

Aan: Bezwaarschriftencommissie  
Van: 5.1.2.e  
Datum: 5.1.2.e  
Bijlage: Reactie Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: welstandscommissie)  
Onderwerp: Verweerschrift

Geachte voorzitter, leden van de commissie,

Op 2 april 2021 is er door Anno 2004 B.V. een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het maken van een dakopbouw met dakterras op de locatie 5.1.2.e 5.1.2.e Amsterdam (Z2021-0001683\_OL05967401).

Op 27 augustus 2021 hebben wij een pro forma bezwaarschrift ontvangen van Van Till Advocaten, namens Anno 2004 B.V. Op 4 november 2021 is een aanvullend bezwaarschrift ingediend door de Van Till Advocaten.

### **I. Gronden van het bezwaarschrift**

Er worden, kort gezegd, de volgende bezwaren aangevoerd:

1. De welstandscommissie past het zichtbaarheids criterium foutief toe;
2. De weigering is in strijd met het gelijkheidsbeginsel;
3. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden.

### **II. Reactie**

*1. De welstandscommissie past het zichtbaarheids criterium foutief toe.*

Als bijlage bij dit verweerschrift is de reactie van de welstandscommissie bijgevoegd. De reactie van de welstandscommissie wordt door het stadsdeel Oost overgenomen.

*2. De weigering is in strijd met het gelijkheidsbeginsel*

Als bijlage bij dit verweerschrift is de reactie van de welstandscommissie bijgevoegd. De reactie van de welstandscommissie wordt door het stadsdeel Oost overgenomen.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat bij de 5.1.2.e het een op een stapeling betreft bij een enkele woning waar een dakverdieping is toegevoegd en daarna een dakopbouw wordt toegevoegd. Beide zijn zeer zichtbaar vanuit de openbare ruimte.

Bij de <sup>5.1.2,e</sup> betreft het een doorgaand bouwblok waar een dakopbouw aan toegevoegd is, welke in zeer beperkte mate zichtbaar is vanuit de openbare ruimte. Daarbij komt dat de <sup>5.1.2,e</sup> een andere architectuur eenheid is dan de <sup>5.1.2,e</sup>

### *3. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur worden geschonden*

Naar het oordeel van het stadsdeel is de gevraagde omgevingsvergunning op de juiste gronden afgewezen. Er hebben zich geen nieuwe feiten of omstandigheden voorgedaan ten opzichten van de eerder afgewezen omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw. Desondanks heeft het stadsdeel opnieuw advies gevraagd aan de welstandscommissie voor de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw. De welstandscommissie heeft wederom een negatief advies gegeven voor deze opbouw.

Het stadsdeel herkent zich dan ook niet in hetgeen bezwaarder aangeeft dat in het proces meerdere algemene beginselen van behoorlijk bestuur zijn geschonden en dat het besluit in verregaande mate disproportioneel zou zijn.

### **III. Conclusie**

Gezien het vorenstaande zijn wij van mening dat de vergunning op juiste gronden is afgewezen. Verzocht wordt dat ook te adviseren om het bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren en voor het overige het besluit in stand te laten.



# Commissie Ruimtelijke Kwaliteit

## Subcommissie 2

**betreft:** reactie op bezwaar tegen advies CRK inzake 5.1.2.e  
Z2021-0001683

**datum:** 11 01 2022

**secretarissen:** 5.1.2.e en 5.1.2.e

### **De bezwaarde stelt dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) in haar advies van dd. 06 05 2021 het zichtbaarheids criterium foutief heeft toegepast.**

Het zichtbaarheids criterium (zoals beschreven in de Beleidsregels 5.1.2.e) is een toetsingscriterium voor toetsing aan de ruimtelijke beleidsregels en niet voor toetsing aan het welstandsbeleid. Het bezwaar dat het CRK het zichtbaarheids criterium foutief heeft toegepast is daarom niet aan de orde. Met dit criterium wordt alleen de zichtbaarheid getoetst vanaf een positie recht tegenover het pand. Vanaf andere posities (overhoeks) kan de dakopbouw wel degelijk zichtbaar zijn.

Deze zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte in de brede zin is wel relevant voor de welstandbeoordeling. In de geldende gebiedscriteria [*Hoofdstuk 8 | 19<sup>de</sup>-eeuwse Ring uit De Schoonheid van Amsterdam 2016*] richt het welstandsbeleid zich op behoud van de kenmerkende verhoudingen, de gevelopbouw en het silhouet van de panden. Voor gevels zichtbaar uit openbaar gebied wordt hierop nauwgezet op aangestuurd omdat deze gevels bepalend zijn voor het stadsbeeld. Zowel de voor- als achtergevel van het pand aan de 5.1.2.e zijn zeer goed zichtbaar door de lange zichtlijnen vanuit de Wibautstraat. Daarmee is ook de voorgestelde dakopbouw zeer goed zichtbaar en manifesteert zich in grote mate in het gevelbeeld.

Het bezwaar van de CRK richt zich tegen het doosachtige volume dat een detonerende toevoeging vormt in de gevelopbouw van het traditioneel gebouwde pand uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw. Daarnaast ontstaat een fors contrast met de belendingen, onderdeel van dezelfde architectuureenheid, omdat het oorspronkelijke volume van het pand al is uitgebreid met een extra daklaag. Met een tweede uitbreidingslaag ontstaat een grote mate van onbalans in het gevelbeeld die niet verenigbaar is met het beleid in bijzonder welstandsgebied en de hoge waardering van de straatwand, zone B. Het beleid gaat uit van handhaving van de kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing. Wijzigingen dienen van een vergelijkbare, hoge kwaliteit te zijn en het oorspronkelijk gevelbeeld niet ernstig te verstoren.

