

GEWONE POST

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

5.1.2,e

5.1.2,e Amsterdam

5.1.2,e

5.1.2,e Amsterdam

T 5.1.2,e

F 5.1.2,e

E info@vantill.nl

W www.vantill.nl

KVK 343 753 88

Per e-mail: 5.1.2,e @amsterdam.nl

Stichting derdengelden:

IBAN 5.1.2,e

BIC ABNANL2A

Amsterdam, 5 januari 2023

E-mail : 5.1.2,e @vantill.nl
Betreft : 5.1.2,e
Uw ref : Z2022-0004146

PRO FORMA BEZWAARSCHRIFT

Geacht college,

Namens cliënte, de besloten vennootschap **Anno 2004 B.V.**, gevestigd te Wilnis (hierna: '**cliënte**'), maak ik pro forma bezwaar tegen het besluit van 1 december 2022, met kenmerk: Z2022-0004146, (hierna: '**het weigeringsbesluit**'), inhoudende dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het maken van een dakopbouw op de vierde verdieping op de locatie 5.1.2,e te Amsterdam, is geweigerd. Het weigeringsbesluit wordt als **bijlage 1** overgelegd.

Cliënte kan zich niet verenigen met het weigeringsbesluit. Cliënte is nu niet in de gelegenheid om haar besluit nader te onderbouwen, omdat zij onder meer in afwachting is van een deskundigenrapport van Buro SRO. Om die reden verzoekt zij u haar een termijn van vier weken te verlenen voor het aanvullen van de bezwaargronden.

Graag zie ik uit naar uw reactie.

Hoogachtend,

5.1.2.e

5.1.2.e

Gemachtigde

Bijlagen (1)

Bijlage 1 : besluit van 1 december 2023.

Van Till Advocaten

Bijlage 1



Datum 01 december 2022
Kenmerk Z2022-0004146
Olo 7220051

Weigering omgevingsvergunning

gemeente Amsterdam

het college van burgemeester en wethouders

Het college van burgemeester en wethouders besluit

Anno 2004 B.V. een omgevingsvergunning te weigeren voor het maken van een dakopbouw op de vierde verdieping op de locatie ^{5.1.2.e} in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning weigeren wij voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan "Weesperzijdestrook".

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze weigering omgevingsvergunning:

- B001_aanvraagformulier;
- B002_tekening bestaand;
- B003_tekening nieuw;
- B004_tekening details;
- B005_toelichting omschrijving aanvraag;
- B006_foto's;
- B007_ventilatieberekening;
- B008_brochure raam en geluiddempende ventilatie;
- B009_brochure gipsplaat;
- B010_constructieberekening;
- B011_constructietekeningen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,

5.1.2.e

5.1.2.e

stadsdeel Oost

Deze brief heeft geen handtekening. De combinatie van het beveiligde proces en de e-mail die u ontving vervangt de handtekening.

Wat hierna volgt

- Rechtsbescherming
- Verloop van de procedure
- Beoordeling van het project

Rechtsbescherming

Bezwaar tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar indienen.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar indienen via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaar altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met de datum en het zaaknummer van het besluit
- waarom u bezwaar indient
- eventueel uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaar indienen. Stuur dan een machtiging mee. Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaar.

Meer informatie over het indienen van een bezwaar tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bezwaar maken tegen een besluit van de gemeente Amsterdam'

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen over uw bezwaar. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor informatie over de kosten (griffierecht) en de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'

- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 30 augustus 2022 is de aanvraag ontvangen.
- Op 30 september 2022 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 27 september 2022 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens.
- Op 5 december 2022 zijn de aanvullende gegevens ontvangen.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen (artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwbesluit 2012

Het is niet aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen. De constructieve controleberekening volgens de NEN 8707 (controle of de belasting op de fundering niet groter is dan zijn sterkte/draagvermogen) is niet ingediend.

Gebruiksfuncties

Het project beoordeelden we aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en heeft de volgende gebruiksfunctie:

- Woonfunctie.

Bouwverordening 2013

De bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 gelden niet voor deze aanvraag.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen (artikel 21)'. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wonen.

