

### Juridisch Kader

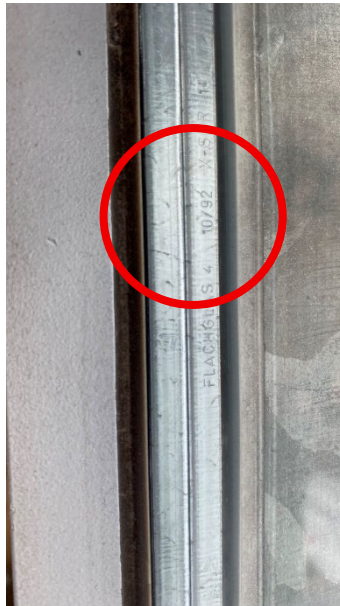
Het dakterras en de opbouw worden getoetst aan bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden, dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Ter plaatse geldt de bestemming Gemengd -1, met specifieke bouwaanduiding – orde 2 en de Waarde – Cultuurhistorie.

Daarnaast geldt de welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016. Op pagina 40 staan de uitgangspunten voor bouwwerken met orde 2:

*'Dit zijn bouwwerken van vóór 1940, die vanwege hun hoge architectonische kwaliteit, hun plaats in de stedenbouwkundige structuur en/of als toonaangevend element in de gevelwand een belangrijke bijdrage leveren aan het stadsbeeld. Uitgangspunt bij orde 2 panden is behoud/restauratie.'*

### De dakopbouw

De bestaande dakopbouw is gerealiseerd omstreeks 1992/1993 tijdens de verbouwing van het pand door de VvE (of het samenwerkingsverband voorafgaand aan de VvE). Dit blijkt onder meer uit de gedateerde glaspartijen waar de productiedatum in is gegraveerd.



Ook in het stadsarchief van de Gemeente Amsterdam is op een foto van 2001 te zien, dat de dakopbouw toen al bestond:

beta.archief.amsterdam

< Naar zoekoverzicht

Op de voorgrond de Westerdoksdijk. Aan de overzijde het Bickerseiland en het Realeneiland.

**Vervaardigers**

**Rol vervaardiger**  
fotograaf

**Vervaardiger**  
Vos, de, Freerk

**Vervaardigingsdatum**

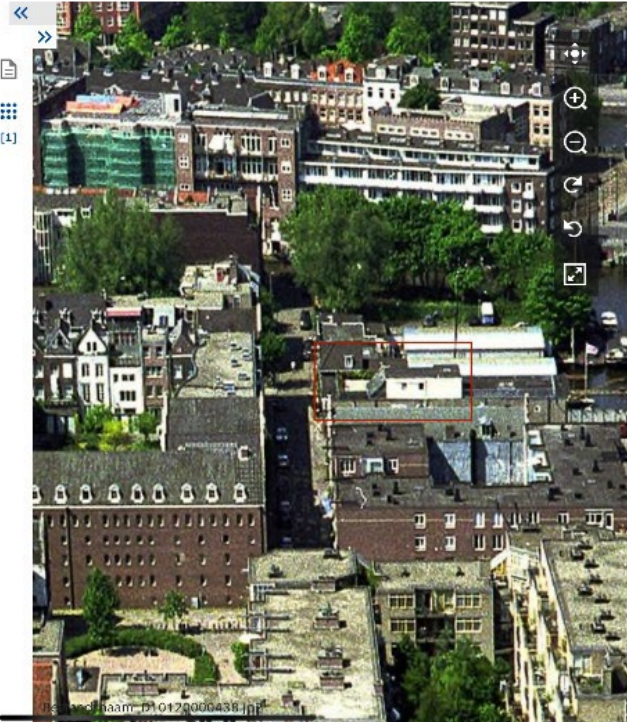
**Datum vervaardiging (tekst)**  
26 mei 2001

