kunnen opleveren van de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan in beginsel biedt met artikel 5.

Wat betreft de beeldbepalende kenmerken van het pand kan volgens de commissie niet gesteld worden dat enkel door het toevoegen van een extra bouwlaag de beeldbepalende kenmerken van het pand wordt aangetast. Het beeldbepalende zit hem immers, zo leest de commissie dit artikel, niet alleen of zozeer in de afmetingen van het pand, maar in de uitstraling die het pand heeft naar de omgeving. Diezelfde uitstraling zou naar het oordeel van de commissie behouden kunnen worden met toevoeging van een bouwlaag, in dezelfde stijl en zonder afbreuk te doen aan de beeldbepalende elementen. Aldus is het de commissie niet duidelijk waaruit de strijd met artikel 17, lid 1 onder c precies zou kunnen bestaat. Als de hoogte van een pand per definitie beeldbepalend is, dan had het op de weg van de planwetgever gelegen om voor de beeldbepalende panden binnen het plan een beperking in het aantal bouwlagen op te nemen of moeten opnemen dat beeldbepalende panden niet verhoogd mogen worden.

Ook ziet de commissie in beginsel geen plaats voor de beoordeling van een ensemble binnen artikel 17, aangezien artikel 17 lid 1 onder c spreekt over afbreuk doen aan de beeldbepalende kenmerken van *het bouwwerk*. Niet valt in te zien waarom dat betrekking heeft op een heel ensemble, aangezien specifiek wordt genoemd dat geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk, oftewel het pand waarop de aanvraag betrekking heeft.

De commissie adviseert het bestuur om een nadere motivering alsnog op te nemen in de beslissing op bezwaar, ten aanzien van de toepassing van artikel 17 van het bestemmingsplan en de consequenties van het bouwplan van [redacted] voor het beeldbepalende karakter van het pand op de Eerste Helmersstraat 132. Indien het bestuur besluit om op grond van de nadere motivering op dit punt alsnog voornemens is de aanvraag van [redacted] te weigeren, dan adviseert de commissie het bestuur om [redacted] met verwijzing naar artikel 4:8 van de Awb, haar zienswijze hierop te geven alvorens over te gaan tot het weigeren van de aanvraag.

Grotere bevolkingsdruk door vergunning Eerste Helmersstraat 132-2
Wat betreft de door bezwaarden gestelde hogere bevolkingsdruk die verwacht wordt naar aanleiding van onderhavige aanvraag voor de Eerste Helmersstraat 132-2, overweegt de commissie als volgt.

Het bestreden besluit maakt het mogelijk om (onder andere) een extra bouwlaag te realiseren op het adres Eerste Helmersstraat 132-2. Deze bouwlaag wordt toegevoegd aan de woning op de Eerste Helmersstraat 132-2. De aanvraag behelst niet het splitsen van de woning, waarbij zaken als een toenemende parkeerdruk en meer in het algemeen een grotere bevolkingsdruk aan de orde gesteld kunnen worden. De commissie is van oordeel dat er met onderhavige aanvraag geen sprake is van een toenemende bevolkingsdruk en dat er geen beoordeling hoeft plaats te vinden ten aanzien hiervan. Ten overvloede merkt de commissie op dat het bestemmingsplan ter plaatse van de Eerste Helmersstraat 132 de gebruiksfunctie "Woongebied-1" heeft, en dat hierbij geen beperkingen zijn gesteld aan het aantal woningen. Planologisch gezien is er dan ook met een toename van het aantal woningen – als daar al sprake van zou zijn, wat hier niet het geval is - geen strijd met het bestemmingsplan en kan op dat punt een nadere belangenafweging, in planologische zin, niet plaatsvinden. Hoe dan ook kunnen de hiertoe aangevoerde bezwaren niet leiden tot herroeping van het bestreden besluit.

Afname van zonlicht in de binnentuin door verhoging van de Eerste Helmersstraat 132-2.
Wat betreft de door bezwaarden aangevoerde afname van zonlicht in de binnentuin en eventuele milieugevolgen daarbij, overweegt de commissie allereerst dat er geen recht bestaat op een bepaalde hoeveelheid zonlicht. Enkel is vastgelegd, in het Bouwbesluit, dat een woning ten behoeve van de (toekomstige) bewoners moet voldoen aan de eisen wat betreft daglichttoetreding. Die eis geldt dan in dit geval voor de Eerste Helmersstraat 132-2. Van strijdigheid met die regel is bij onderhavige aanvraag geen sprake. Weliswaar zal er door toevoeging van een extra bouwlaag op de Eerste Helmersstraat 132 inderdaad sprake zijn van afname van de hoeveelheid zonlicht in de binnentuin – de binnentuin is immers ten noorden gesitueerd ten opzichte van de Eerste Helmersstraat 132- maar van een onevenredige afname van zonlicht kan geen sprake zijn. Hierbij moet meegenomen worden de bouwhoogte die het

bestemmingsplan in beginsel mogelijk maakt op deze locatie. De maximaal toegestane bouwhoogte is in beginsel 16 meter, namelijk een eerste bouwlaag van maximaal 4 meter, de volgende 3 bouwlagen van maximaal drie meter en een kaplaag van laag meter. Dit volgt uit artikel 5 van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat op de Eerste Helmersstraat 132 vier bouwlagen en een kap zijn toegestaan. De beperking die (mogelijk) voortvloeit uit artikel 17 ziet niet op nadelige effecten als afname van zonlicht bij belanghebbenden ten behoeve van een eventuele verhoging met een extra bouwlaag op orde-3 panden, maar op de (mogelijke) aantasting van het beeldbepalende karakter van de panden als in artikel 17 genoemd. De commissie is hiermee van oordeel dat een afname van zonlicht in de binnentuinen geen onderdeel dient uit te maken bij de beoordeling van onderhavige aanvraag en dat dit aspect al is verdisconteerd in artikel 5 van het bestemmingsplan, waaruit volgt dat in beginsel een bouwhoogte van 16 meter is toegestaan.

Wat betreft de afname van het plezier van het gebruik van hun dakterras, zoals aangevoerd door [redacted], die met uitvoering van het bouwplan van [redacted] tegen een blinde muur aankijken vanaf hun dakterras, overweegt de commissie dat ook dit aspect verdisconteerd kan worden geacht in artikel 5 van het bestemmingsplan, dat in beginsel een bouwhoogte van 16 meter (4 bouwlagen plus een kap) toestaat. Artikel 17 van het bestemmingsplan ziet op het behoud van het beeldbepalende karakter van het pand op de Eerste Helmersstraat 132 en niet op aspecten als een (onevenredige) afname van het gebruiksgenot van de belendende percelen.

De bezwaren op het onderdeel leefbaarheid, waaronder gebracht kunnen worden afname van zonlicht en een afname van het gebruiksplezier van het belendende dakterras, kunnen niet leiden tot herroeping van het bestreden besluit.

Redelijke eisen van welstand
Ten aanzien van de welstandsaspecten betreffende onderhavig bouwplan overweegt de commissie dat hierover advies is gevraagd aan de Commissie voor Welstand en Monumenten (de welstandscommissie). Deze heeft op 29 januari 2018 advies uitgebracht en aangegeven akkoord te zijn met het bouwplan, onder het stellen van een aantal voorwaarden, die gelijk luiden als bij de vergunning voor de Eerste Helmersstraat 130 (OLO248075:1).

Volgens vaste jurisprudentie mag aan een advies van een welstandscommissie in beginsel doorslaggevende betekenis worden toegekend, tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont dat u dit niet – of niet zonder meer - aan uw oordeel omtrent de welstand ten grondslag mag leggen. Het overnemen van een welstandsadvies behoeft in beginsel geen nadere toelichting. Dit is anders indien de aanvrager of een derde-belanghebbende een advies overlegt van een ander deskundig te achten persoon of instantie dan wel gemotiveerd aanvoert dat het welstandsadvies in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria.

De commissie constateert dat bezwaarden niet gemotiveerd hebben bestreden dat het bouwplan niet aan redelijke eisen van welstand voldoet. Wel heeft de commissie bij de hoorzitting van 18 juni 2018 gevraagd aan het bestuur hoe welstand zich verhoudt tot artikel 17 van het bestemmingsplan

en of een welstandelijk oordeel gegeven kan worden over het ensemble. Hier is vanuit het bestuur geen reactie op gegeven. De commissie adviseert op dit punt om alsnog deze motivering te geven in de beslissing op bezwaar.

Overige toetsingsgronden artikel 2.10 Wabo
Volgens het bestreden besluit is aannemelijk gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de van toepassing zijnde voorschriften van de Bouwverordening Amsterdam 2013. Dit wordt door bezwaarde ook niet gemotiveerd bestreden, enkel dat er zorgen zijn over de bouwkundige consequenties die een extra verdieping heeft voor de gedeelde fundering van de panden. De commissie constateert hiermee dat de weigeringsgronden als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder a en b, van de Wabo zich evenmin voordoen.

Conclusie
De commissie concludeert op basis van haar eigen overwegingen dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend en ziet in de aangevoerde bezwaren geen grond om het bestreden besluit te herzien of te herroepen.

Advies

De commissie adviseert het dagelijks bestuur om als volgt te besluiten:

- de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
- een nadere motivering op te nemen ten aanzien van de toepassing van artikel 17 van het bestemmingsplan in relatie tot de aanvraag [redacted]
- Een nadere motivering op te nemen ten aanzien van de vraag of de welstandelijke toets betrekking kan hebben op het ensemble;
- Indien de nadere motivering leidt tot weigering van onderhavige aanvraag, [redacted] de gelegenheid te bieden hierop haar zienswijze te geven.

[redacted]

[redacted]

Bijlage 1 wet- en regelgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a) het bouwen van een bouwwerk;

b) (...)

c) het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet;

(...)

