Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.014427.001

Advies van de bezwaarschriftencommissie over het bezwaarschrift van 28 augustus 2023 van mevrouw A.I.E. Bouman, bewoner van de Oudeschans 22-B, tegen het besluit van 22 augustus 2023 met olo-nummer 7914945, waarin een omgevingsvergunning is verleend voor een uitbouw op de 1e verdieping aan de achterzijde van de woning aan de Recht Boomssloot 101 te Amsterdam.

Aan burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaar gegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning van 22 augustus 2023 in te trekken en op grond van de aangeleverde foto's en van het nieuwe stedenbouwkundige advies, over te gaan tot weigering van de gevraagde vergunning.

Dat betekent dat u de omgevingsvergunning hebt verleend op grond van op dat moment onvolledige/onvoldoende duidelijke gegevens.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is gemotiveerd en tijdig ontvangen voldoen op die punten aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Wij kunnen daarom het bezwaar inhoudelijk beoordelen.

3. Hoorzitting van woensdag 17 oktober 2023

Op 17 oktober 2023 is een digitale hoorzitting gehouden via 'MS-Teams'
Aanwezigen bij de digitale hoorzitting waren:

- Mevr. A.I.E. Bouman (bezwaarde)
- Mevr. Nicolaides (toehoorder)
- Dhr. J.P. Scholtmeijer (namens vergunninghouder)
- Dhr. Wijngaarden (vergunninghouder)
- Dhr. Duong (vergunninghouder)
- Dhr. J. Eggen (namens het bestuur)

- Mevr. L. Williams (voorzitter)
- Dhr. H. de Groot (secretaris)

Kort samengevat is het volgende besproken tijdens de hoorzitting.

Bezwaarde vreest verlies van daglichttoetreding en van ventilatieruimte door het dichtzetten van het perceel aan de zijde van vergunninghouder. Ook kan bezwaarde moelijker de overgebleven ruimte aan de achterzijde van haar woning schoonhouden, waarin zich hemelwaterafvoer en leidingen bevinden.

De vergunde uitbouw wordt gebouwd tot aan de perceelsgrens, in een leegte tussen de beide achterzijden van de woningen van bezwaarde en vergunninghouder. Die leegte wordt daarmee een stuk kleiner. Die uitbreiding past niet in het bestemmingsplan, op grond van artikel 4.2.5 van de bestemmingsplanvoorschriften, omdat op deze locatie de tot 'Gemengd - 1' bestemde grond, niet grenst aan tot tuin bestemde grond.

Volgens artikel 4.4.5 van het bestemmingsplan kan echter afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast.

Het plan besloeg oorspronkelijk twee bouwlagen aan de achterzijde van de woning, gelegen op de 1e en 2e verdieping. Op 1 mei 2023 adviseerde stedenbouw om één bouwlaag weg te laten, vanwege een raam dat zich bevindt op de 2e verdieping. Uit de destijds bij stedenbouw ter beschikking staande foto's trok stedenbouw de conclusie dat de onderste bouwlaag nog wel mogelijk was zonder een onevenredige aantasting van de lichttoetreding van het pand van bezwaarde. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan en tot de verlening van de onderste bouwlaag. Uit het bezwaarschrift kan echter worden opgemaakt dat ook op de 1e bouwlaag sprake is van een raam, zij het in de zijgevel, die niet was ingetekend en die ook niet of nauwelijks zichtbaar was op de foto's. Dit heeft geleid tot het aanvullend stedenbouwkundig advies van 16 januari 2024, waarin negatief wordt geadviseerd ten aanzien van het gehele plan.

Dit advies is op 17 januari 2024, in het kader van hoor- en wederhoor naar alle betrokken partijen gezonden voor opmerkingen. Hierop is op 25 januari 2024 gereageerd door de gemachtigde van de vergunninghouder.
-In de reactie van 25 januari 2024 staat, dat de omstandigheid dat het raam van de naastgelegen woning, van bezwaarde zich bevindt op de eerste verdieping van de Oudeschans 22-B, dat is gelegen in het pand aan de Oudeschans A-C, wat gemachtigde van de vergunninghouder betreft, geen reden is om af te wijken van de eerder verleende omgevingsvergunning. Hij noemt hiervoor drie redenen.

