



Bezoekadres
Oranje-Vrijstaatplein 2
1093 NG Amsterdam

Postbus 94801
1090 GV Amsterdam
Telefoon 14020
www.oost.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

LinQ Vastgoed Adviseurs

5.1.2.e

5.1.2.e AMSTERDAM

Datum 04 juli 2019
Ons kenmerk Z-19-48134 / UIT-19-44937 / JB.19.000208.001
Behandeld door Juridisch Bureau Bezwaar en Beroep
Onderwerp Beslissing op Bezwaarschrift

VERZONDEN 04 JULI 2019

Geachte heer/mevrouw,

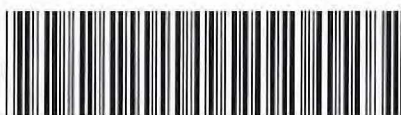
Hierbij ontvangt u een kopie van het besluit dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost op 25 juni 2019 heeft genomen naar aanleiding van uw bezwaarschrift ingediend namens Exploitatiemaatschappij Catharina B.V, gericht tegen de geweigerde voor het plaatsen van een dakopbouw op de locatie 5.1.2.e

De motivering van deze beslissing kunt u lezen in het bijgevoegde advies van de bezwaarschriftencommissie.

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. 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.

Met vriendelijke groet,
namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Oost,

5.1.2.e



★ 5.1.2.e E ★



Advies

Octopus-nummer: JB.19.0208.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift van de ^{5.1.2.e} namens LinQ vastgoed dat is ingediend tegen het besluit van 20 november 2018. Het besluit betreft de afwijzing van de aanvraag met OLO nummer 3854125 voor een opbouw aan de ^{5.1.2.e}

Aan burgemeester en wethouders

1. Inleiding

Op 13 augustus 2018 diende ^{5.1.2.6.1.2.e} namens de exploitatiemaatschappij Catherina BV een aanvraag in voor het project: realiseren van een dakopbouw aan de ^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e}. Deze aanvraag is gevolgd op een eerder vergunde aanvraag voor een opbouw op deze locatie. Deze opvolgende aanvraag wordt echter geweigerd bij besluit van 20 november 2018. Hiertegen diende op 24 december 2018 de ^{5.1.2.e} van LinQ vastgoed gemachtigde van de exploitatiemaatschappij Catherina BV (verder bezwaarde) bezwaar in. De behandeling van het bezwaarschrift is conform de Regeling bezwaarschriften van de gemeente Amsterdam overgedragen aan de Bezwaarschriftencommissie van het college (hierna: de commissie).

2. Ontvankelijkheid

Het bestreden besluit is op 20 november 2018 naar de aanvrager en de gemachtigde toegestuurd en daarmee bekendgemaakt. Het bezwaarschrift van bezwaarde is op 24 december 2018 verzonden en ontvangen op 28 december 2018. Het bezwaarschrift is derhalve binnengekomen binnen de in de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) gestelde termijn van 6 weken na de bekendmaking.

De commissie constateert dat voor het overige ook is voldaan aan de in de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gestelde eisen voor het indienen van een bezwaarschrift zodat het bezwaarschrift ontvankelijk is.

3. Bezwaren

De aanvrager heeft op een vergelijkbaar plan in stadsdeel Oost wel een vergunning ontvangen voor het optoppen van een optopping (5.1.2.e OLO 2373163). Hierbij was de welstand wel positief en waren de uitgangspunten vergelijkbaar. Het betrof hier eveneens een pand uit de bouwperiode 1900 waar twee nieuwe bouwlagen zijn toegevoegd.

Hierdoor is een precedent gecreëerd waarop aanvrager mocht vertrouwen dat vergelijkbare bouwplannen positief zouden worden beoordeeld. Onderhavige aanvraag had dan ook positief beoordeel dienen te worden.