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a) de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;

b) de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;

c) de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

d) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

e) (...)

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c,

en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12
1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
a) indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
1° met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
2° in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
3° in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
b) (...)
c) (...)
d) (...)
2. (...)

Bestemmingsplan
Ten tijde van de aanvraag van [redacted] was van toepassing het bestemmingsplan "Oud-West". De grond waarop de aanvraag ziet heeft de bestemming "Woongebied 1". Artikel 5 van het bestemmingsplan is hierop van toepassing. Het plan van mevrouw Schaaf past binnen de bepalingen van artikel 5 qua gebruik en bouwhoogte.

Artikel 17 van het bestemmingplan "Oud-West" luidt als volgt:

Doeleinden
Lid 1. De op de plankaart 2 voor 'Beeldbepalende panden, orde 1' 'Beeldbepalende panden, orde 2' en 'Beeldbepalende panden, orde 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen op plankaart 1 (basisbestemming), aangewezen als beeldbepalend pand.

Bouwvoorschriften
Lid 2. De bebouwing op de gronden als bedoeld in lid 1 dient te worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bevindt. Verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien dit:
a. betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden;
b. strikte toepassing van het bepaalde in lid 2 zou leiden tot een onevenredige inbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk.

Aanlegvergunning
Lid 3. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het Dagelijks Bestuur (aanlegvergunning) de bouwwerken als bedoeld in lid 1 geheel of gedeeltelijk te slopen.

Lid 4. De in lid 3 genoemde vergunning wordt geweigerd indien door de (gedeeltelijke) sloopwerkzaamheden onevenredige aantasting plaatsvindt van de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk, mede gelet op de orde waarbinnen de bouwwerken vallen.
Lid 5. Het in lid 3 vervatte verbod geldt niet voor:
a. werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis dan wel binnen het kader van het op de bestemming gerichte normale onderhoud en beheer;
b. werken en werkzaamheden die op het tijdstip, waarop het plan rechtskracht krijgt in uitvoering zijn of waarvoor de vergunning is afgegeven.

Wijzigingsbevoegdheid
Lid 6. Het Dagelijks Bestuur is bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de ruimtelijke ordening de aanduiding Rijksmonument, Gemeentemonument, Orde 1, 2 of 3, Basisorde, Bebouwing voor 1860, Bebouwing 1920-1940 en Bebouwing na 1940 te wijzigen op de plankaart, indien de aanwijzing als beschermd monument van het desbetreffende bouwwerk is ingetrokken, indien Voorschriften bestemmingsplan Oud-West 47 het desbetreffende bouwwerk is aangewezen als beschermd monument of een inventarisatie of beoordeling van de welstandelijke waarden hiertoe aanleiding geeft.

Wijzigingsprocedure
Lid 7. Bij toepassing van de in lid 6 bedoelde wijzigingsbevoegdheid gelden de procedureregels van artikel 22.

Document 16

Memo:Optopping 1e Helmersstraat 126 t/m 132
Van: [redacted]
Datum: 8 juni 2018

1e Helmersstraat 126 OLO 3093239

- Op grond van artikel 17 BP Oud-West afgewezen
- Bezwaar ingediend door aanvrager
- Behandelaar [redacted] => Gaat advies Cie schrijven over gelijkheidsbeginsel => dus toch verlenen omdat andere aanvragen ook verleend zijn (130 en 132)

1e Helmersstraat 128 OLO 3530371

- Lopend dossier (in behandeling bij [redacted]
- In overleg met [redacted] => artikel 17 toepassen
- Negatief advies Stedenbouw => Moet dus ook worden afgewezen!
- **Vraag: nu => Hoe gaan we hiermee verder in navolging van de bezwaarzaken (126 en 132)**

1e Helmersstraat 130 OLO 2480751

- Verleend d.d. 1 februari 2017 => artikel 17 niet toegepast
- Er ligt een bezwaarschrift van 14 maart 2017 van de bewoners van nr. 128 en 132. Het is onduidelijk wat hiermee is gebeurd. Er is niets gemuteerd in SQUIT en volgens [redacted] is er ook geen gerechtelijke uitspraak(?)
- Vergunning is inmiddels onherroepelijk

1e Helmersstraat 132 OLO 32366

- Verleend 30 januari 2018 => artikel 17 niet toegepast
- Exact hetzelfde verleend als nr. 130, identiek plan en identiek advies welstand.
- Bezwaren ingediend door buren over het wegnemen van licht en zon in de binnentuinen
- Zitting behandeling bezwaren is maandag 18 juni van 10.00 -11.00 uur en wordt behandeld door [redacted]

De panden zijn allemaal onderdeel van een architectonische eenheid. De totale eenheid bestaat uit de panden 112 t/m 132, 11 panden. Binnen dit ensemble zijn 4 bouweenheden te onderscheiden namelijk de panden 112-114, 116-122, 124-128 en 130-132.

Document 17 en 18

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 maart 2019 16:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: BOB Eerste Helmersstraat

Beste [redacted]
Morgen moet de bob in procedure worden gebracht in het stadsdeel. Net daarover even afgestemd binnen West. Als jullie vanuit het JB nog een opmerking willen plaatsen tav de wenselijkheid vd besluitvorming dan graag morgen voor 12h00. Daarna zijn de stukken in procedure. Zo nodig hoor ik graag van jullie.
Groeten, [redacted]

Verzonden vanaf mijn Samsung-apparaat

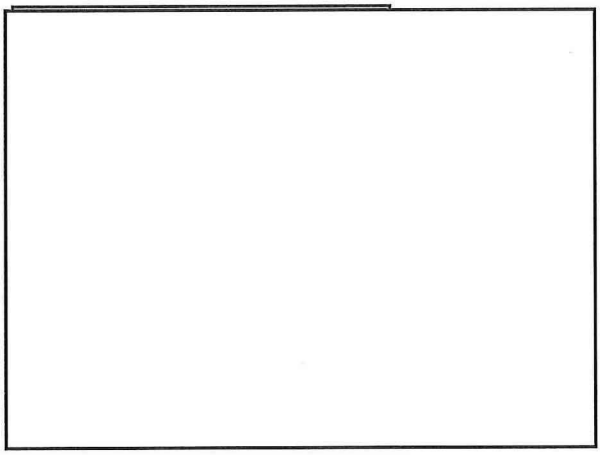
-------- Oorspronkelijk bericht --------
Van [redacted]
Datum: 05-03-19 11:15 (GMT+01:00)
Aan: [redacted]
Onderwerp: BOB Eerste Helmersstraat

Beste collegae,
Bijgaan de concept BOB's voor Eerste Helmersstraat 126, 132-2 en 215. Het email adres van jullie [redacted] kon ik niet vinden. Willen jullie de stukken aan haar doorsturen? Alvast bedankt.

[redacted]

Van:
Verzonden: vrijdag 29 maart 2019 12:04
Aan: Bestuurscommissie SDW
CC:
Onderwerp: RE: stukken eerste helmers

Beste
Dit spoedje is met afgestemd. Zij het afgestemd met . De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Het geduld is op. We moeten komende week besluiten. Maandagmorgen heb ik met een bila. De stukken zijn inhoudelijk allemaal al besproken met en ook op de staf. Agendering in DB was aanvankelijk gepland voor 12 maart. Vanwege inhoudelijke convexiteit met Vondelstraat 87 zijn ze weer van de agenda gehaald. Nu gaan de stukken alsnog samen met Vondelstraat 87 naar het DB aankomende dinsdag. Voor het gemak heb ik maar even een stafflap bij de stukken gevoegd. Daar staat een en ander ook in genoemd.
Groeten,



Van: Bestuurscommissie SDW
Verzonden: vrijdag 29 maart 2019 10:10
Aan:
CC:
Onderwerp: RE: stukken eerste helmers

Beste

Deze stukken komen na de deadline van woensdag waarop de stukken worden gescreend. Is er afgesproken dat deze stukken nog later konden worden aangeleverd?

Dit geldt ook voor aanlevering van DB stukken, heeft het nu niet kunnen paraferen. Zijn de stukken al wel afgestemd met ? En is zij op de hoogte dat in het DB van a.s. dinsdag komt?

Ik hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 maart 2019 16:09
Aan: Bestuurscommissie SDW
CC: [redacted]
Onderwerp: stukken eerste helmers

Hoi [redacted]
Bijgaand de stukken voor het overleg van maandag.
Groeten, [redacted]

[redacted]

Document 19

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 maart 2019 11:26
Aan: weekstart sdw
CC: [redacted]
Onderwerp: stukken staf (eerste helmersstraat 126, 132, 215)
Bijlagen: db flap bob 215.docx; db flap bob 126.docx; db flap bob 132.docx; stafflap bij db-flap bezwaar eerste helmers.docx

Bijgaand de stukken voor de beslissing op bezwaar Eerste Helmersstraat 126, 132, 215. Voor de goede orde: het zijn alleen de DB-flappen die maandag ingebracht worden. De inhoudelijke stukken zelf zijn afgelopen maandag al geaccordeerd.
Groeten, [redacted]

[redacted]

Van: JA! Juridisch Advies [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 maart 2019 11:22
Aan: [redacted]
Onderwerp:

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Document 20 t/m 23

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 3 september 2018 10:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: dakopbouw. p

[redacted]

Naar aanleiding van de discussie en advisering vanuit stedenbouw van R&D en je verzoek om eenduidigheid het volgende.
Er is een duidelijke lijn gevonden en ingezet. Dit door een constructieve samenwerking tussen betrokkenen van R&D en VTH en JB .
Op dit moment wordt door R&D beschreven wat is besproken en afgesproken.
De laatste uitspraak van de rechter over huisnrs. 169 en 171 van de eerste Helmersstraat wordt meegenomen.
Het advies zal deze week, waarschijnlijk morgen, finaal gereed zijn.
JB schrijft de beslissing op bezwaar dat vervolgens door VTH naar het bestuur wordt gebracht waarbij R&D steeds wordt meegenomen.
Wij zitten graag aan tafel bij behandeling in het bestuur. In onze "nieuwe" werkwijze is dit zo afgesproken. Ik weet dat die werkwijze nog niet formeel is afgetikt maar we als pilot nu zo werken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 september 2018 9:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Eerste Helmersstraat

[redacted]

Dit is een goed bericht! De zaak wordt sterker en het advies dus ook. En juist goed afgestemde samenwerking. Dat moeten we hebben. Misschien laat ik bij mijn vertrek nog een goede start achter?

