



## Memo ambtelijke projectgroep - Koffiefabriek

Aan **5.1, 2, e** **5.1, 2, e** projectmanager, Lister Buildings  
Van **5.1, 2, e** **5.1, 2, e** projectmanager Muyskenkwartier, gemeente Amsterdam  
Datum 3 juni 2024

Geachte **5.15.1, 2, e**

Met deze memo geeft het betrokken ambtelijke projectteam bij de Koffiefabriek hun zienswijze op de kwestie inzake de ramen aan de zuidzijde van de gevel van het te ontwikkelen gebouw 'de Koffiefabriek' door Lister Buildings.

De aanleiding voor deze memo is het bericht van de vergunningverlener stadsdeel Oost dat te openen ramen aan de zuidzijde van de gevel in strijd is met het bouwbesluit.

Het bouwbesluit stelt dat om de privacy van de eigenaar van een erf te beschermen, de wet bepaalt dat het niet geoorloofd is om binnen twee meter van de grenslijn vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons te hebben. Er is geen sprake van onrechtmatige hinder als de burens toestemming hebben gegeven.

Op 22 september 2022 heeft Lister toestemming gekregen van de erfpachter van het naastgelegen gebouw, het Rijksvastgoedbedrijf, om de ramen van de woningen op de 1e t/m de 6e verdieping te openen zijn, en de ramen op de begane grond niet.

De zorg van de vergunningverlener is dat deze toestemming niet overdraagbaar is naar een mogelijke toekomstige nieuwe erfpachter van het gebouw.

De ambtelijke projectgroep acht deze kans vrij laag, aangezien we werken aan een stedenbouwkundig plan die het mogelijk maakt een deel van het bestaande aangrenzende opstal te slopen en een nieuw woongebouw terug te bouwen. Dit nieuwe woongebouw krijgt een nieuwe rooilijn, om daarmee meer ruimte te creëren tussen de Koffiefabriek en het toekomstige woongebouw.

Onderstaande afbeelding geeft die beoogde toekomstige situatie weer. De afstand tussen de Zuidzijde en het toekomstige gebouw wordt groter dan 2 meter.



Figuur 1 - Huidige situatie vigerend bestemmingsplan



Stedebouwkundige plankaart

Figuur 2 Beoogde toekomstige situatie

Daarnaast is in de tenderuitvraag in 2021 een uitvraag gedaan waarbij de gemeente een alzijdig gebouw eist zonder blinde zijgevels, zie onderstaande voorbeelduitwerking uit de bouwvelop. Privaatrechtelijk heeft Lister Buildings voldaan aan die eis.



*Figuur 3 Voorbeelduitwerking tender 2021 Koffiefabriek - geen blinde zijgevels*

We hopen dat deze informatie voldoende overtuigend is voor de vergunningverlener om de bestaande ramen aan de zuidgevel van de Koffiefabriek te handhaven.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Projectmanager Muyskenkwartier  
Projectmanagementbureau gemeente Amsterdam