Nummer VN2021-006322
Directie rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West **DB**

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 09 maart 2021

Portefeuille
Bouwen en Wonen (25)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen van de woning Hebridenlaan 35. Beslissen op een ingebrekestelling in verband met het niet tijdig beslissen op de bezwaarschriften.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren van [redacted] gegrond te verklaren omdat hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering;
- de bezwaren van [redacted] gegrond te verklaren omdat het besluit onvoldoende gemotiveerd is voor wat betreft de afname van hun privacy;
- het bestreden besluit te herroepen en de vergunning te weigeren op grond van strijd met artikel 2.10, eerste lid onder c van de Wabo en geen medewerking verleend kan worden aan afwijking van het bestemmingsplan wegens een evidente privaatrechtelijke belemmering;
- het verzoek van [redacted] om proceskostenvergoeding toe te kennen;
- het verzoek om proceskostenvergoeding van de overige bezwaarden af te wijzen;
- het verzoek om een dwangsom toe te kennen aan [redacted] in verband met het niet tijdig beslissen op zijn bezwaarschrift, af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen door de vergunning te weigeren. De vergunning moet worden geweigerd omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan en geen medewerking verleend kan worden aan een afwijking hiervan omdat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Dat betekent dat ten onrechte een omgevingsvergunning is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 oktober 2019 is een aanvraag ingediend door de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder) om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning Hebridenlaan 35. Hierbij wordt de woning uitgebouwd, op de uitbouw wordt een dakterras toegevoegd, er worden verdiepingsvloeren toegevoegd en er komt een dakkapel in het achterdakvlak.

De vergunning hiervoor is verleend op 28 februari 2020.

Hiertegen zijn vier bezwaarschriften ingediend, door de naaste buren.

Bestuurlijke prioriteit

Vanwege de ingebrekestelling wordt verzocht om de besluitvorming zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bij het besluit van 28 februari 2020 is vastgesteld dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan "De Aker" op het punt van de bouwhoogte (het hekwerk voor het dakterras) en de beoogde uitbouw op de begane grond die 7 m² groter is, dan is toegestaan. Het gebruik van de woning voor meerdere huishoudens is niet in strijd met het bestemmingsplan. Er is medewerking verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan omdat het hier om een geringe overschrijding gaat.

Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

A. Procedure: er had niet met behulp van de kruimelgevallenregeling afgeweken mogen worden van het bestemmingsplan omdat hier woningen worden toegevoegd.

Dit bezwaar is ongegrond, omdat het niet zo is dat in de delen die uitgebreid worden, zelfstandige woningen worden gerealiseerd. De woning kan op zich al (zonder uitbreiding in drie woningen gesplitst worden. Het bestemmingsplan laat dit gewoon toe. De juiste procedure is gevolgd.

B. het dakterras mag niet op een uitbouw worden gerealiseerd.

Dit bezwaar is ongegrond; het bestemmingsplan laat op zichzelf overal op de woonbestemming dakterrassen toe. In dit geval mag het dus ook op de uitbouw, alleen door een overschrijding van de hoogte door het hekwerk van het dakterras met 80 cm, komt het in strijd met de hoogtematen die in het bestemmingsplan zijn vastgelegd.

C. De inbreuk op de privacy ten gevolge van het dakterras en een evidente privaatrechtelijke belemmering vanwege het uitzicht binnen 2 meter op het erf van de buren. Hiervoor wordt door de naaste buren geen toestemming verleend.

Omdat het hier om drive-in woningen gaat waarbij de woonkamers zich op de eerste verdieping bevinden, kan vanaf het dakterras zo de woonkamer in gekeken worden. Dit gaat niet alleen ten koste van de privacy, maar hierbij is ook sprake van strijd met de burenrechtelijke bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek, omdat het dakterras binnen 2 m van de erfgrens is gelegen en het rechtstreeks zicht geeft op het erf van de buren.

Deze bezwaren zijn dus gegrond. Het bouwplan bevat geen privacyschermen waardoor het zicht op het erf van de buren kan worden weggenomen. Bij de vergunningverlening is hier onvoldoende aandacht aan geschonken. Aan vergunninghouder is voorgelegd dat hier sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Hij heeft aangegeven, na overleg met de buren en de Afdeling Vergunningen (over de mogelijkheden om hier privacyschermen te plaatsen) een nieuwe aanvraag te zullen indienen.

D. Bewoning door 3 huishoudens

Dit bezwaar is ongegrond omdat het bestemmingsplan bewoning door drie huishoudens toestaat.

E. De toename op de druk op het woon- en leefklimaat van bezwaarde is niet meegewogen.

Voor dit bezwaar geldt ook dat dit niet kan worden meegewogen aangezien het bestemmingsplan dit toelaat en de ruimtelijke afweging dus heeft plaatsgevonden in het bestemmingsplan.