[redacted]

Altijd een beetje wachten in zo'n ziekenhuis maar in de ochtend klopt het schema nog aardig.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 4 sep. 2018 om 09:20 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> Hoi [redacted]
>
> Bedankt voor je bericht. Gelukkig geen nieuwe informatie over onbekende optoppgingen gekregen. De aanvullende informatie die gisteren nog gestuurd was meer ter aanvulling van gedeelde informatie vorige week donderdag. Veronderstellingen worden nu gestaafd met documenten. Zo heeft [redacted] van het JB het concept advies van de bezwaarcommissie 'herschreven' naar de conclusie van het overleg van vorige week. Juist om vergelijkbare gevallen (die al bekend waren) op een juiste manier mee te nemen in het advies zijn die bouwdossiers ook naar mij gestuurd. Nu is het overzicht compleet en kan een gedegen (stedenbouwkundig) advies worden opgesteld, waar naar verwachting het bestuur ook goed mee uit de voeten kan. Tot zover. En voor nu ook succes [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 september 2018 08:31:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: Re: Eerste Helmersstraat

[redacted]

Mooi dat het resultaat hetzelfde blijft. Opmerkelijk dat er nieuwe informatie boven tafel komt over optoppingen in dezelfde straat. Het klinkt als enigszins verrast. Ik ben benieuwd waar dat zat en waarom het niet eerder naar voren is gekomen. Voor je het weet zijner meer "fouten" gemaakt en is er consistentie. Als het nu niet van invloed is dan lekker eerst advies afmaken. Ik wil het wel graag weten want ik hou er niet van zeker niet als we verder moeten uitleggen bij bestuur of procedures krijgen.

[redacted]

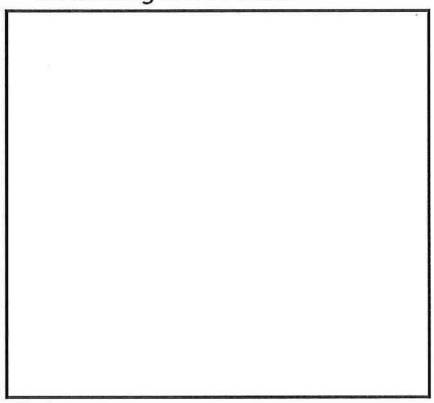
[redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 3 sep. 2018 om 16:31 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
> Er is vandaag nog veel extra informatie ontvangen over andere optoppingen in de Eerst Helmersstraat. Na inventarisatie zal de conclusies van het gesprek van afgelopen

donderdag niet veranderen. Het advies heb ik echter nog niet af. Dat doe ik morgen thuis, in alle rust en concentratie. Aan het eind van de dag verwacht ik het rond te kunnen sturen.
Verder probeer ik morgen of woensdag ook wat stukken te sturen tbv van de besluitvorming voor de samenwerking VTH, ter voorbereiding op het gesprek van donderdag a.s. Tot dan.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 september 2018 14:49
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Re: stuk van [redacted]

Dag [redacted]

Ik heb het gisteren ook gelezen, zoals hij zei 't op te nemen heeft ie 't ook opgenomen. Hij heeft inderdaad mijn lijn gevolgd. Lijkt me onzinnig er met [redacted] naar te kijken [redacted] is immers een andere mening toegedaan.
Er zit één verschrijving in, die zal ik aan [redacted] doorgeven.

Groeten, [redacted]

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Op 5 sep. 2018 om 09:48 heeft [redacted] het volgende geschreven:

> [redacted]
> Ik heb het document van [redacted] gelezen. Ik verwacht dat jij goed kijkt eventueel samen met [redacted] naar het stedenbouwkundige verhaal. Ik kon het volgen en leek mij sluitend, jouw lijn is gevolgd. [redacted] heeft jou gevraagd dit deel na te kijken. Ik hoop dat je dit snel kunt doen, misschien heb je het al gedaan.
> Met vriendelijke groet,
> [redacted]

Van:
Verzonden: donderdag 6 december 2018 10:50
Aan:
Onderwerp: RE: eerste helmersstraat 126 e.v.

Hoi

Wellicht kunnen we volgende week even bij elkaar zitten. Ook ik loop tegen een aantal dingen aan. 1) Hoewel het een gepasseerd station is, blijft de cumulatieve uitleg vreemd. Sub b is volgens mij een uitzondering op a en c. 2) Indien we EH132 in heroverweging gaan weigeren dan zal de aanvrager in de gelegenheid gesteld moeten worden om een zienswijze tegen dit voornemen in te dienen. Dit betekent dus dat de BOB voor EH132 niet genomen kan worden. 3) Voor de Derde Helmersstraat 6 heb ik ook een aanvraag in behandeling voor een optopping. Hiervoor heb ik al een negatief stedenbouwkundig advies gekregen. Het is zaak dat deze op dezelfde wijze wordt geweigerd.

Gr.

-----Oorspronkelijke afspraak-----
Van:
Verzonden: Thursday, December 06, 2018 09:44
Aan:
Onderwerp: Geannuleerd: eerste helmersstraat 126 e.v.
Tijd: Thursday, December 06, 2018 1:30 PM-2:00 PM (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.
Locatie: plaza, bolo
Urgentie: Hoog

Hoi

Bij nummer 215 gaan ze nadrukkelijk in, ook de bzw.cie, op de vraag of de stedenbouwkundige beoordeling alleen ziet op het pand of ook het ensemble. Nu we buitenplans toetsen, kunnen we verder kijken dan alleen de voorwaarden van artikel 17. Echter, dan moeten we denk ik het stedenbouwkundig verhaal wel beperken tot een volume kwestie o.i.d. Kun jij morgen even een half uurtje afstemmen? Groeten,

Document 24

Van:
Verzonden: donderdag 6 september 2018 9:51
Aan:
Onderwerp:

Hoi allen,
Helder verhaal! En mee eens!
Een verschrijving gevonden op pag 3: 7e regel van boven moet zijn: "...Voor nummer 128 is op 9 maart 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Er is nog geen besluit genomen", ipv "Er is nog een besluit genomen".

Groet

Van
Verzonden: woensdag 5 september 2018 17:00
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: stuk van

Hai

Zie onderstaande mail van over het stuk van over de 1e Helmersstraat. Het gaat niet over de gekozen route maar of, gezien de gekozen advieslijn, zijn tekst klopt. Ik heb alleen een verschrijving, **verbijzondering** moest **uitzondering** zijn, gecorrigeerd. Jij nog iets?

Groeten,

Van:
Verzonden: woensdag 5 september 2018 09:49
Aan
CC:
Onderwerp: stuk van

Ik heb het document van gelezen. Ik verwacht dat jij goed kijkt eventueel samen met naar het stedenbouwkundige verhaal. Ik kon het volgen en leek mij sluitend, jouw lijn is gevolgd heeft jou gevraagd dit deel na te kijken. Ik hoop dat je dit snel kunt doen, misschien heb je het al gedaan.

Met vriendelijke groet,

Aanwezig: ma, di, wo, do

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 4 september 2018 17:00
Aan: [redacted]
[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: stedenbouwkundig advies Eerste Helmersstraat 126 t/m 132

Beste allen,
Bijgaand het stedenbouwkundig advies, na beschouwing van alle stukken en overleggen. Wat mij betreft ok, maar als er nog opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag. Ik wil 'm morgen of donderdag als definitief stuk versturen.
Voor de goede orde: om een heldere lijn te kunnen destilleren heb ik het moment waarop het vo-bp Oud West 2018 bestuurlijk is vastgesteld als moment genomen waarop de werkwijze is aangepast: 04 juli 2017. Ik weet dat het in werkelijkheid later is geweest, maar het is een goede datum om in deze kwestie een duidelijke schifting in toetsing van aanvragen aan artikel 17 door te voeren: bestuurlijk doortrekken van de stedenbouwkundige lijn over optoppen in het nieuwe bestemmingsplan. In mijn onderzoek ben ik verder ook geen aanvragen tegengekomen die na die datum nog zijn verleend zonder toets aan artikel 17. Op één na dan (nummer 132) maar die kunnen we nog repareren op basis van het ingediende bezwaarschrift. Enfin, zo zit het dus in elkaar. Bij opmerkingen hoor ik het nog graag.
[redacted] Wat betreft de inhoudelijke stedenbouwkundige overweging zie het cursieve deel op pagina 3.
@ Juristen: Ik heb het stuk, conform afspraak, niet juridisch ingestoken. Die keuze is dus bewust geweest. Ook zonder ons ingewikkelde taalgebruik blijft het betoog wat mij betreft overeind staan.

Tot zover. Groeten, [redacted]

Document 25 en 26

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 7 januari 2019 18:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste Helmersstraat 132
Bijlagen: Eerste Helmersstraat 132.docx

Hoi [redacted]

Hierbij mijn concept inzake Eerste Helmersstraat 132. Zou je hier nog even naar willen kijken en dan met name ook naar hoe we met Welstand omgaan? We hebben een positief welstandsadvies en de bezwaarcie. vraagt nu hoe het welstandsadvies zich verhoudt met artikel 17.