**Vervaardigingsdatum van**  
26-5-2001

**Vervaardigingsdatum tot**  
26-5-2001

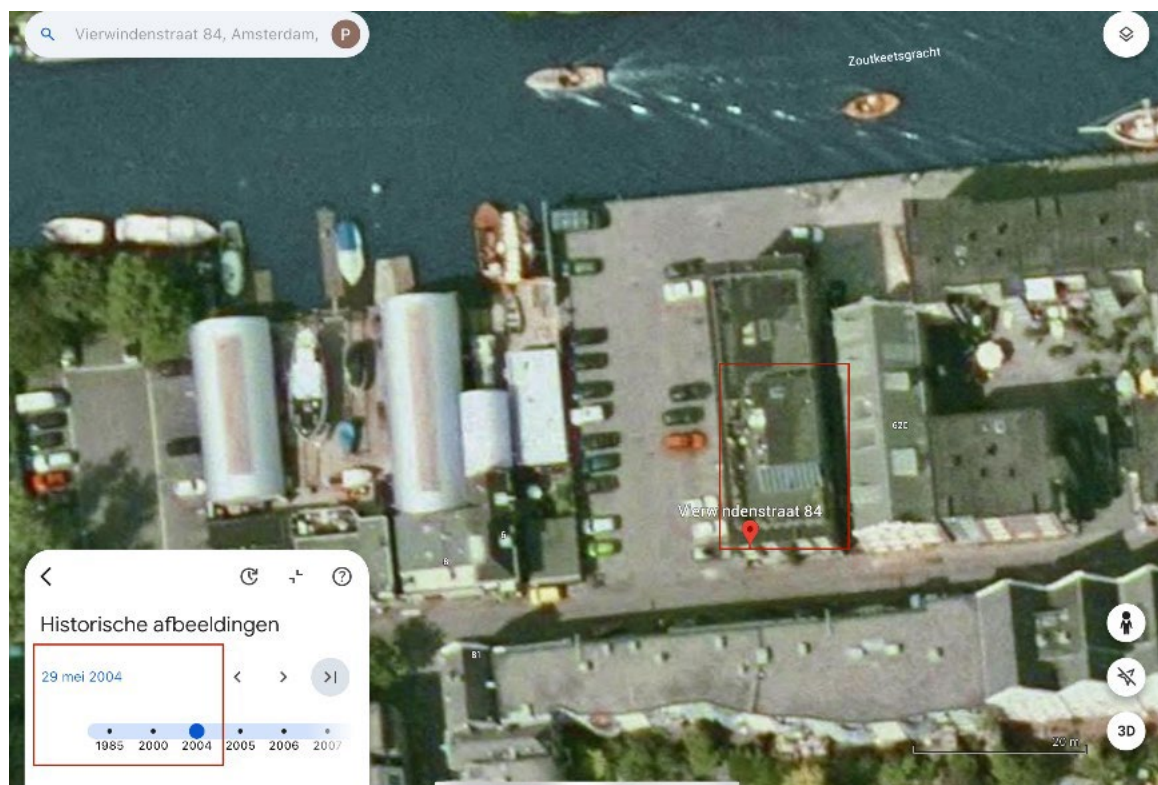
**Afgebeeld adres**

**Straatnaam**  
Realeneiland



(Bron: <https://archief.amsterdam/beeldbank/detail/e07505f7-7917-8474-8f08-a542fa483939/media/c5ce3ea7-of4f-4928-oca4-5d801f68616b>)

Vanaf 2004 is voor Google Earth ieder jaar een luchtfoto opgenomen, dit is de eerste foto die voor Vierwindenstraat is gepubliceerd. Ook hier is de dakopbouw duidelijk te zien. In het voorafgaande peiljaar 2000 valt Vierwindenstraat 84 nét (10 meter) buiten het gefotografeerde centrumgebied.



(Bron: Google Earth)

Volgens artikel 5.2.3 van de planregels is de maximale bouwhoogte ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte. De dakopbouw is reeds in de jaren '90 gerealiseerd en maakt sindsdien onafgebroken deel uit van het pand. Hieruit volgt dat de dakopbouw onderdeel vormde van de "bestaande bouwhoogte" ten tijde van de planvorming. Met andere woorden: de opbouw was op het moment van de terinzagelegging al feitelijk aanwezig en vormt dus de referentiehoogte waarop artikel 5.2.3 ziet. Er is dan ook géén overschrijding van de op grond van het bestemmingsplan toegestane maximale bouwhoogte.