4. Hoorzitting

Op 27 maart 2019 vond de hoorzitting plaats waarbij de 5.1.2.e is gehoord. Namens het stadsdeel van het team Vergunningen waren 5.1.2.e en 5.1.2.e 5.1.2.e aanwezig. De 5.1.2.e heeft aangevoerd dat de commissie Ruimte en Kwaliteit (CRK) op het adres 5.1.2.e zeer bewust hun medewerking hebben verleend, waarbij hij zelfs drie keer met de CRK heeft gesproken. Het bouwplan is niet anders dan die van de 5.1.2.e wat een jaar geleden zeer bewust is vergund. Het lijkt alsof met name de zichtlijnen een beletsel zijn voor de CRK. De 5.1.2.e legt een 3D tekening over met volumestudie. Hij deelt het standpunt van de CRK niet aangaande de lange zichtlijnen. Immers die zichtlijnen spelen niet zo een grote rol, zeker niet als zijn burens ook een opbouw willen. Meerder burens willen een zelfde bouwplan realiseren dus zullen die zichtlijnen niet zichtbaar zijn vanuit de Wibautstraat volgens de 5.1.2.e De 5.1.2.e van de CRK heeft moeite met het feit dat een bouwplan wordt aangevraagd op een reeds eerder gerealiseerd bouwplan wat als afronding van het pand wordt beschouwd. Door de nieuwe aanvraag te accepteren zou een onwenselijke opeenstapeling van elementen ontstaan. Van de zijde van het stadsdeel is aangegeven dat de 5.1.2.e is vergund 14 oktober 2016. In april 2018 is een wijziging geweest van de Welstandsnota wat effect kan hebben op deze aanvraag. Voorbeeld van de 5.1.2.e is een onwenselijke opeenstapeling van elementen volgens de CRK. Mogelijk is hier sprake van voortschrijdend inzicht aan de kant van de CRK. Alle panden in de rij van de 5.1.2.e lijken nu coherent te zijn maar als dit bouwplan vergund wordt dan steekt er een extra verdieping boven alles uit. Volgens Houtappels zie je de opbouw niet vanaf de straatzijde. Het is en blijft volgens hem vreemd daar dergelijke bouwplannen eerder wel vergund zijn en nu opeens niet.

5. Overwegingen

In de vergunningsfase is na het ontvangen van het advies van de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) op 26 september 2018 aan de aanvrager gelegenheid geboden om het bouwplan aan te passen. Van dat aanbod is geen gebruik gemaakt.

Het bouwplan kon slechts met een buitenplanse afwijking vergund worden mits de CRK akkoord was. De CRK is niet akkoord en motiveert haar weigering op 19 september 2018 als volgt:

"Onlangs is vergunning verleend voor een ophoging door middel van een kapverdieping als beëindiging van het 19e-eeuwse pand. Nu wordt op dat uitbreidingsvolume een dakopbouw aangevraagd, waardoor het pand twee lagen hoger wordt dan de oorspronkelijke bouwhoogte

binnen een samenhangende architectuureenheid. De panden zijn goed zichtbaar vanaf de omliggende openbare ruimte, vanuit de aangrenzende Wibautstraat zijn lange zichtlijnen mogelijk. Het optoppen van de optopping is vanuit welstandsoogpunt dan ook niet mogelijk. Dit leidt tot een onwenselijke stapeling van elementen, dit verstoort de samenhang binnen de architectuureenheid en tast het straatbeeld in hoge mate aan."

Het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk is in strijd met de redelijke eisen van welstand.

Per besluit van 20 november 2018 wordt de aanvraag afgewezen wegens strijd met de redelijke eisen van welstand.

De bezwaarschriftencommissie heeft na ontvangst van het bezwaarschrift met bezwaarde getelefoneerd. Daarbij is voorgesteld om het bezwaarschrift van LinQ vastgoed voor te leggen aan de CRK voor een second opinie. Dit is gebeurd en de CRK reageerde als volgt:

De commissie blijft bij haar negatieve advies. Het realiseren van opbouw op een opbouw leidt tot een onwenselijke stapeling van elementen. Dit verstoort de samenhang binnen de architectuureenheid en tast het straatbeeld in hoge mate aan.

Het aangedragen voorbeeld aan de ^{5.1.2.e} is een onwenselijk precedent.