Bedankt alvast.

Mvgr.

[redacted]

Van:
Verzonden: vrijdag 7 september 2018 15:08
Aan:
Onderwerp: RE: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West
Bijlagen: Reactie op Second Opinion 1e Helmersstraat 126.docx

Hai en

Hierbij mijn reactie op de conclusies uit de second opinion van voor Eerste Helmersstraat 126. As. maandag maar even bespreken.

Met vriendelijke groeten,

Stedenbouw & Erfgoed
Team Zuid/West
RVE Ruimte en Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: vrijdag 7 september 2018 09:15
Aan
Onderwerp: FW: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West
Urgentie: Hoog

Beste en
In de kwestie Eerste Helmersstraat 126 ligt er nog een stedenbouwkundige second opinion, die in bezwaar is aangeleverd door de aanvrager van de geweigerde vergunning. Om de besluitvorming op het bezwaarschrift zo goed mogelijk te onderbouwen, zou ik graag nog een inhoudelijke reactie hebben op deze second opinion. Kunnen jullie daar op korte termijn voor zorgen, liefst uiterlijk woensdagmiddag a.s.? Alvast bedankt. Bij vragen hoor ik het graag.
Groeten,

Van
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:24
Aan:
CC:
Onderwerp: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West

Hi

Ik heb de laatste info er maar in verwerkt en hem definitief gemaakt, zoals ik donderdag al had aangekondigd, kan je het meteen meenemen in de advisering aan het bestuur. Zend vor de volledigheid ook meteen maar wat andere relevante stukken mee.. Sta natuurlijk zeer open voor overleg!

Groeten

Van
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:01
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Orde 3....

Zou je het conceptadvies inzake Eerste Helmersstraat 126 naar willen sturen?

Bedankt alvast.

Mvgr.

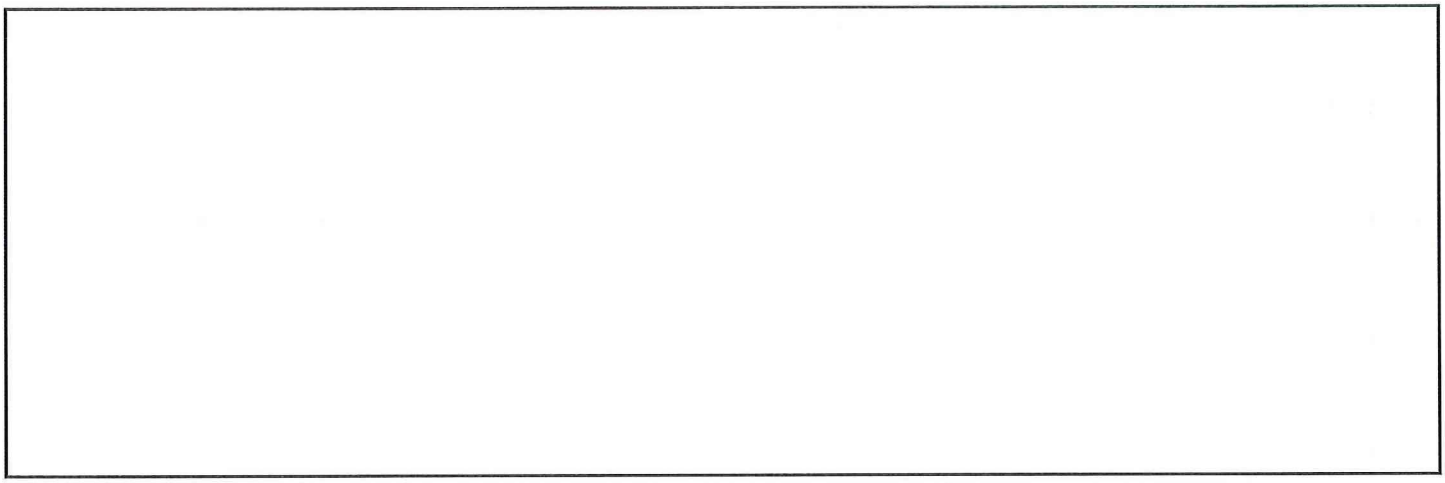
Van:
Verzonden: Monday, September 03, 2018 13:33
Aan:
Onderwerp: RE: Orde 3....

En dan nog een verzoek: heb jij het concept-advies van bij het bezwaar op nummer 126? Indien ja, wil je het dan aan mij doorsturen?
Groeten,

Jurist Omgevingsrecht a.i.
Stadsdeel West

Gemeente Amsterdam

Plein '40-'45 1, 1064 SW Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di en do



Van:
Verzonden: vrijdag 7 september 2018 15:08
Aan:
Onderwerp: RE: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West
Bijlagen: Reactie op Second Opinion 1e Helmersstraat 126.docx

Hai en

Hierbij mijn reactie op de conclusies uit de second opinion van voor Eerste Helmersstraat 126. As. maandag maar even bespreken.

Met vriendelijke groeten,

Stedenbouw & Erfgoed
Team Zuid/West
RVE Ruimte en Duurzaamheid
Gemeente Amsterdam

Van:
Verzonden: vrijdag 7 september 2018 09:15
Aan
Onderwerp: FW: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West
Urgentie: Hoog

Beste en
In de kwestie Eerste Helmersstraat 126 ligt er nog een stedenbouwkundige second opinion, die in bezwaar is aangeleverd door de aanvrager van de geweigerde vergunning. Om de besluitvorming op het bezwaarschrift zo goed mogelijk te onderbouwen, zou ik graag nog een inhoudelijke reactie hebben op deze second opinion. Kunnen jullie daar op korte termijn voor zorgen, liefst uiterlijk woensdagmiddag a.s.? Alvast bedankt. Bij vragen hoor ik het graag.
Groeten,

Van
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:24
Aan:
CC:
Onderwerp: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West

Hi

Ik heb de laatste info er maar in verwerkt en hem definitief gemaakt, zoals ik donderdag al had aangekondigd, kan je het meteen meenemen in de advisering aan het bestuur. Zend vor de volledigheid ook meteen maar wat andere relevante stukken mee.. Sta natuurlijk zeer open voor overleg!

Groeten [redacted]

Van [redacted]
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:01
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Orde 3....

[redacted]

Zou je het conceptadvies inzake Eerste Helmersstraat 126 naar [redacted] willen sturen?

Bedankt alvast.

Mvgr.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: Monday, September 03, 2018 13:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Orde 3....

En dan nog een verzoek: heb jij het concept-advies van [redacted] bij het bezwaar op nummer 126? Indien ja, wil je het dan aan mij doorsturen?
Groeten, [redacted]

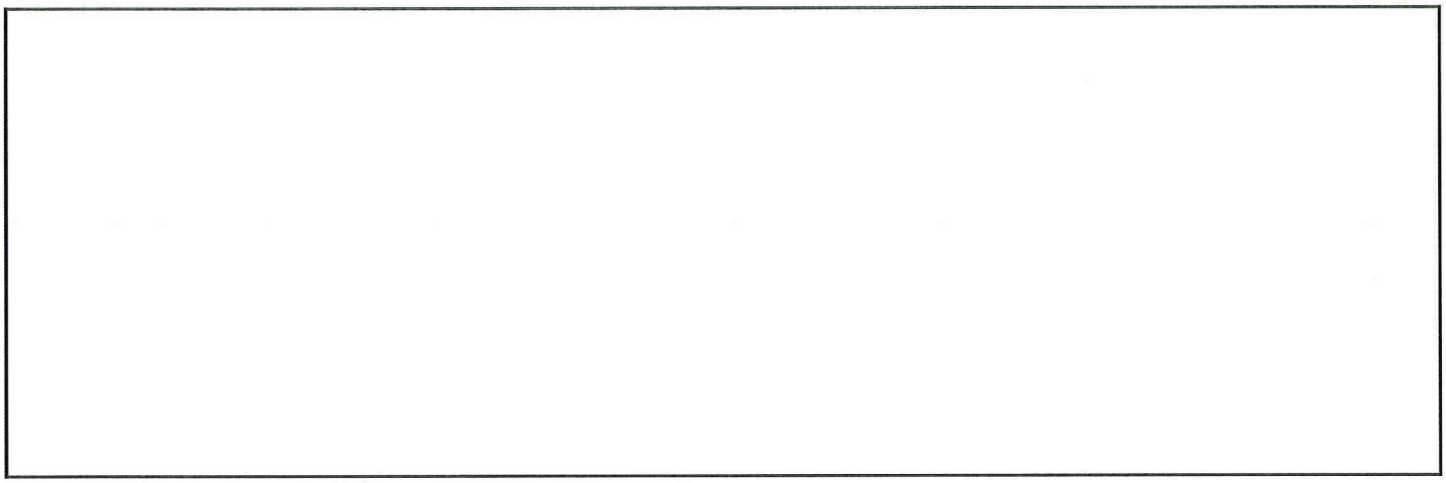
[redacted]
Jurist Omgevingsrecht a.i.
Stadsdeel West

Gemeente Amsterdam

[redacted]

Plein '40-'45 1, 1064 SW Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di en do

[redacted]



Document 27

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 8 oktober 2018 11:47
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Eerste Helmersstraat 126