Bovendien heeft de dakopbouw behorend tot Vierwindenstraat 84 exact dezelfde bouwhoogte als de dakopbouw van het trappenhuis, dat ook in 1992/1993 is gerealiseerd en waarvoor op 15 juni 1992 onder het kenmerk A1/0122 BWT 1992 vergunning is verleend. Dit betekent dat de dakopbouw in overeenstemming is met het bestemmingsplan en daarvoor een omgevingsvergunning kan en moet worden verleend.



### Dakterras

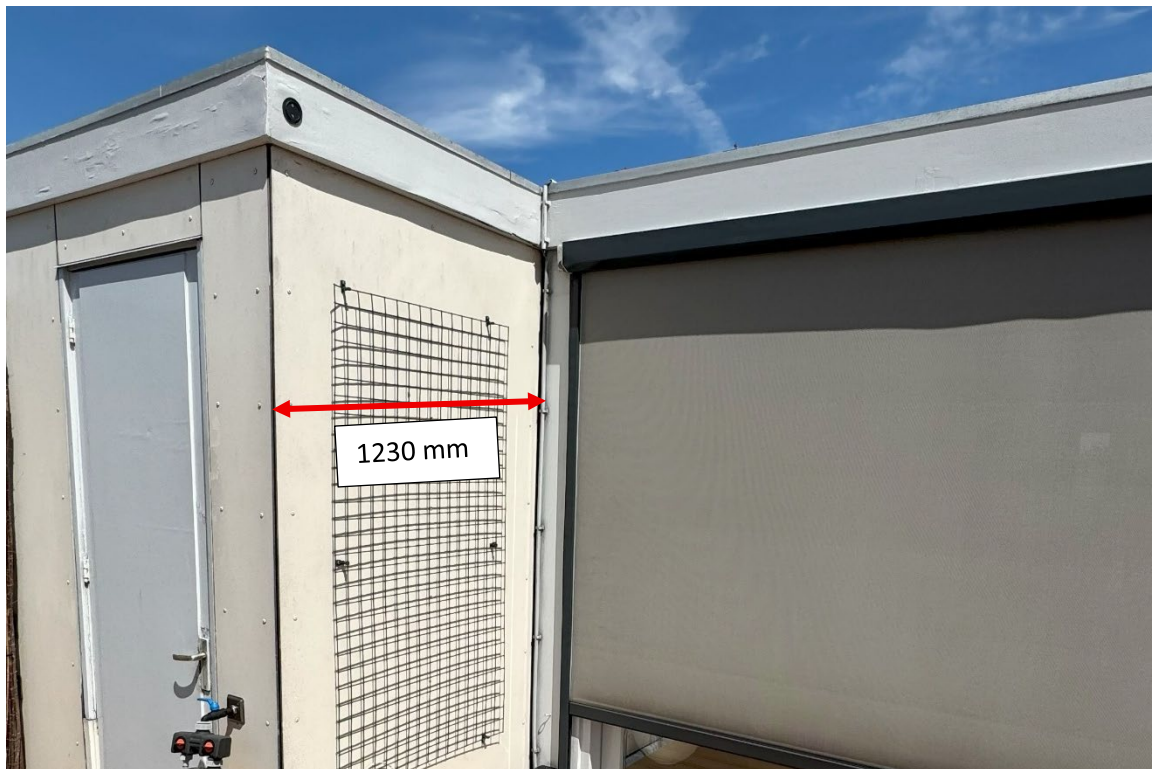
Artikel 4.2.8, onder c, van het geldende bestemmingsplan bepaalt dat dakterrassen niet zijn toegestaan. Echter, deze bepaling geldt slechts voor nieuwe situaties en laat onverlet dat reeds bestaande dakterrassen die vóór inwerkingtreding van het huidige bestemmingsplan zijn gerealiseerd, onder het overgangsrecht kunnen vallen.