1 De eis van lichttoetreding geldt wat hem betreft, niet voor het raam van bezwaarde op de 1e verdieping, omdat het een badkamerraam betreft en dus geen verblijfsruimte.
2 In zijn beleving is lichttoetreding van dit badkamerraam geen bezwaar, omdat gebrek aan daglicht tijdens de hoorzitting niet door bezwaarde zou zijn aangevoerd.
3 In de beleving van gemachtigde van vergunninghouder is geen sprake van vermindering van de lichttoetreding, omdat het badkamerraam op de eerste verdieping van de Oudeschans 22 A-C,

hoger/halverwege de voorgenomen uitbouw aan de Recht Boomssloot 101 zit. Dat komt omdat de verdiepingen verspringen.

4. Bezwaargronden en overwegingen van de commissie

1 De uitbouw veroorzaakt een onevenredige vermindering van daglichttoetreding in het naastgelegen pand van bezwaarde.

Overweging van de commissie
Uit het aanvullende stedenbouwkundig advies van 16 januari 2024 volgt dat stedenbouw naar aanleiding van de haar nieuw gebleken foto's vindt dat het bouwplan een onevenredige vermindering van de lichttoetreding teweeg brengt in het pand aan de Oudeschans 22 A-C.

5. Reactie vergunninghouder op het stedenbouwkundig advies van 16 januari 2024 en overwegingen van de commissie

1 De eis van lichttoetreding geldt, wat vergunninghouder betreft, niet voor het raam van bezwaarde op de 1e verdieping, omdat het een badkamerraam betreft en dus geen verblijfsruimte.

Overweging van de commissie
Op grond van artikel 4.4, juncto artikel 4.4.5 van de bestemmingsplanvoorschriften kunnen burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning afwijken van de artikelen 4.2.5 onder b en c en 4.2.6 onder a en b, voor zover de lichttoetreding in de belendende bebouwing niet in onevenredige mate wordt aangetast. Een aanwijzing voor de stelling dat het daarbij moet gaan om verblijfsruimte, is niet gegeven in het bestemmingsplanvoorschrift.

2 Lichttoetreding is geen bezwaar dat de bezwaarcommissie kan meenemen in haar advies, omdat gebrek aan daglicht tijdens de hoorzitting niet door bezwaarde zou zijn aangevoerd.

Overweging van de commissie
Wat de commissie betreft is de onevenredige vermindering van de lichttoetreding, als voorwaarde in bestemmingsplanvoorschrift 4.4.5, voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan, uitgebreid op de hoorzitting aan de orde geweest. Een dergelijke onevenredige vermindering van de lichttoetreding staat overigens in principe los van de vraag of sprake is van een gebrek aan daglicht.

3 Er is geen sprake van vermindering van de lichttoetreding, omdat het badkamerraam op de 1e verdieping van de Oudeschans 22-B, hoger/halverwege de voorgenomen uitbouw op de 1e verdieping aan de Recht Boomssloot 101 zit. Dat komt omdat de verdiepingen verspringen.

Overweging van de commissie
Op grond van de foto op pagina 1 van de stedenbouwkundige reactie van 16 januari 2024, concludeert stedenbouw dat zich op de 1e verdieping van het pand Oudeschans 22 A-C een raam bevindt. Stedenbouw adviseert daarom om geen binnenplanse afwijking te verlenen.