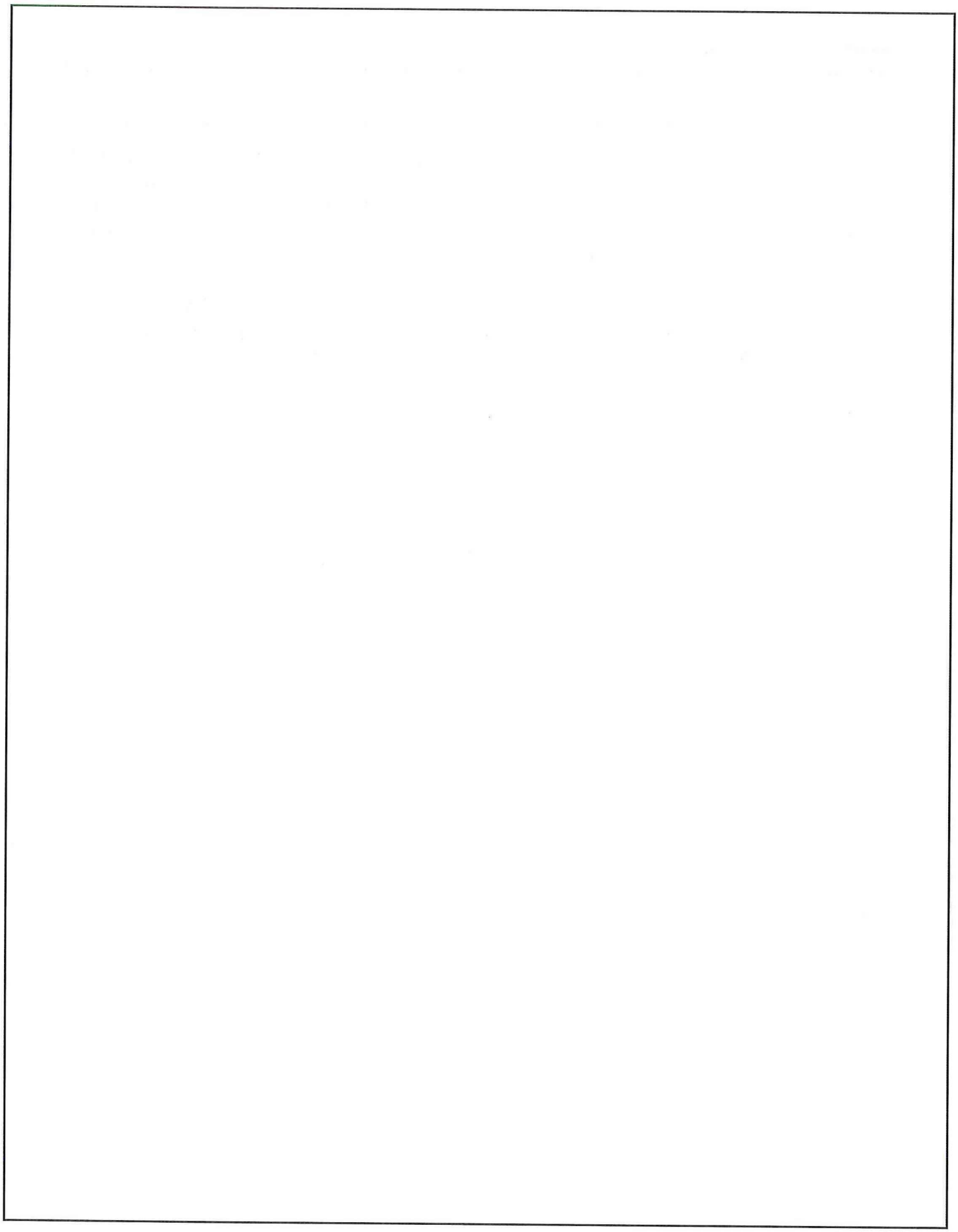
Beste [redacted]
We moeten wat betreft de BOB nog wel nagaan wat de lijn wordt mbt artikel 17. Begrijp nl. dat Vondelstraat 87 geweigerd is omdat artikel 17 cumulatief gelezen zou moeten worden en dat er dus altijd strijd is met het artikel....
Groeten, [redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 5 oktober 2018 15:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste Helmersstraat 126

Hoi [redacted]
Bijgaand in concept de bob. Graag kritisch tegenlezen. Zodra we een definitieve versie hebben, kunnen we ook de overige bezwaarschriften voorzien van een beslissing.
Groeten, [redacted]

Document 28



Van:
Verzonden: vrijdag 7 september 2018 11:45
Aan:
Onderwerp: Re: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West

Beste
Afgelopen maandag stuurde je mij het defintieve advies van de bezwaarschriftencommissie. Gelet op het feit dat het ook is ondertekend ga ik er vanuit dat het advies niet verder aangepast wordt. Klopt die veronderstelling. In dat geval geldt dus dat er in, indien (bestuurlijk) gewenst, eventueel een beslissing op bezwaar volgt contrair aan het advies. Kun jij aangeven welke afdeling die contraire BOB dan schrijft. Is dat het JB of de vakafdeling, i.c. VTH? Ik hoor het graag.

Verder ben ik in het verlengde van ons telefonisch onderhoud van gisteren nog wat kwesties aan het nazoeken. Ik probeer de resultaten daarvan maandag naar jou te sturen. Hopelijk heb je dan nog de gelegenheid om die voorafgaand aan ons gesprek van dinsdag door te nemen.

Tot zover. Voor nu alvast een fijn weekend!
Groeten,

Van:
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:24:36
Aan:
CC:
Onderwerp: Advisering 1e Helmstersstraat 126 gegrond bezwaar tegen weigering dakopbouw ogv 17 bp Oud-West

Hi

Ik heb de laatste info er maar in verwerkt en hem definitief gemaakt, zoals ik donderdag al had aangekondigd, kan je het meteen meenemen in de advisering aan het bestuur. Zend vor de volledigheid ook meteen maar wat andere relevante stukken mee.. Sta natuurlijk zeer open voor overleg!

Groeten

Van:
Verzonden: maandag 3 september 2018 14:01
Aan:
CC:
Onderwerp: FW: Orde 3....

Zou je het conceptadvies inzake Eerste Helmersstraat 126 naar willen sturen?

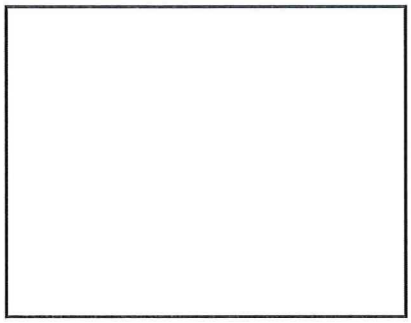
Bedankt alvast.

Mvgr.

Van:
Verzonden: Monday, September 03, 2018 13:33

Aan:
Onderwerp: RE: Orde 3....

En dan nog een verzoek: heb jij het concept-advies van bij het bezwaar op nummer 126? Indien ja, wil je het dan aan mij doorsturen?
Groeten,



Plein '40-'45 1, 1064 SW Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di en do

Van:
Verzonden: maandag 3 september 2018 11:52
Aan:
Onderwerp: RE: Orde 3....

Hoi

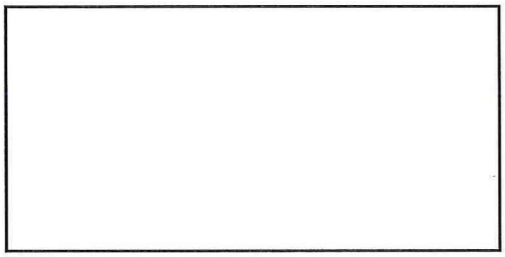
Bedoel je niet Eerste Helmersstraat 215? Hiervan heb ik de stukken bijgevoegd. Hiertegen is een bezwaarschrift ingediend.

Mvgr.



Van:
Verzonden: Monday, September 03, 2018 10:55
Aan:
Onderwerp: RE: Orde 3....

Hoi
Ik ben nog bezig met de Eerste Helmersstraat en probeer de zaken ook chronologisch op een rij te zetten. Ik herinner me dat er naast nr. 126 t/m 132 en 167/171 ook nog een aanvraag was geweest voor 151 of 251? Kun je mij nog wat relevante informatie over dat bouwdossier sturen? Alvast bedankt. Ik verwacht aan het eind van de dag of anders morgen het advies rond te hebben.
Groeten,



[redacted]

Plein '40-'45 1, 1064 SW Amsterdam
amsterdam.nl
Werkdagen: ma, di en do

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 31 augustus 2018 11:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Orde 3....
Urgentie: Hoog

Dag [redacted]

T.k.

Groeten [redacted]

Van [redacted]
Verzonden: vrijdag 31 augustus 2018 11:28
Aan [redacted]
Onderwerp: Orde 3....
Urgentie: Hoog

Hi [redacted]

Dakopbouw 1e Helmersstraat 169 en 171 uitspraak rb amsterdam, deze wordt mogelijk onherroepelijk aankomende donderdag op 6 september 2018

Overleg?

Groeten [redacted]

Document 29 t/m 34

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 september 2018 11:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste Helmersstraat

Beste [redacted]
Ik heb nog even contact gehad met [redacted] Van hem begreep ik dat VTH (en in dit geval R&D) de inhoudelijke motivering voor de contraire BOB aanleveren. [redacted] giet het geheel in het format en brengt het in voor besluitvorming in het bestuur. Conform onze input. Wel kan hij (logischer) wijs de bestuursflap voorzien van kanttekeningen.
Ik ben vanmiddag op het BoLo, dus ik loop nog wel even langs om het vervolg te bespreken.
Groeten, [redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 10 september 2018 13:27
Aan: [redacted]
Onderwerp: Stedenbouwkundig advies 1e Helmeersstr. 130 _ 18-10-2016
Bijlagen: best formulier v3-[redacted].doc

Hai [redacted]

Hierbij het stedenbouwkundig advies voor 1e Helmersstraat 130 uit 2016.

