

Buro SRO B.V.

t 5.1.2.e

5.1.2.e Utrecht

Telefoon: 5.1.2.e

BTW nummer: NL8187.16.071.B01

KvK nummer: 30232281

IBAN 5.1.2.e

Stedenbouwkundig advies II 5.1.2.e te Amsterdam

datum: 1 augustus 2023

projectmedewerker: Buro SRO: 5.1.2.e | 5.1.2.e

t.a.v.: Van Till Advocaten | 5.1.2.e

1. Aanleiding

Voor de woning aan de 5.1.2.e in Amsterdam heeft de initiatiefnemer een vergunning aangevraagd voor het realiseren van een dakopbouw. De gemeente Amsterdam heeft deze vergunning geweigerd. De reden die de gemeente hiervoor aangeeft is dat het voornemen strijdig is met redelijke eisen van welstand. Op basis van deze weigering is Buro SRO gevraagd stedenbouwkundig advies uit te brengen. Hiervoor is op 3 februari van dit jaar een stedenbouwkundig advies opgesteld. Inmiddels is duidelijk geworden uit het advies van de bezwaarschriftencommissie van 13 april 2023 dat zij de gemeente adviseert om de omgevingsvergunning alsnog te verlenen (na ontvangst en positieve beoordeling van een aanvullende constructieberekening en na een nadere beoordeling door de CRK). De bezwaarschriftencommissie geeft onder meer terecht aan dat het plan voldoet aan de 'Beleidsregels afwijken omgevingsvergunning' en dus niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook in het weigeringsbesluit is aangegeven dat de afwijking (van de bouw- en goothoogte) in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid.

Vervolgens heeft het college van de gemeente Amsterdam de afdeling Ruimte en Duurzaamheid gevraagd om een nieuwe beoordeling. Ruimte en Duurzaamheid concludeert in het advies van 5 juli 2023: "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."

Het gaat in dit geval om de bouwmassa die zichtbaar is vanaf de openbare ruimte. Daarmee gaat dit stedenbouwkundig advies verder dan de beleidsregel. Daarvan wordt in het advies het volgende gezegd: De dakopbouw voldoet formeel aan de zichtbaarheidseis uit de "beleidsregels afwijken omgevingsvergunning". Echter dit is een theoretische bepaling van de zichtbaarheid. De manier van meten is op een pragmatische manier omschreven in deze beleidsregels.

Initiatiefnemer heeft Buro SRO gevraagd om beoordeling van dit advies. Met deze notitie gaan we hierop in. Voor wat betreft de context van de locatie, de omgeving en het planvoornemen verwijzen wij naar onze notitie van 3 februari 2023.

2. Beoordeling

Het plan is vanuit de afdeling Ruimte en duurzaamheid van de gemeente Amsterdam niet akkoord bevonden. Een stedenbouwkundig advies ligt hieraan ten grondslag. In dat advies wordt naast de ruimtelijke structuur, het bestemmingsplan en de kapverdieping ingegaan op de dakopbouw. Hieronder wordt per onderdeel daarop ingegaan.

Ruimtelijke aansluiting pand

Gesteld wordt dat de dakopbouw ruimtelijk niet goed aansluit op het pand en de karakteristieken van de 19de-eeuwse Ring. Daarbij wordt aangegeven dat een pand in dit ruimtelijke systeem een driedeling in de gevel heeft van plint, tussenstuk en kapiteel of kap als beëindiging. Met de recent gerealiseerde kapverdieping wordt aangegeven dat de compositie ruimtelijk compleet is en een dakopbouw in de vorm van een rechthoekige doos op het dak ruimtelijk niet goed aansluit en daarmee ook de ruimtelijke samenhang aantast.

Met deze motivering wordt voorbij gegaan aan de ruimtelijke mogelijkheden die juist de “beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning” biedt. 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. Bijzonder is dat een vergelijkbare situaties, dus een kap met een dakopbouw (4 lagen, kaplaag en dakopbouw), zelfs aan de Wibautstraat aanwezig is en vrij recent is gerealiseerd.

Stapelning

In het advies wordt gesproken over een stapeling van nieuwe elementen. Gesteld wordt dat daarmee de schaalprong ten opzichte van de oorspronkelijke situatie te groot is en daarmee de historische ruimtelijke samenhang verstoord. Dit wordt niet wenselijk geacht.

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

In het stedenbouwkundig advies van de gemeente wordt gesteld dat de dakopbouw formeel voldoet aan de zichtbaarheidseis uit de “beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning”.

Vervolgens wordt gesteld dat dit is een theoretische bepaling van de zichtbaarheid is. Dat deze manier van meten op een pragmatische manier is omschreven in deze beleidsregels en dat in deze situatie geen sprake is van een standaard situatie.

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 een ieder helder zijn.

In het advies wordt vervolgens aangegeven dat de dakopbouw erg zichtbaar is vanaf de Wibautstraat. Deze kwalificatie is verder niet onderbouwd of inzichtelijk gemaakt. Dit lijkt dus

een aannname te zijn en niet op basis van tekeningen of foto's gebaseerd. Bovendien zijn vergelijkbare opbouwen gerealiseerd die ook zichtbaar zijn vanaf de Wibautstraat, zoals opbouwen aan de 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en Eerste 5.1.2.e /m 99 te Amsterdam. Daarmee lijkt er sprake te zijn van rechtsongelijkheid.

Ook wordt er ingegaan op een de zichtbaarheid vanaf de 5.1.2.e Hier wordt wederom een kwalificatie gebruikt van zeer zichtbaar. Dit komt, zo stelt men, omdat zich een doorgang bevindt aan de overzijde van de straat naar het binnengebied van het kavel van het Volkshotel. Hierdoor is er een lange zichtlijn aanwezig waardoor de dakopbouw hier zichtbaar zou worden.

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.

Verder wordt gesteld in het advies van de gemeente dat het pand deel uitmaakt van een gesloten bouwblok met een zeer grote openbare binnentuin.

Ook dit is niet juist. De binnentuin is een private binnentuin van alle aanwonenden en hoeft dus wederom niet beschouwd te worden conform de beleidsregels.

Conclusie

Met de uitspraak van de bezwaarschriftencommissie, waarin zij aangeeft dat het plan met de afwijking (van de bouw- en goot-hoogte) in redelijkheid past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijke beleid en de 'Beleidsregels afwijken omgevingsvergunning', is het plan dus niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

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.

Met een juiste toepassing van de beleidsregels afwijken omgevingsvergunning voldoet het plan en had in onze optiek alsnog voor een positief besluit van de gemeente moeten zorgen in lijn met de bezwaarschriftencommissie.