Volgens het advies van 16 januari 2024 wordt met het dichtbouwen van de patio ter hoogte van de 1e verdieping, de lichttoetreding op de 1e verdieping van het belendede pand onevenredig verminderd, omdat de lichthof in de hoek van dit bouwblok een heel beperkte afmeting heeft. Dit leidt tot de conclusie dat stedenbouw geen aanleiding ziet om gebruik te maken van de afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan.
Uit desbetreffende foto maakt de commissie op dat de hoogte van dit raam mogelijk wel halverwege de voorgenomen bouwlaag ligt, doch op het oog zeker niet hoger. De commissie is van oordeel dat stedenbouw daarmee terecht kon adviseren, om de gevraagde binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan alsnog te weigeren.

Daarnaast schrijft stedenbouw in haar advies van 16 januari 2024 dat zij het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en het woon- en leefklimaat van de bewoners van het belende pand, zwaarder dan het belang dat is verbonden met de realisering van het bouwplan. Daarmee is ook geen aanleiding gegeven om over te gaan tot een buitenplanse afwijking.

Daarmee komt de commissie niet meer toe aan de overige bezwaargronden. Het bestuur wordt daarom geadviseerd om de op 22 augustus 2023 verleende vergunning in te trekken en de aanvraag in heroverweging alsnog te weigeren.

Omgevingswet
Sinds 1 januari 2024 bestaat er een nieuwe wet, de *Omgevingswet.* Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, is op dit bezwaar de toen geldende regelgeving, de Wabo, nog van toepassing en niet de Omgevingswet. Dit blijkt uit artikel 4.3 Invoeringswet Omgevingswet en uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 10 januari 2024[3].

6. Conclusie
Volgens de commissie kan de vergunning op grond van het aangepaste stedenbouwkundig advies niet in stand blijven. Dit leidt ertoe dat de vergunning op grond van de nieuw gebleken omstandigheden in heroverweging wordt ingetrokken en de aanvraag in heroverweging alsnog dient te worden geweigerd.

Amsterdam, 26 februari 2024

De secretaris,



dhr. H. de Groot

De voorzitter,



Mevr. L. Williams

Bijlage: Wet- en regelgeving

Artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt het volgende:
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
a. het bouwen van een bouwwerk,
(...)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)

Artikel 2.10, eerste lid van de Wabo luidt, voor zover relevant, als volgt:
1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
(...)

In artikel 2.12, lid 1, aanhef en sub a van de Wabo staat:
Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:
a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
1 met toepassing van de in het bestemmingsplan (...) opgenomen regels inzake afwijking,
2 in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.
3 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
(...)

Bestemmingsplan Nieuwmarkt

Artikel 4 Gemengd - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.18 en 4.5.9;
- kantoren;
- kantoren met baliefunctie;
- voorzieningen met inbegrip van additionele horeca:, met uitzondering van kinderopvang en automatenhallen, en met inachtneming van het bepaalde artikel 4.5.1;
- kinderopvang, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.2;
- galeries;
- -detailhandel, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van smartshops, minisupermarkten, souvenirwinkels, headshops, seedshops en growshops, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 4.5.3;
  -consumentverzorgende dienstverlening, met inbegrip van een mengformule, met uitzondering van geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en massagesalons, tenzij op de verbeelding aangeduid en met inachtneming van artikel 4.5.3;
- horeca 4 in de kelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder';
- minisupermarkt in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - minisupermarkt toegestaan in de eerste bouwlaag';
- massagesalon in de eerste bouwlaag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - massagesalon toegestaan in de eerste bouwlaag';
- bedrijven, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.6
- inpandige en ondergrondse fietsenstallingen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.2.13;
- inpandige en ondergrondse niet-openbare parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover zij aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, met maximaal het aantal voertuigen zoals ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- ongebouwde parkeervoorzieningen ten behoeve van kantoren en/of een hotel, uitsluitend op het onbebouwde binnenterrein, gelegen binnen het bouwblok dat wordt omgrensd door de Buiten Bantammerstraat, de Binnenkant en de Prins Hendrikkade, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.7;
- nutsvoorzieningen;
- tuin, met inachtneming van het bepaalde in artikel 4.5.8;
- voorzieningen ten behoeve van ondergrondse warmte- en koudeopslag.

4.2 Bouwregels

Op de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden opgericht ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bouwregels.