Met vriendelijke groeten,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 18 april 2019 14:06
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: BOB 1e Helmersstraat 128

Beste [redacted]

Er zijn in het verleden al diverse bezwaarzaken geweest die allemaal te maken hadden met het optoppen van panden in de Helmersbuurt. Er zijn hiervoor vergunningen en weigeringen verleend waarvan de voornaamste reden, het niet juist interpreteren van artikel 17 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan Oud-West, was.

[redacted] heeft, namens het bestuur, een standpunt verwoordt en hij vraagt of jij hierover contact met hem opneemt. Zijn nummer is [redacted]

Met vriendelijke groet

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 16:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: Eerste Helmersstraat
Bijlagen: Attachments.html

Beste [redacted]

Hierbij stuur ik je, volgens afspraak, een overzicht van de 'gelijke' gevallen waar in de second opinion naar wordt verwezen inzake de Eerste Helmersstraat 126. De vergunningen en tekeningen heb ik bijgevoegd. Laat me even weten of je bij de bijlagen kan.

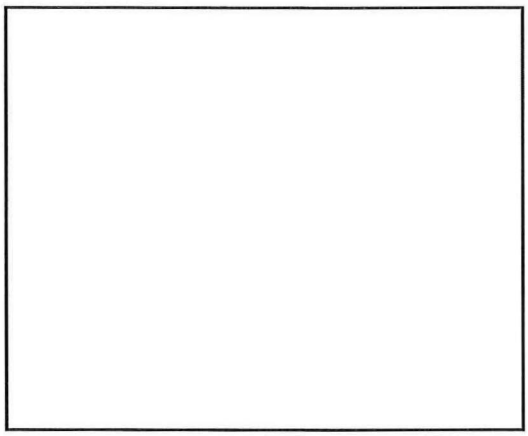
Klik hier om bijlagen te downloaden.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van:
Verzonden: dinsdag 18 september 2018 9:36
Aan:
Onderwerp: RE: verzoek toesturen advies Eerste Helmersstraat 132, tbv bezwaarbehandeling

Beste
Gisteren heb ik overleg gehad met VTH. Ook nu blijven wij van mening dat de vergunning ten onrechte is verleend. Een motivatie daarvoor ga ik deze week opstellen. Uitgebreider en meer juridisch dan het stuk dat je via nummer 126 e.v.) heb gekregen. Mijn vraag aan jou is nu: wil je wachten op onze nadere motivering of kies je er voor om het huidige advies definitief te maken. In dat laatste geval zullen we het bestuur adviseren om contrair aan het advies te beslissen op het bezwaarschrift. Ik hoor graag van je.
Groeten,

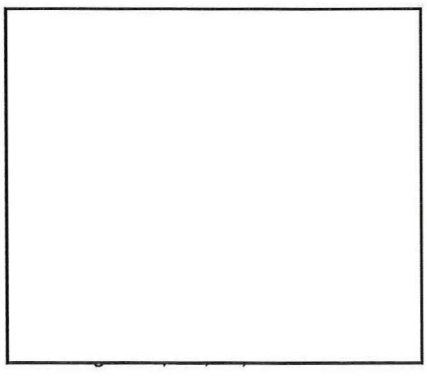


Van:
Verzonden: woensdag 12 september 2018 13:34
Aan:
Onderwerp: verzoek toesturen advies Eerste Helmersstraat 132, tbv bezwaarbehandeling

Beste

Van begreep ik dat je hem een definitief stedenbouwkundig advies hebt verzonden, mbt de toepassing van artikel 17 BP Oud-West bij de bezwaarzaak die hij in behandeling heeft voor nummer 126.
In de bezwaarprocedure mbt nummer 132 heb ik ook gevraagd om een nader stedenbouwkundig advies wat betreft de toepassing van artikel 17. Kun je me het opgestelde advies, dat ook betrekking heeft op nummer 132, alsnog toesturen? Dan kan ik dat formeel ook betrekken bij de advisering in de bezwaarzaak Eerste Helmersstraat 132. Alvast dank.

Met vriendelijke groet



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 december 2018 12:01
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: svz Eerste Helmersstraat 132, OLO3236669

Hoi [redacted]
Wij zijn nog druk bezig. Enige tijd terug was het concept gereed. Een veranderende werkwijze tav artikel 17 maakte dat wij de concept BOB weer op de schop moesten nemen. Zojuist hebben we de eerste vergunning cfm nieuwe werkwijze afgerond (wat betreft motivering). Het is nu zaak om dat verhaal weer in de concept BOB te fietsen. Dat zal niet heel ingewikkeld zijn, maar voor de kerst lukt dat niet meer. Ik vrees dat we daar begin januari pas aan toe gaan komen.

We zijn ons er wel van bewust dat het veel te lang duurt. Maar uiteindelijk hebben we zorgvuldigheid boven snelheid gekozen in de wetenschap dat dwangsommen kunnen vollopen. Dat risico wordt bewust genomen. Het is niet anders.

Tot zover. Groeten, [redacted]

[redacted]

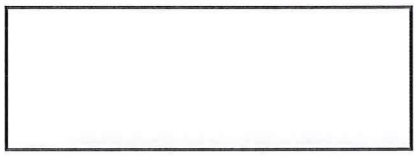
Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 19 december 2018 11:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: svz Eerste Helmersstraat 132, OLO3236669

Hoi [redacted]

Kun je aangeven wat de stand van zaken is met betrekking tot de afhandeling van de bezwaren Eerste Helmersstraat 132? Is er al een indicatie te geven van wanneer de beslissing op bezwaar genomen gaat worden?

Met vriendelijke groet

[redacted]



Document 35

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 november 2018 13:15
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: eerste helmersstraat 126
Bijlagen: [redacted]

Bijgaand het hernieuwde concept van de bob voor de eerste helmersstraat 126. Deze kan als basis dienen voor de overige bob's.
[redacted]: wellicht nog even afstemmen hoe we die in het vat gieten volgende week? Ik plan een afspraak in, om daarbij ook tot een goede werkverdeling te komen.

Voor nu alvast een fijn weekend!

Groeten, [redacted]

Document 36 t/m 41

Van:
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 12:51
Aan:
CC:

Onderwerp: RE: Advies in bezwaar gegrond
Bijlagen: Advies 1e Helmersstraat 215.pdf

Bijgevoegd het aangepaste en juiste document..

Groeten

Van:
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 12:42
Aan:
CC:
Onderwerp: Advies in bezwaar gegrond

Ha ,

Hopelijk kunnen jullie hiermee uit de voeten..

Groeten

Van:
Verzonden: dinsdag 25 september 2018 13:23
Aan:
CC:

Onderwerp: advies Eerste Helmersstraat 132
Bijlagen: advies Eerste Helmersstraat 132.pdf

Hallo

Bijgaand het advies Eerste Helmersstraat 132, waarin (o.a.) is opgenomen het advies om in de beslissing op bezwaar een nadere onderbouwing te geven met betrekking tot de toepassing van artikel 17.

Met vriendelijke groet

Van:
Verzonden: donderdag 28 februari 2019 12:58
Aan:
Onderwerp:
Bijlagen:

Hoi

De adresgegevens en de aanhef heb ik in de bobs verwerkt. De beslissing op bezwaar moet ook naar vergunninghouder. Zij is immers vergunninghouder (belanghebbende) en aangezien er sprake is van een weigering van de omgevingsvergunning in bezwaar heeft juist zij er belang bij om hiertegen beroep in te stellen.

Het correspondentieadres van vergunninghouder is:

Met vriendelijke groet,

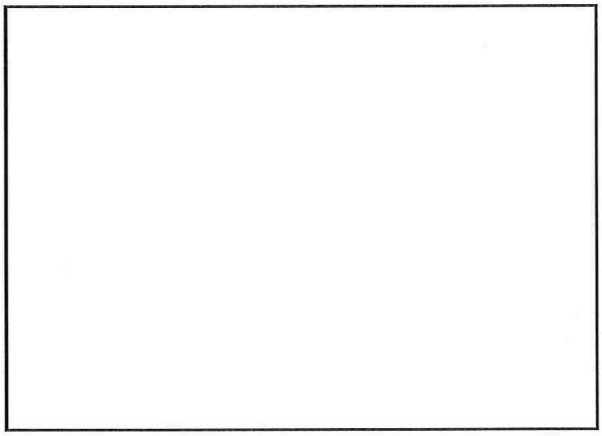
Van:
Verzonden: Thursday, February 28, 2019 12:25
Aan:
Onderwerp: FW:

Hoi
Bijgaand de bob voor 132 om administratief op orde te maken. Eind van de middag graag retour. Vrijdag gaan de stukken definitief in procedure.
Groeten,

Van:
Verzonden: woensdag 20 februari 2019 13:50
Aan: weekstart sdw

CC:
Onderwerp:

Graag deze stukken op de agenda van Beslissing op bezwaar Eerste Helmersstraat 126, 132-2 en 215.
Alvast bedankt.



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 30 augustus 2018 10:02
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: dilemma stedenbouwkundig advies t.a.v. viertal samenhangende dossiers Eerste Helmersstraat 126 t/m 132
Bijlagen: Memo ivm 126-132 d.d. 080618.docx

Voila,

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 28 juni 2018 12:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: dilemma stedenbouwkundig advies t.a.v. viertal samenhangende dossiers Eerste Helmersstraat 126 t/m 132

Hallo [redacted],

Naar aanleiding van een tweetal recente bezwaarzaken op respectievelijk de Eerste Helmersstraat 126 en 132 leg ik graag het volgende bij jou voor om binnen R&D even een boom over op te zetten. Op een viertal aansluitende adressen (nr. 126 t/m 132) zijn omgevingsvergunningen aangevraagd voor een identieke dakopbouw. Bijgaand een memo waarin we de vier dossiers even kort uiteenzetten. Zoals je weet is geruime tijd binnen de afdeling artikel 17 uit het BP Oud-West buiten beschouwing gelaten waardoor de eerste aanvragen als passend zijn beschouwd (en dus geen advies bij stedenbouw is ingewonnen). Ik heb dat een tijd geleden teruggedraaid, waarmee we artikel 17 wel weer zijn gaan toepassen. Stedenbouwkundig is altijd negatief geweest over deze dakopbouwontwikkeling. Wel betreft het hier wel 1 ensemble/ architectonische eenheid.

