

From: "5.1.2,e"
Sent: Mon, 11 Sep 2023 07:50:22 +0100
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: Inzake: 5.1.2,e / 5.1.2,e 20200757

Zeker 5.1.2,e ga ik doen . Zet jou wel in de c.c.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

T 5.1.2,e

M 5.1.2,e

5.1.2,e @amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
<https://www.amsterdam.nl/>

Werkdagen: ma, di, woe-ochtend en do

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 16:50
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: FW: Inzake: 5.1.2,e / 5.1.2,e 20200757

Hi 5.1.2,e jij reageert hier op?

Dank en groetjes,

5.1.2,e

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Jurist
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e

5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@vantill.nl>
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 14:36

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>; [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: FW: Inzake: [redacted] / [redacted] 20200757

Geachte [redacted] geachte [redacted]

Op 7 augustus 2023 heb ik namens cliënte een reactie gegeven, met daarbij als onderbouwing een stedenbouwkundig advies. Ik ben benieuwd naar de ontwikkelingen. Ik hoor het graag.

Alvast dank en met vriendelijke groet,

[redacted]



[redacted]

[redacted]

[redacted] Amsterdam

T: [redacted]

F: [redacted]

E: [redacted]@vantill.nl

W: www.vantill.nl



Op alle door Van Till te verrichten werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en het Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.

All work performed by Van Till advocaten is governed by its Terms of Business and its Privacy Statement, which are available on and can be downloaded from www.vantill.nl. The Terms of Business contain a limitation of liability and the nomination of the court of Amsterdam, The Netherlands, as the exclusive jurisdiction.

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 7 augustus 2023 10:57

Aan: '[redacted]@amsterdam.nl' <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: '[redacted]' <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: Inzake: [redacted] / [redacted] 20200757

Geachte [redacted]

Namens cliënte **Anno 2004 B.V.** geef ik hierbij een reactie op het stedenbouwkundig advies van 5 juli 2023. Per e-mail van 18 juli 2023 heeft u cliënte tot uiterlijk 8 augustus 2023 de gelegenheid gegeven om een reactie te geven. Gelet hierop heeft cliënte tijdig een reactie gegeven.

Niet in geschil

1. In deze procedure staat niet ter discussie staat dat het bouwplan in overeenstemming is met de (7) voorwaarden uit de 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning', vastgesteld op 18 april 2017 (hierna: 'de beleidsregels'). Met deze beleidsregels scheidt het stadsdeel een kader waarmee de afweging om al dan niet mee te werken aan een bouwplan inzichtelijk wordt (par. 1.2 van de beleidsregels).
2. Eveneens staat niet ter discussie dat uit het weigeringsbesluit van 1 december 2022 volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening (p. 6) (onderstreping toegevoegd): "Het project voldoet aan de beleidsregels voor dakopbouwen van hoofdstuk 7.1 van het beleidsstuk "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost" d.d. 18 april 2017. Bij de vaststelling van deze beleidsregels is

rekening gehouden met alle ruimtelijke relevante aspecten en belangen waar bij een afwijking van het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden. Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening.”(...) Wij besluiten af te wijken van artikel 21.2.1 lid b en d van de bepalingen van dit bestemmingsplan omdat het gaat om een afwijking die in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid. Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik.’”