4.2.1 Situering bebouwing

De voorgevel van gebouwen mag aan de straatzijde bovengronds uitsluitend op de bestemmingsgrens (voorgevelrooilijn) worden gesitueerd.

4.2.2 Minimale bouwhoogte

- De bouwhoogte van de eerste bouwlaag bedraagt minimaal 3,50 meter gemeten vanaf de vloer van de eerste bouwlaag tot aan de bovenkant van de vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden. Indien de vloer van de eerste bouwlaag onder het aangrenzend straatpeil ligt, bedraagt de bouwhoogte van de eerste bouwlaag minimaal 3,50 meter gemeten vanaf het aangrenzend straatpeil tot aan de bovenkant vloer van de tweede bouwlaag, met dien verstande dat deze bouwhoogte tot een diepte van minimaal 5 meter, gemeten vanaf de voorgevel, gehandhaafd dient te worden.
- De bouwhoogte van gebouwen bedraagt minimaal 9 meter, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor aanbouwen en ter plaatse waar op de verbeelding een lagere maximale bouwhoogte is aangegeven.

4.2.3 Maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen orde 1 en 2

- De goothoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande goothoogte.
- De bouwhoogte van gebouwen die op de verbeelding zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande bouwhoogte.
- Lichthoven die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan mogen niet worden bebouwd.

4.2.4 Maximale goot- en bouwhoogte overige gebouwen

- De goothoogte van gebouwen op gronden die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven goothoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goothoogte.
- De bouwhoogte van gebouwen op gronden die op de verbeelding niet zijn aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' bedraagt ten hoogste de op de verbeelding aangegeven bouwhoogte, dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere bouwhoogte.

- In afwijking van het gestelde onder a.en b. is de maximale goot- en bouwhoogte van bebouwing op gronden gelegen achter een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding orde - 2', gelijk aan de hoogste goothoogte van het gebouw dat is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2' dan wel de ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaande grotere goot- en bouwhoogte.

4.2.5 Uitbreiding in diepte van bebouwing

Uitbreiding van bebouwing, zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan met inachtneming van het volgende:

- Onder uitbreiding van bebouwing wordt niet het realiseren van een vrijstaand gebouw begrepen;
- De diepte van de uitbreiding bedraagt maximaal 2,50 meter, gemeten vanaf de achtergevel van de direct aangrenzende belendingen;
- In afwijking van het voorgaande is uitbreiding in de diepte van gebouwen niet toegestaan in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden;
- De maximale goothoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste goothoogte van dat gebouw;
- De maximale bouwhoogte van de uitbreiding is in geval van een uitbreiding van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', gelijk aan de hoogste goothoogte danwel indien sprake is van verlenging van de bestaande kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw .

4.2.6 Sloop-nieuwbouw

- In geval van sloop-nieuwbouw mag de nieuwbouw tot maximaal 2,50 meter dieper zijn dan de achtergevel van de direct aangrenzende belendingen.
- In afwijking van het voorgaande mag de nieuwbouw in hoeken van bouwblokken en daar waar de tot 'Gemengd - 1' bestemde gronden niet grenzen aan tot tuin bestemde gronden niet dieper zijn dan de bebouwing zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan.
- De maximale goothoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 4.2.3 sub a bepaalde goothoogte; voorzover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte gebouw is de maximale goothoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw.
- De maximale bouwhoogte in geval van nieuwbouw na sloop van een gebouw dat is aangeduid met 'specifieke bouwaanduiding - orde 1' of 'specifieke bouwaanduiding - orde 2', is gelijk aan de in artikel 4.2.3 sub b bepaalde bouwhoogte; voorzover de nieuwbouw dieper is dan het te slopen of gesloopte

gebouw is de maximale bouwhoogte gelijk aan de hoogste goothoogte van het te slopen of gesloopte gebouw danwel indien sprake is van verlenging van de kap, de hoogste bouwhoogte van dat gebouw.

.....