F. De toename van de parkeerdruk is niet meegewogen. Bezwaarden voeren aan dat het maar de vraag is of de minimumeis van twee parkeervoorzieningen per woning in stand kan worden gehouden. Er worden immers twee woningen toegevoegd en geen parkeerplaatsen.

In het bestemmingsplan is een parkeerregeling opgenomen. De parkeernorm is echter gekoppeld aan "bestaande" woningen. Dat betekent dat voor toe te voegen woningen geen parkeereisen gelden. Er wordt voldaan aan de eis die voor bestaande woningen geldt en de uitbreiding met twee woningen kan dan ook niet leiden tot weigering van de vergunning.

G. De uitbouw is groter dan volgens het bestemmingsplan is toegestaan. Hierdoor wordt hun zicht ontnomen, zowel in de tuin als de woonkamer. De uitbouw is al geplaatst voordat de vergunning was verleend.

De omvang van de uitbouw is weliswaar groter dan in het bestemmingsplan is toegestaan, maar de uitbouw kan qua omvang ook vergunningvrij al gerealiseerd worden. Er is dan ook geen sprake van een onredelijke inbreuk op de belangen van omwonenden. Dat de vergunninghouder vooruitlopend op de vergunning al is gaan bouwen kan niet worden betrokken in de vraag of er al dan niet een vergunning verleend kan worden. Dit bouwen komt voor rekening en risico van vergunninghouder. Als de vergunning niet verleend kan worden zal hij de bouw omgedaan moeten maken of wel het bouwplan moeten aanpassen in die zin dat alsnog vergunning verleend kan worden.

Deze bezwaren zijn ook ongegrond.

H. Waardedaling woningen bezwaarden.

Voor zover er al sprake is van een waardedaling is dit geen punt waarop de verleende vergunning moet worden herroepen. De afwijking van het bestemmingsplan is gering, het gaat om een grotendeels vergunningvrije aanbouw met daarop een dakterras. Voor het bewonen door drie huishoudens, waar volgens bezwaarden de waardedaling door wordt veroorzaakt, wordt niet afgeweken van het bestemmingsplan.

I. Verzocht wordt een proceskostenvergoeding toe te kennen.

De heer [redacted] is de enige persoon die wordt vertegenwoordigd door een professioneel rechtsbijstandsverlener en komt in aanmerking voor een proceskostenvergoeding. Deze dient te worden toegekend tot een bedrag van [redacted]

De overige bezwaarden komen niet in aanmerking voor een proceskostenvergoeding.

J. Ingebrekestelling ingediend door [redacted]

Op 25 januari 2021 hebben wij een ingebrekestelling ontvangen.

Het bezwaarschrift is van 3 april 2020 en gericht tegen het besluit van 28 februari 2020. De termijn om te beslissen op het bezwaar liep af op 29 juli 2020.

Het staat vast dat buiten de beslistermijn een besluit op het bezwaar wordt genomen. In dit geval is de ingebrekestelling ontvangen op 25 januari 2021. Dit is ruim 25 weken na afloop van de beslistermijn. In artikel 4:17, zesde lid onder a van de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat geen dwangsom verschuldigd is als het bestuursorgaan onredelijk laat in gebreke is gesteld. Een termijn van 25 weken wordt volgens geldende rechtspraak als onredelijk laat gezien.

Er wordt geadviseerd het verzoek om een dwangsom toe te kennen, af te wijzen.

Gevolgen herroeping besluit:

Vergunninghouder heeft de woning al verbouwd en ook het dakterras aangebracht.

Het komt meer voor (vooral in combinatie met woningvorming en omzetting) dat er vooruitgelopen wordt op de vergunningverlening.

Als er in bezwaar alsnog tot weigering van de vergunning wordt besloten dan zal de aanvrager hetgeen hij gebouwd heeft, ongedaan moeten maken. Dit komt voor eigen rekening en risico.

In dit specifieke geval zijn de bezwaren alleen gegrond voor wat betreft het dakterras. De rest van de verbouwing kan gelegaliseerd worden door alsnog een vergunning aan te vragen. Ook het dakterras zou eventueel nog kunnen worden gelegaliseerd, als er privacyschermen worden aangebracht die aan de welstandseisen kunnen voldoen. Al met al heeft deze weigering niet tot gevolg dat het splitsen van deze woning in drie zelfstandige woningen niet door kan gaan. Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van de woning door drie verschillende huishoudens. Het verbouwen naar 3 woningen mag volgens het bestemmingsplan omdat er geen belemmering is om de woningen voor meer dan 1 huishouden te gebruiken.

Een paar weken geleden is ook de woningvormingsvergunning in het DB behandeld voor dezelfde woning. Die moest in stand blijven omdat er geen reden was om deze vergunning (gelet op het beleid) te weigeren.

Advies / afstemming

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2021-022139	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2021-022153	brief igs.pdf (pdf)
AD2021-022152	def advies waboHebridenlaanopmSO.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, [redacted]

Uitslag

A Akkoord