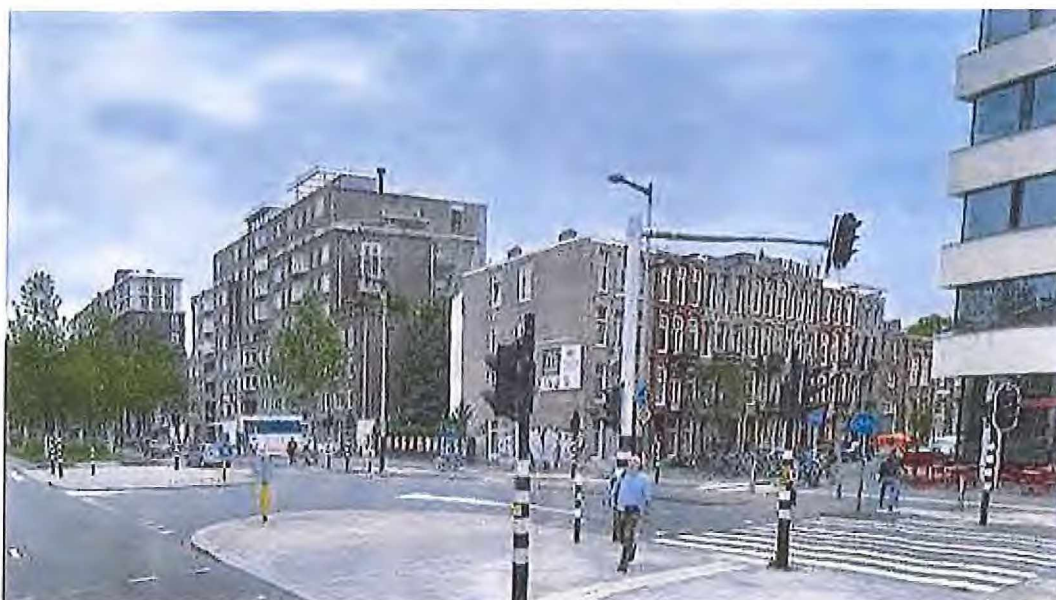
Onderbouwing

Aan de Wibautstraat zijn wel degelijk lange zichtlijnen mogelijk waardoor de gestapelde uitbreidingen zichtbaar zullen worden. Zie de aangeleverde foto van google streetview.

De eerste uitbreidingslaag betreft het toevoegen van een kapvorm. Dit is een geëigend middel in het beeld van dit 19e-eeuwse pand en heeft geen verstorend effect in het architectuurbeeld.

Door het daarop toevoegen van een doosvormig volume ontstaat een omslag in het beeld. Naast het feit dat deze laatste toevoeging een detonerende toevoeging vormt in het architectuurbeeld van het pand, vormt de twee-laagse uitbreiding een fors contrast met de belendingen die onderdeel uitmaken van een architectuureenheid met identiek vormgegeven panden. Er is hier sprake van bijzonder welstandsgebied en een hoge waardering van de straatwand, zone B. Het beleid gaat uit handhaving van de kwalitatief hoogstaande en gave historische bebouwing en wijzigingen dienen van hoge kwaliteit te zijn en het oorspronkelijk gevelbeeld niet te verstoren.

Vanuit het project aan de Swammerdamstraat heeft de commissie geconstateerd dat een dergelijke stapeling van aanvragen: eerst uitbreiden tot aan de maximaal toegestane bouwhoogte van het bestemmingsplan en het vervolgens doorstapelen van een ontheffingsmogelijkheid, niet tot een tevredenstellende oplossing leidt. De conclusie is dan ook dat dit wordt bestempeld als een onwenselijke precedent.



Naar aanleiding van de hoorzitting van 27 maart 2019 heeft de bezwaarschriftencommissie de volgende vragen gesteld over het welstandsadvies aan de CRK:
Waarom heeft de CRK eerder positief geadviseerd bij de 5.1.2.e ? Hoe zit het met de zichtlijnen gelet op de locatie? Is sprake van voortschrijdend inzicht bij de 5.1.2.e ?

Het volgende antwoord is door de bezwaarschriftencommissie ontvangen:

Inderdaad voortschrijdend inzicht, Swammerdam bestempelt de commissie als een onwenselijke precedent. Voor wat betreft de zichtlijnen gaf de commissie aan dat de aangeleverde foto's voor zich spreken.