Nu wil dus de situatie dat we de eerste twee aanvragen (130 en 132) hebben verleend als passend, nr. 126 geweigerd hebben o.b.v. artikel 17 en er nu ook een aanvraag voorligt op nr. 128 waarop nog een beslissing moet volgen. De vergunning op nr. 130 is onherroepelijk, op nr. 126 en nr. 128 loopt een bezwaarzaak. Voor beide bezwaarzaken is recentelijk een hoorzitting geweest en hebben we ook van de bezwaarschriftencommissie al een voorlopig mondeling advies gekregen. Te weten:

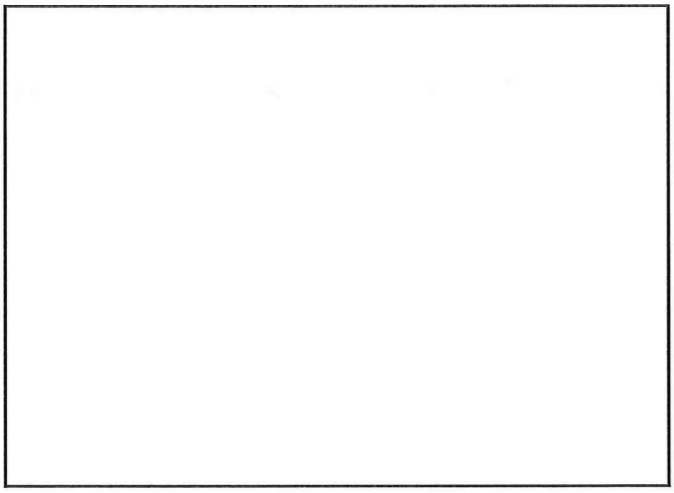
- Nr. 126: bezwaar gegrond, vergunning alsnog verlenen.
- Nr. 132: bezwaarcommissie stuurt het stadsdeel terug met het vraagstuk: 130 is reeds onherroepelijk, dus daar bestaat het recht om de dakopbouw te realiseren. In de wetenschap dat het mogelijk dezelfde kant op gaat bij nr. 126, betekent dat dat je op nr. 130 en nr. 126 al een opbouw krijgt. En het wellicht bij 132 ook wel die kant op zou kunnen gaan. In hoeverre is het dan niet wenselijker als er een aansluitend geheel ontstaat met 4 aansluitende dakopbouwen en hoe kijkt stedenbouw en welstand hier tegenaan? Dat is concreet de huiswerkvraag waarmee de commissie ons heeft teruggestuurd.

Dit dilemma leg ik dus graag neer bij jouw team. In het nieuwe bestemmingsplan zijn deze dakopbouwen niet meer mogelijk, dus het schept geen precedent. Ik begreep van mijn medewerkers dat eerder vanuit [redacted] is aangegeven dat als de hele architectonische eenheid het zou dien (dus nog circa 10 panden extra) dat dat mogelijk tot een ander inzicht zou kunnen leiden, maar het is natuurlijk niet realistisch om 10 extra panden te verplichten een dakopbouw te maken omdat de 'gemeente wil dat het hele blok wordt gedaan').

Kun jij dit uitzetten en ons zo spoedig mogelijk informeren over jullie standpunt, met [redacted] en [redacted] in de cc.?

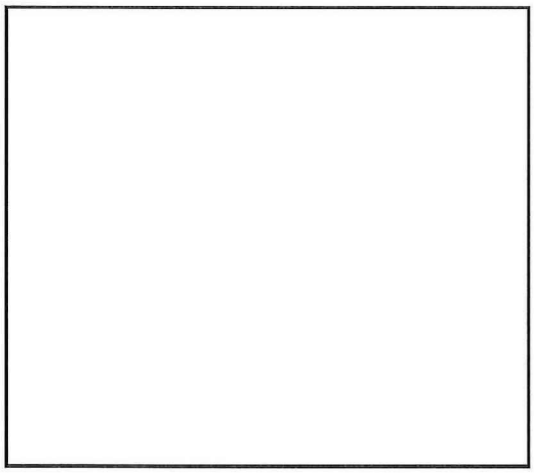
Groeten,

[redacted]



Van:
Verzonden: woensdag 30 januari 2019 11:38
Aan:
Onderwerp: RE: ingebrekestelling Eerste Helmerstraat 126

Hoi
De termijnoverschrijding is bekend....
Had vorige week al contact met hierover. Kreeg de ingebrekestelling ook al direct via haar per mail.
Het begint wel erg lang te duren zo. Maar ik ga er vanuit dat we nu wel een sluitend verhaal hebben. We zullen zien.
Groeten,



Van:
Verzonden: woensdag 30 januari 2019 10:32
Aan:
CC
Onderwerp: FW: ingebrekestelling Eerste Helmerstraat 126
Urgentie: Hoog

Hi

Bijgevoegd de ingebrekestelling..

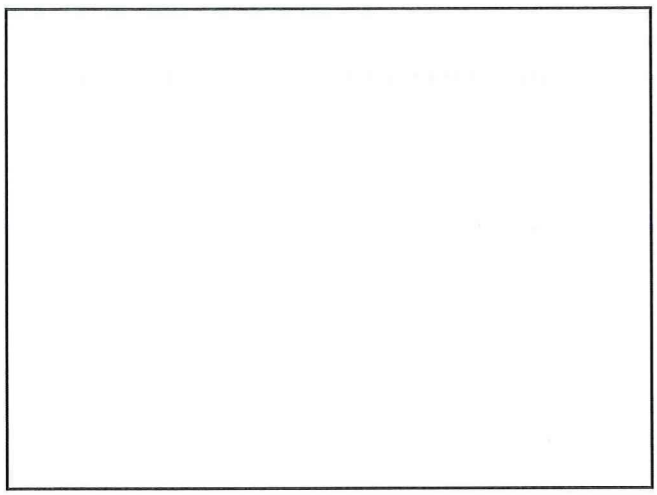
Groeten

Van:
Verzonden: dinsdag 29 januari 2019 16:06
Aan:
Onderwerp: ingebrekestelling Eerste Helmerstraat 126
Urgentie: Hoog

Hai

Bijgaand een ingebrekestelling in een zaak die jij in behandeling heb.

Met vriendelijke groet,



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 6 september 2018 9:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: [redacted]

Hoi allen,
Helder verhaal! En mee eens!
Een verschrijving gevonden op pag 3: 7e regel van boven moet zijn: "...Voor nummer 128 is op 9 maart 2018 een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend. Er is nog geen besluit genomen", ipv "Er is nog een besluit genomen".

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 5 september 2018 17:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: stuk van [redacted]

Hai [redacted]

Zie onderstaande mail van [redacted] over het stuk van [redacted] over de 1e Helmersstraat. Het gaat niet over de gekozen route maar of, gezien de gekozen advieslijn, zijn tekst klopt. Ik heb alleen een verschrijving, **verbijzondering** moest **uitzondering** zijn, gecorrigeerd. Jij nog iets?

Groeten, [redacted]

Van: [redacted]er
Verzonden: woensdag 5 september 2018 09:49
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: stuk van [redacted]

[redacted]

Ik heb het document van [redacted] gelezen. Ik verwacht dat jij goed kijkt eventueel samen met [redacted] naar het stedenbouwkundige verhaal. Ik kon het volgen en leek mij sluitend, jouw lijn is gevolgd. [redacted] heeft jou gevraagd dit deel na te kijken. Ik hoop dat je dit snel kunt doen, misschien heb je het al gedaan.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Aanwezig: ma, di, wo, do

Van:
Verzonden: dinsdag 4 september 2018 17:00
Aan:
Groot
CC:
Onderwerp: stedenbouwkundig advies Eerste Helmersstraat 126 t/m 132

Beste allen,
Bijgaand het stedenbouwkundig advies, na beschouwing van alle stukken en overleggen. Wat mij betreft ok, maar als er nog opmerkingen zijn, dan hoor ik het graag. Ik wil 'm morgen of donderdag als definitief stuk versturen.
Voor de goede orde: om een heldere lijn te kunnen destilleren heb ik het moment waarop het vo-bp Oud West 2018 bestuurlijk is vastgesteld als moment genomen waarop de werkwijze is aangepast: 04 juli 2017. Ik weet dat het in werkelijkheid later is geweest, maar het is een goede datum om in deze kwestie een duidelijke schifting in toetsing van aanvragen aan artikel 17 door te voeren: bestuurlijk doortrekken van de stedenbouwkundige lijn over optoppen in het nieuwe bestemmingsplan. In mijn onderzoek ben ik verder ook geen aanvragen tegengekomen die na die datum nog zijn verleend zonder toets aan artikel 17. Op één na dan (nummer 132) maar die kunnen we nog repareren op basis van het ingediende bezwaarschrift.
Enfin, zo zit het dus in elkaar. Bij opmerkingen hoor ik het nog graag.
Wat betreft de inhoudelijke stedenbouwkundige overweging zie het cursieve deel op pagina 3.
@ Juristen: Ik heb het stuk, conform afspraak, niet juridisch ingestoken. Die keuze is dus bewust geweest. Ook zonder ons ingewikkelde taalgebruik blijft het betoog wat mij betreft overeind staan.