### **De bezwaarde stelt dat het advies in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De CRK heeft namelijk positief geadviseerd over de dakopbouw aan de 5.1.2.e waarvoor hetzelfde ruimtelijke en welstandsbeleid geldt.**

Het pand aan de 5.1.2.e is gelegen in een andere stedenbouwkundige context; het pand ligt midden in de straatwand in een nauwer stratenpatroon met beduidend minder lange zichtlijnen. De achterzijde is niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte. Daarnaast heeft

de hele architectuureenheid één bouwhoogte. Samenvattend is de impact van de dakopbouw voor het stadsbeeld is veel minder groot.

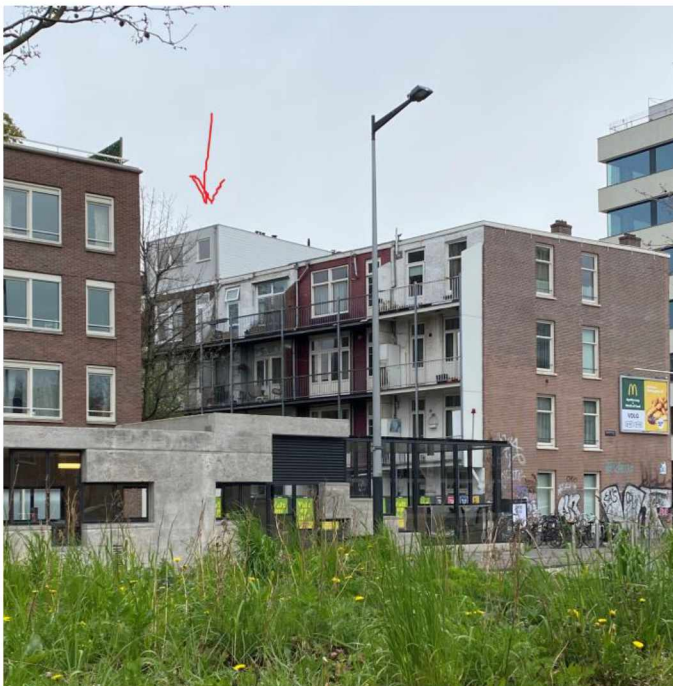
### Terzijde

Deze bezwaren zijn tweemaal eerder besproken met de gemachtigde (de <sup>5.1.2,e</sup> van Linq Vastgoed Adviseurs) en de commissiesecretaris van de CRK subcommissie 2 (de heer <sup>5.1.2,e</sup>):

- 2 oktober 2018 op kantoor van de CRK;
- 18 mei 2021 op locatie.

[Bijlage 1]

Foto's van de voor- en achterzijde van het pand aan de <sup>5.1.2,e</sup>



De uitbreiding in de vorm een daklaag is al gerealiseerd. Bovenop deze daklaag is de dakopbouw beoogd. Door de grote mate van zichtbaarheid heeft dit te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid (<sup>5.1.2,e</sup>).

[Bijlage 2]

Foto van het pand met dakopbouw aan de 5.1.2.e



De dakopbouw op 5.1.2.e manifesteert zich veel minder in het gevelbeeld, waardoor de impact op het stadsbeeld beperkt is.

[Bijlage 3]

### Beleid voor straatwanden gelegen in stedenbouwkundige zone B

Beschermenswaardige zone met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan.

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, groenvoorziening en waterpartij(en).

[Bijlage 4]

Advies CRK van dd. 06 05 2021

**Z2021-0001683-001** - 5.1.2.e 5.1.2.e **Amsterdam**

Aanvraag - CRK welstand - Maken van een dakopbouw met dakterras

*Niet akkoord*

Op een pand in de 19<sup>de</sup>-eeuwse Ring wordt een dakopbouw gerealiseerd. In 2018 heeft de commissie bij de aanvraag voor uitbreiding met een kapverdieping en een dakopbouw negatief geadviseerd op de dakopbouw.

De centrale vraag is of, nu de kapverdieping is gerealiseerd, een terugliggende dakopbouw in heroverweging toch voorstelbaar is.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: 19de-eeuwse Ring (3), Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)

Gebied: Weesperzijdestrook (0326)

Waardering: Orde 3

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het hoofdgebouw wordt met de dakopbouw twee lagen hoger dan de oorspronkelijke bouwhoogte. Door de grote mate van zichtbaarheid heeft dit te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid.

Onderbouwing

Hoewel de uitbreiding past binnen de regels van het ontheffingsbeleid, constateert de commissie dat hier geen sprake is van een bouwplan met een beperkte ruimtelijke impact. Als enige binnen de architectuureenheid is het pand nu uitgebreid met een kapverdieping. Door op de kapverdieping een dakopbouw te plaatsen, ontstaat een stapeling van uitbreidingen waardoor het pand zich volledig onttrekt aan een logische verhouding en de samenhang van de architectuureenheid. De dakopbouw is ondanks de terugliggende positie op het dakvlak zeer goed zichtbaar vanuit de openbare ruimte vanwege lange zichtlijnen vanuit de Wibautstraat. De commissie vindt een dakopbouw in deze situatie een aantasting van het stadsbeeld.