Dit antwoord is doorgestuurd naar bezwaarde voor een reactie.

Tegen het Welstandsadvies is door bezwaarde geen deskundig tegenoordeel ingebracht. Bezwaarde beroept zich op een precedent namelijk de 5.1.2.e. Hierover heeft de CRK inmiddels meerdere malen aangegeven dat het een onwenselijk precedent is. Gezien dit feit, is en blijft het advies van de CRK negatief. Inhoudelijk is tegen het advies niet opgekomen behalve dat de visie van de CRK wat betreft de zichtlijnen niet gedeeld wordt. De bezwaarschriftencommissie ziet echter evenals de CRK aan de door bezwaarde aangeleverde 3 D weergave duidelijk een in hoogte afwijkend beeld ontstaan waarmee de zichtlijnen wel verstoord worden. Dat bezwaarde aangeeft dat de burens een zelfde bouwplan voornemens zijn te realiseren maakt dit niet anders. Immers is gezien het standpunt van CRK niet evident dat de burens voor een zelfde soort bouwplan, omgevingsvergunning zullen krijgen.

Alles overziende is de commissie van oordeel dat het bezwaar tegen het negatieve advies van de CRK onvoldoende grond raak. De CRK geeft immers zelf aan dat het geval ^{5.1.2.e} een onwenselijk precedent van haar is geweest. Met andere woorden als een vergissing wordt gezien. Gezien dit feit en er verder geen vergelijkbare gevallen bekend zijn die vergund zijn, kan volgens de commissie de CRK terugkomen op een fout. Conclusie is dat de weigering in stand kan blijven.

6. Conclusie en advies

Gezien de hierboven vermelde overwegingen adviseren wij u:

- *Het bezwaarschrift van 24 december 2018 ongegrond te verklaren;*
- *Het besluit van 20 november 2018 waarbij een bouwplan voor een opbouw is geweigerd op welstandelijke aspecten, in stand te laten.*

Amsterdam, 17 juni 2019

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Bijlage Toetsingskader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, aanhef onder a en onder c van de Wabo bepaalt -voor zover hier van belang- dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat ... bestaat uit:

- a: het bouwen van een bouwwerk,
- 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 van toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid tweede voldeed, van die wet,

2.10 Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) toetsingsgronden van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen: de omgevingsvergunning wordt geweigerd indien:

- a) strijd is met het bouwbesluit;
- b) strijd is met het bouwverordening;
- c) de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
- d) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Op grond van artikel 2.12 lid 1 Wabo voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder c, kan de omgevingsvergunning alleen worden verleend als die strijd kan worden weggenomen. Dit kan via de binnenplanse of buitenplanse afwijking dan wel middels een project afwijkingsbesluit.

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Voordracht en besluit

DB

Registratienummer Z-19-48134 / INT-19-18300
Afdeling Juridisch Bureau

Onderwerp

Besluit op het bezwaarschrift tegen geweigerde omgevingsvergunning met OLO 3854125 voor het project bouwen van een opbouw op het pand ^{5.1.2.e} te Amsterdam.

Portefeuille
DB lid
Gebied
Datum DB

25 juni 2019

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

^{5.1.2.e} ^{5.1.2.e} @amsterdam.nl, ^{5.1.2.e}



Tekst van openbare
besluiten wordt
gepubliceerd

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost besluit:

1. het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
2. het bestreden besluit in stand te laten.

Ondertekening

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
het dagelijks bestuur van stadsdeel Oost,

5.1.2.e



Sjoukje Alta,
secretaris

5.1.2.e



5.1.2.e

voorzitter

5.1.2.e



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Oost

Voordracht en besluit

DB

Registratienummer Z-19-48134 / INT-19-18300
Afdeling Juridisch Bureau

Onderwerp

Besluit op het bezwaarschrift tegen geweigerde omgevingsvergunning met OLO 3854125 voor het project bouwen van een opbouw op het pand ^{5.1.2,e} te Amsterdam.

Portefeuille
DB lid
Gebied
Datum DB

25 juni 2019

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e} @amsterdam.nl, ^{5.1.2,e}