Advies van de bezwaarschriftencommissie van 13 april 2023

3. Op 6 april 2023 heeft de hoorzitting bij de bezwaarschriftencommissie plaatsgevonden. Op 13 april 2023 is advies uitgebracht. Hieruit volgt (p. 4-5) (onderstreping toegevoegd): “De commissie is van oordeel dat de CRK hiermee buiten de grenzen is getreden van het hiervoor geschetste beoordelingskader en dat de welstandsbeoordeling leidt tot een belemmering van de verwezenlijking van bouw mogelijkheden waarvan u planologisch medewerking wenst te verlenen. De commissie concludeert dat het welstandsadvies daarom niet aan de weigering van de omgevingsvergunning ten grondslag had mogen worden gelegd. (...) Samenvattend is de commissie van oordeel dat de omgevingsvergunning ten onrechte op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo is geweigerd. (...) De commissie adviseert u om het bestreden besluit te herroepen en (...) de gevraagde omgevingsvergunning alsnog te verlenen”.
4. De bezwaarschriftencommissie concludeert dat de weigeringsgronden van artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo niet zullen voordoen. Kortom: de omgevingsvergunning kan niet worden geweigerd op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo (activiteit ‘bouwen’).
5. Het Dagelijks Bestuur heeft na het positieve advies van de bezwaarschriftencommissie van 13 april 2023 aan een stedenbouwkundige om een beoordeling verzocht. Na ruim drieënhalve maand geeft het Dagelijks Bestuur aan dat het voornemens is om het positieve advies van de bezwaarschriftencommissie niet over te nemen en, gelet op het stedenbouwkundig advies, het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning in stand te laten. Dit is op zijn minst opmerkelijk.

Stedenbouwkundig advies van 5 juli 2023

6. Uit het advies (van de afdeling Ruimte en Duurzaamheid?) van 5 juli 2023 volgt: “Dit alles samen maakt dat de dakopbouw, gestapeld op de recent geplaatste dakverdieping, in dit specifieke geval zodanig zichtbaar is vanuit de openbare ruimte dat dit de stedenbouwkundige structuur en gevelbeeld aantast en daardoor vanuit stedenbouwkundig oogpunt onaanvaardbaar is.”
7. Cliënte stelt zich op het standpunt dat het plan wel degelijk stedenbouwkundig aanvaardbaar is en er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan verwijst cliënte naar 1) het afwijkingenbeleid, 2) de beoordeling in het weigeringsbesluit (p. 6), 3) het advies van de bezwaarschriftencommissie en 4) naar de door cliënte ingeschakelde contra-expertise van Buro SRO van 1 augustus 2023 (zie bijlage), waaruit (onder meer) volgt:

“Ruimtelijke aansluiting pand

(...) Dakopbouwen zijn daarbij ondergeschikt aan het pand en doen dan ook niet mee in de compositie daarvan. Bovendien wordt met de juiste maatvoeringen volgens de beleidsregels deze dakopbouw vanaf de straat niet of nauwelijks ervaren. (...)

Stapeling

(...) Ook voor deze motivering geldt dat voorbij gegaan wordt aan de ruimtelijke mogelijkheden die juist de “beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning” biedt. Door te voldoen aan de zichtbaarheidseis (en de andere eisen) mag aangenomen worden dat de gewenste dakopbouw niet of nauwelijks zichtbaar is vanaf de straat (openbaar gebied).

Zichtbaarheid

(...) Dit is voor initiatiefnemers die een dakopbouw willen realiseren en voldoen aan de beleidsregels zeer ondoorzichtig. Nergens in deze beleidsregels wordt gesproken over een standaardsituatie dan wel een situatie die afwijkend is van de standaardsituatie. Het kan en mag dan ook niet zo zijn dat de gemeente hier een eigen interpretatie aan geeft. Het moet gewoon voor iedereen helder zijn. (...) Wij zijn van mening dat dit een zeer gezocht argument is. Namelijk de overzijde van de weg is het achterterrein dat behoort tot het Volkshotel. Dit is een privaat parkeerterrein afgesloten met een hefboom dus geen openbaar gebied. Volgens de beleidsregels hoeft een privaat gebied dus niet beschouwd te worden en gaat deze argumentatie dan ook niet op. (...) De binnentuin is een private binnentuin van alle aanwonenden en hoeft dus wederom niet beschouwd te worden conform de beleidsregels.

Conclusie

(...) Een initiatiefnemer mag verwachten dat het afwijkingenbeleid in de vorm van de "beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning" helder is en door de gemeente op een juiste wijze wordt toegepast. De gemeente geeft deze helderheid niet en voert onterecht nieuwe argumenten aan die voorbijgaan aan de beleidsregels. Ook stelt de gemeente in haar stedenbouwkundig advies aanvullende toetsingseisen die nergens worden vermeld in die beleidsregels en gaat uit van openbaar gebied waar het geen openbaar gebied betreft. (...)"