Tot zover. Groeten,

Document 42

Reactie op Second Opinion 1e Helmersstraat 126, [redacted]

Strijdigheid volgens het adviesformulier
Artikel 17, lid 2 stelt dat de bebouwing op de gronden met beeldbepalende panden dient te worden gehandhaafd in de uiterlijke staat waarin zij zich ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bevindt. Verbouw en/of uitbreiding van de bouwwerken is alleen dan toegestaan, indien dit:
a. betrekking heeft op herstel van de oorspronkelijke waarden;
b. strikte toepassing van het bepaalde in lid 2 zou leiden tot een onevenredige inbreuk van de gebruiksmogelijkheden van de gronden en bouwwerken;
c. geen afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het bouwwerk.

Stedenbouwkundig advies [redacted] (2016)
De Eerste Helmersstraat 126 is onderdeel van een architectonische eenheid Eerste Helmerstraat 112-132. Binnen dit ensemble zijn vier bouweenheden te onderscheiden namelijk de eerste Helmerstraat 112-14, 116-122, 124-128 en 130-132.
Het ensemble bestaat uit drie bouwlagen met een kap. Aan beide uiteinden grenst het ensemble aan gebouwen bestaande uit vier bouwlagen met een kap.

De eenheid is in de welstandsnota gewaardeerd met de architectuurorde 3, wat betekent dat het een karakteristiek bouwwerk betreft met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde. Daarnaast is De Eerste Helmerstraat is aangeduid als stedenbouwkundige zone B. De volgende toelichting is van toepassing: "Beschermingswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dat niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan (plan Kalf). In een zone B wordt de stedenbouwkundige meerwaarde versterkt door een architectonische of ruimtelijke verbijzondering. Dit kan gebeuren door een kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing, of doordat de zone deel uitmaakt van een bijzondere, al dan niet, volgens een belangrijk stedenbouwkundig ontwerp gerealiseerde ruimtelijke structuur. Voor deze zone geldt als uitgangspunt handhaving van de ruimtelijke structuur van het historische straatbeeld, groenbeeld en waterpartijen."

Vier bouwlagen met een kap zijn op zich gebruikelijk in gesloten bouwblokken in het ruimtelijk systeem van 19e Eeuwse Ring. Voor dit bouwblok is dat ook zo vastgelegd in het bestemmingsplan, maar er is dus ook een bescherming opgenomen voor beeldbepalende karakteristiek van bouwwerken.

Het aangevraagde initiatief leidt tot de volgende constateringen:
- De verhoging van het individuele pand de positie in de straatwand niet verbetert, aangezien het ensemble bestaat uit drie bouwlagen met een kap;
- De verhoging is niet gekoppeld aan een architectonische eenheden;
- De helderdere en kenmerkende daklijst van de architectonische eenheid Eerste Helmerstraat 112-132 door het initiatief wordt doorbroken en daarmee niet passend is bij de architectuur van de betreffende architectuureenheid.

Conclusie is dat afbreuk wordt gedaan aan de beeldbepalende kenmerken van het ensemble. Daarom is het voorstel stedenbouwkundig gezien bezwaarlijk.

Conclusies Second Opinion [redacted]

Reactie R&D Stedenbouw West

1. Ik ben van mening dat het ontwerp voor Eerste Helmersstraat 126 zorgvuldig is gedaan. Gebruikmakend van de mogelijkheid die het bestemmingplan biedt om een extra laag te realiseren valt binnen de kaders van het bestemmingsplan én de oorspronkelijke karakteristiek.
   Zoals hij al aangeeft betreft het hier zijn mening. Het gaat om de interpretatie van de mogelijkheid die het bestemmingsplan biedt met de aanduiding 4Kin combinatie met artikel 17. Volgens [redacted] past het ontwerp binnen de oorspronkelijke karakteristiek. Wij verschillen daarover van mening. In de beschrijving van Orde 3, die de oorspronkelijke karakteristiek beschrijft, is handhaving van de oorspronkelijke elementen het uitgangspunt. Veranderingen zijn wel denkbaar in oa. maat maar dan alleen in geringe mate. Het toevoegen van een hele bouwlaag is in onze ogen geen geringe verandering en daarmee niet passend binnen de uitgangspunten in het bestemmingsplan.

2. De architectonische eenheid bestaat reeds uit woningen met 3 lagen en een kap en een woning van 4 lagen en een kap. Wanneer ook nummer 126 4 lagen en een kap heeft, zal dat het straatbeeld een betere ritmiek geven dan de huidige situatie.
   De architectonische eenheid met 3Kbevat sinds korte tijd uit één pand met 4K, nl. nummer 130. Dit was stedenbouwkundig niet wenselijk en daar is door de stedenbouwkundige ook negatief op geadviseerd. Dat toevoeging van 4k op 126 leidt tot een betere ritmiek in het straatbeeld wordt door [redacted] niet onderbouwd.

3. Daarnaast is het maken van een uitbouw een prima mogelijkheid om bewoners in de stad te behouden die extra ruimte nodig hebben. Veel woningen in Oud-West zijn klein voor gezinnen deze gezinnen hebben een belangrijke waarde in de stad.
   Dit is geen stedenbouwkundig argument.

4. De verhoging is niet gekoppeld aan de architectonische eenheid van de twee panden in de subdivisie, maar gaat wel een dialoog aan met het pand op 130. Het pakt juist de ritmiek beter op.
   Uiteindelijk is voor veel varianten van opbouwen een logica te ontdekken in ritmiek wat niet wil zeggen dat het de gewenste ritmiek of ontwikkeling is. De ritmiek die [redacted] beter vindt is niet de gewenste ritmiek.

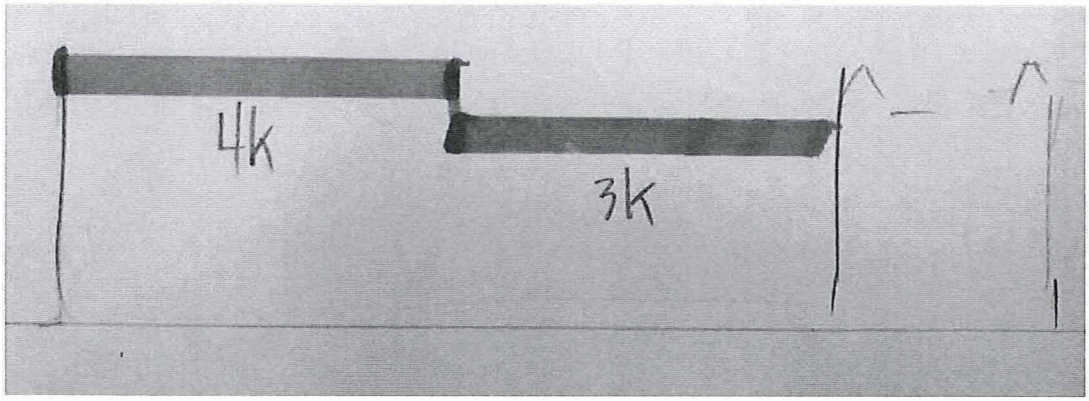
5. De heldere en kenmerkende daklijst was reeds doorbroken op nummer 130 en ik zie geen aanleiding om deze niet te doorbreken op nummer 126, gezien alle andere onderdelen in het ontwerp zorgvuldig zijn meegenomen in het geheel.
   De doorbreking van de lijn die door de aaneengesloten daklijsten wordt gevormd en beeldbepalend in de architectuureenheid is, is inderdaad bij 130 al doorbroken. Dit is echter geen aanleiding mee te werken aan het plan van 126. Ten tijde van het beoordelen van het voorstel voor 126 was realisatie van een extra bouwlaag op 130 niet aan de orde omdat daar een negatief stedenbouwkundig advies op was gegeven. Medewerking aan 126 zal de eenheid nog meer verstoren.
   Het argument dat doorbraak van de daklijst wordt gerechtvaardigd *gezien alle andere onderdelen in het ontwerp zorgvuldig zijn meegenomen in het geheel*, geeft duidelijk aan dat [redacted] de samenhang en het belang van de stedenbouwkundige en architectonische elementen en – waarden niet onderkent en/of erkent.

6. Het ontwerp 126 is passend binnen de architectonische eenheid, de subdivisie en het straatbeeld. Daarnaast is het ook passend in deze tijd waarin we wijs moeten omgaan met onze stad en bewoners.

In deze second opinion is niet aangetoond dat binnen het beleid van de gemeente, het ontwerp passend is binnen de architectonische eenheid, de subdivisie of het straatbeeld.

- Het ontwerp leidt door het toevoegen van één volledige bouwlaag namelijk tot een grote, en niet tot de denkbare geringe, verandering van de oorspronkelijke karakteristiek van de **architectuureenheid**, namelijk de *maat*, de bouwhoogte van 3 lagen met een kap.
- Het ontwerp leidt tot een verandering van de **subdivisie** door dat één pand binnen de subdivisie met één verdieping wordt verhoogd.
- De karakteristiek die de straatgevel van het gesloten bouwblok bepaalt bestaat simpel gezegd uit een deel van 4 lagen met een kap en een deel met drie lagen met een kap (zie schets hieronder). Dit is daarmee beeldbepalend voor het straatbeeld. Het doorbreken van dit beeld door een verdieping toe te voegen voldoet niet aan de beleidsuitgangspunten en is daarmee niet passend te noemen.

Straatbeeld en architectuureenheid zijn de doorslaggevende aspecten die in te grote mate worden veranderd waardoor afbreuk aan die oorspronkelijke karakteristieken wordt gedaan.



Architect De Bode stelt de definities van *oorspronkelijke karakteristiek, mate van geringheid van de verandering, harmonie, beeldbepalende kenmerken* en *oorspronkelijke waarden* ter discussie. In het beleid van de gemeente staat echter voldoende duidelijk omschreven wat verwacht wordt.