Het project is in strijd met artikel 21.2.1. lid b en lid d van de bouwbepalingen van dit bestemmingsplan. De maximale toegestane bouwhoogte van 15,50 meter wordt door de dakopbouw met 2,40 meter overschreden. Tevens zijn uitsluitend bestaande dakopbouwen toegestaan.

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Voor de verdere beoordeling verwijzen wij u naar het hoofdstuk 'planologisch strijdig gebruik'.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 28 september 2022. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt: **Niet akkoord**.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016
Ruimtelijk systeem: 19de-eeuwse Ring (3), Gedecoreerde Blokbebouwing (3B)
Gebied: Weesperzijdestrook (0326)
Waardering: Orde 3
Welstandsniveau: Bijzonder

Inleiding

Op een pand in de 19de-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. Na realisatie van de kapverdieping is opnieuw een aanvraag voor de dakopbouw gedaan. Op 05-05-2021 heeft commissie opnieuw negatief geadviseerd. Nu ligt opnieuw een plan voor een dakopbouw voor waarbij het volume een halve meter minder diep is, de materialisering van de gevels is aangepast en de aangrenzende dakterrassen achterwege zijn gelaten. De centrale vraag is of met de aanpassingen een dakopbouw toch voorstelbaar is.

Onderbouwing

Hoewel de uitbreiding past binnen de regels van het ontheffingsbeleid, constateert de commissie dat hier sprake is van een bouwplan met een aanzienlijke ruimtelijke impact. Als enige binnen de 19de-eeuwse 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 stelt dat een tweelaagse ophoging ten opzichte van de samenhangende vierlaagse bouweenheid in deze situatie leidt tot een onbedoelde markering en daarmee het stadsbeeld aantast.

Dakopbouw is getoetst aan de criteria zoals omschreven in hoofdstuk 6.10 van de welstandnota (*Veel voorkomende kleine bouwplannen | Dakuitbreidingen*). Hierin staat in de paragraaf Algemeen: *een eerste dakuitbreiding op een dakvlak van een ensemble krijgt als nieuwe trendsetter een gewogen oordeel.*

Door de grote mate van zichtbaarheid van de dakopbouw vanuit de openbare ruimte, wordt de dakopbouw onderdeel van het gevelbeeld en daarmee onderdeel van het beeld van de stad.

De commissie heeft daarom de aanvraag ook getoetst aan de gebiedscriteria in hoofdstuk 8 van de welstandsnota (*19de-eeuwse Ring | Gedecoreerde blokbebouwing*). Hierin staat in de paragraaf *Massa: de bouwmassa en gevelopbouw harmoniëren met het karakter van de 19de-eeuwse Ring met kenmerken als rijzige gevels en afgeschuind plat dak en wisselende daklijnen per pand of ensemble.*

Het in de aanvraag voorgestelde doosachtige volume vormt een detonerende toevoeging in de kenmerkende gevelopbouw van het pand. De gevelopbouw voor panden uit de 19de-eeuwse Ring bestaat traditioneel uit een onderscheidende begane grondlaag, een samengesteld middeldeel bestaande uit verschillende verdiepingen en een bekroning met een daklaag (of andere verbijzondering). Het volume van de dakopbouw is in dit geval een oneigenlijke toevoeging in deze gevelopbouw.

Daarnaast heeft de CRK bezwaar tegen het forse contrast dat ontstaat met de belendingen die onderdeel zijn van dezelfde ensemble. De verspringing in de daklijn is te afwijkend. Het oorspronkelijke volume van het pand is namelijk al uitgebreid met een extra bouwlaag. 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.

Conclusie

Het bezwaar uit de vorige adviezen is niet weggenomen en de commissie blijft daarom bij haar conclusie: de stapeling op het oorspronkelijke hoofdgebouw die ontstaat met de gerealiseerde kapverdieping en de voorliggende dakopbouw heeft te veel impact op de verhouding van het pand en de samenhang van de architectuureenheid. Door de positie op een kruising van wegen met lange zichtlijnen heeft de ingreep grote gevolgen voor het stadsbeeld.

Het project is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over. In dit geval weegt het algemeen belang zwaarder dan het belang van de aanvrager.

Conclusie

Het project voldoet **niet** aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen'.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Buitenplanse afwijkingmogelijkheid

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning

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.

Conclusie

Wij besluiten af te wijken van artikel 2.1.2.1. lid b en lid 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'.