8. Voor zover in het stedenbouwkundig advies van 5 juli 2023 wordt aangegeven dat de (nog te realiseren) dakopbouw wel degelijk erg zichtbaar is vanaf de zeer drukke prominente Wibautstraat, geldt dit ook voor vergelijkbare gevallen in de omgeving. Cliënte verwijst naar de dakopbouwen aan de Graaf 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e in Amsterdam. Ter onderbouwing hiervan verwijst cliënte naar foto's van deze opbouwen (zie link voor de foto's: [5.1.2.e@vantill.nl">https://vantilladvocaten.lunitehosting.net/url/cc3sjdinz3pnscec?shareto=5.1.2.e@vantill.nl](https://vantilladvocaten.lunitehosting.net/url/cc3sjdinz3pnscec?shareto=<span style=)). Bovendien wordt ten aanzien van de zichtbaarheid in de beleidsregels aangegeven dat een dakopbouw vanaf de voorzijde niet zichtbaar mag zijn. Hiervoor geldt onder meer de zichtbaarheidsregel en de 45°-graden regel. Hieraan voldoet het bouwplan (zie p. 29 e.v. van het afwijkingenbeleid). Het is in strijd met de rechtszekerheid als het college zijn eigen beleid ter zijde schuift.
9. Verder volgt uit par. 1.4 van de beleidsregels dat deze regels betrekking op de categorieën van gevallen zoals benoemd in artikel 4 van bijlage II van het Bor. Uit par. 3.4 van de beleidsregels volgt dat indien de aanvraag past binnen de voorliggende beleidsregels kan worden aangevangen met de afwijkingsprocedure. Uit het weigeringsbesluit volgt (p. 6) dat het project van cliënte valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Bor het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan. Het is dan ook onduidelijk waarom het college hier geen gebruik van maakt.
10. Tijdens de hoorzitting heeft 5.1.2.e van CRK opgemerkt dat de beleidsregels tekortschieten om een goede beoordeling te maken. Het staat het college vrij om voor stadsdeel Oost nieuw beleid vast te stellen. Maar de beleidsregels zijn niet gewijzigd. Dit betekent dat het college is gehouden aan de nu geldende beleidsregels. Verder heeft 5.1.2.e van CRK opgemerkt dat het rapport van Buro SRO niet als contra-expertise kan worden aangemerkt, omdat Buro SRO niet is aangesloten bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Het is zeer opmerkelijk dat Buro SRO niet wordt erkend, want het bureau bestaat al meer dan 15 jaar, is gespecialiseerd in stedenbouw en ruimtelijke ordening en heeft zelfs een aantal gemeenten als klant. Bovendien is een aantal professionals geregistreerd bij het architectenregister en lid van de Beroepsvereniging van Nederlandse Stedenbouwkundigen en Planologen (BNSP), dat overigens weer deel uitmaakt van de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit. Overigens staat niet in regelgeving bepaald dat aansluiting bij de Federatie Ruimtelijke Kwaliteit verplicht is. De opmerking van 5.1.2.e kan cliënte dan ook niet plaatsen.

Conclusie

11. Gelet op het voorgaande is het bouwplan wel degelijk ruimtelijk passend. Nu het college het afwijkingenbeleid ter zijde schuift, is dat voor cliënte onevenredig (als bedoeld in artikel 3:4 lid 2 Awb) en

in strijd met de rechtszekerheid, omdat volgens het beleid duidelijk is dat toepassing kan worden gegeven aan artikel 4 bijlage II bij het Bor.

12. Geconcludeerd moet worden dat de gevraagde omgevingsvergunning alsnog in redelijkheid dient te worden verleend. Cliënte is bereid om een aanvullende constructieberekening in te dienen.

Vriendelijke groet,

5.1.2.e