Ook het dakterras is 1992/1993 gerealiseerd. Dit blijkt uit de foto op pagina 6 van dit document waarop het hekwerk en planten van het dakterras te zien is. De foto is genomen op 7 oktober 1993 door taxateur **5.1, 2, e** Het toen geldende bestemmingsplan verbood terrassen niet: Er zijn ook andere dakterrassen in de buurt vergund en gerealiseerd. Het dakterras is sedertdien niet vergroot.

Aangevraagd wordt "het gedeeltelijk vervangen en vernieuwen" van het dakterras. Deze bestaat onder andere uit het vervangen van betontegels en kunstgrasmatten door vlonders (zie tekeningen). De vergunning dient op grond van het overgangsrecht zoals opgenomen in artikel 31.1 te worden verleend.

### Beschermd stadsgezicht

Zowel de dakopbouw als het dakterras zijn al decennia geleden gerealiseerd. Van actuele verbouw is derhalve geen sprake. Bovendien zijn de wijzigingen ten opzichte van de oorspronkelijke bouw nauwelijks zichtbaar vanaf de openbare weg, omdat een en ander op het dak op de vierde verdieping is gerealiseerd. De dakopbouw van de kamer behorend tot Vierwindenstraat 84 valt ten opzichte van de vergunde dakopbouw van het trappenhuis en de vergunde lichtstraat ca. 1,23 m terug. Slechts op grotere afstand en alleen op enkele locaties, is er een glimp op te vangen van de dakrand van de opbouw. Reden waarom er geen sprake is van onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit.



### Achtergrond

Omstreeks 1992 heeft de VvE (of het samenwerkingsverband voorafgaand aan de VvE) het gebouw waar Vierwindenstraat 84 deel uit maakt verbouwd tot woonruimtes en bedrijfsruimtes. In een bouwvergadering van april 1992 is toestemming verleend voor het dakterras en de dakopbouw behorend bij Vierwindenstraat 84. Hierover heeft ook nooit (dus meer dan 30 jaar) discussie bestaan, tot het aantreden van twee nieuwe VvE bestuursleden (en nieuwe bewoners) in 2024.

De Vereniging van Eigenaars Vierwindenstraat 70-84 heeft in november 2024 bij uw college verzocht om handhaving tegen het dakterras en dakopbouw, die feitelijk al in 1993 zijn gerealiseerd met toestemming van zowel de VvE van destijds en het college van B&W van de gemeente Amsterdam. Het handhavingsverzoek komt voort uit een recent ontstaan onderling civiel geschil binnen de VvE.

Volgens het Modelreglement 1983 en de splitsingsakte zijn de bewoners van Vierwindenstraat 84 niet de eigenaar van deze constructies (de buitenste schil van het gebouw) en hebben de bewoners deze ook niet gebouwd of laten bouwen. Het dakopbouw en het dakterras zijn gemeenschappelijke zaken in de zin van art. 5:106, 3<sup>e</sup> lid BW. Daarmee vallen deze onder het beheer en de zeggenschap van de VvE. Ook al zijn de bewoners van Vierwindenstraat 84 niet de overtreder, maar de VvE: om duidelijkheid te verkrijgen dienen de bewoners (en eigenaren) van Vierwindenstraat 84 wel deze aanvraag in voor het (opnieuw) verlenen van een omgevingsvergunning. De eigenaren van het appartement wensen een einde te maken aan de onduidelijke situatie en juridische status van de dakopbouw en het dakterras.

### **Conclusie**

De bestaande dakopbouw met terras is zowel qua gebruik als bouwvorm passend binnen de regels van bestemmingsplan Haarlemmerbuurt/Westelijke eilanden, dat onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

De uitgangspunten van de welstandsnota staan niet aan vergunningverlening in de weg, nu het bouwwerk vanaf de openbare weg niet of nauwelijks zichtbaar is en dus geen onevenredige aantasting van de ruimtelijke kwaliteit vormt.

GEWAARDEERD OBJECT Vierwindenstraat 76 te Amsterdam

FOTO VAN HET GEWAARDEERDE OBJECT



Datum : 7 oktober 1993  
Naam taxateur : G H Schuerhoff

Betreft: Vierwindenstraat 76 te Amster

5.1, 2, e