Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.002280.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door mr. C. Jansen (Achmea rechtsbijstand) namens A. Richartz en B. Coolegem gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van twee nieuwbouwwoningen en het slopen van de bestaande woning op de locatie Oostzanerdijk 76.

Aan Burgemeester en Wethouders

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

1. Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
2. Het besluit van 28 december 2022 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies en onder aanvulling van de volgende voorschriften:

   Voorafgaand aan de sanering van de gronden dient vergunninghouder een 'programma van eisen' (PvE) te laten opstellen.
   *Het PvE moet worden opgesteld door een senior KNA-archeoloog.**
   Het PvE bevat minimaal de uitgangspunten van het veldonderzoek.
   In de uitgangspunten, zoals bedoeld in punt 3., dient het veldonderzoek in de saneringswerkzaamheden geïntegreerd te worden als een opgraving, variant archeologische begeleiding.
   De saneringswerkzaamheden mogen niet eerder worden gestart dan dat de afdeling Monument en Archeologie het PvE heeft goedgekeurd.
   De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde PvE.

   ** Wij willen u meedelen dat de archeologen van de afdeling Monument & Archeologie dit PvE voor u kunnen opstellen. U kunt hiervoor een vrijblijvende offerte opvragen. Uiteraard mag u er ook voor kiezen om een archeoloog van een particulier bedrijf het PvE te laten opstellen. Zolang de betreffende archeoloog maar een senior KNA-archeoloog is."*

3. Het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Inleiding

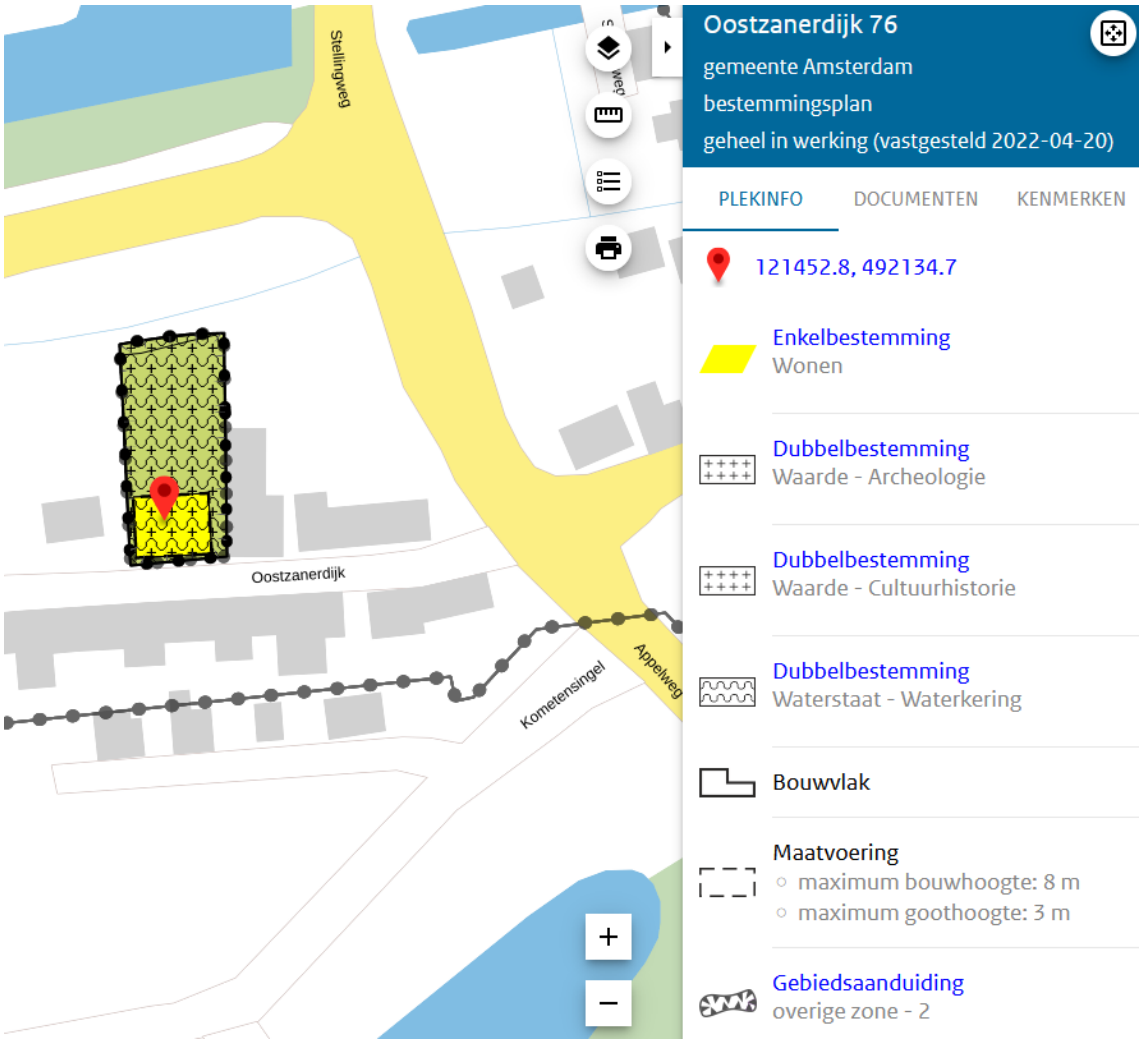
Op 12 juli 2022 diende Architectenburo Jan Kramer BV namens mevrouw W. van Bekkum een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van twee nieuwe woningen op het perceel Oostzanerdijk 76 na de sloop van een bestaande woning. Het bouwplan omvat tevens een uitbouw van 2,5 meter diep en 3 meter hoog met dakterras en de legalisering van een bestaande berging op het achtererf Voor het bouwplan is op 20 april 2022 een zgn. postzegelbestemmingsplan vastgesteld; bestemmingsplan Oostzanerdijk 76. Hiertegen zijn bezwaarden in beroep gegaan bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Tevens hebben zij een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend. De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft het verzoek op 22 september 2022 afgewezen zodat het bestemmingsplan op die datum in werking is getreden.



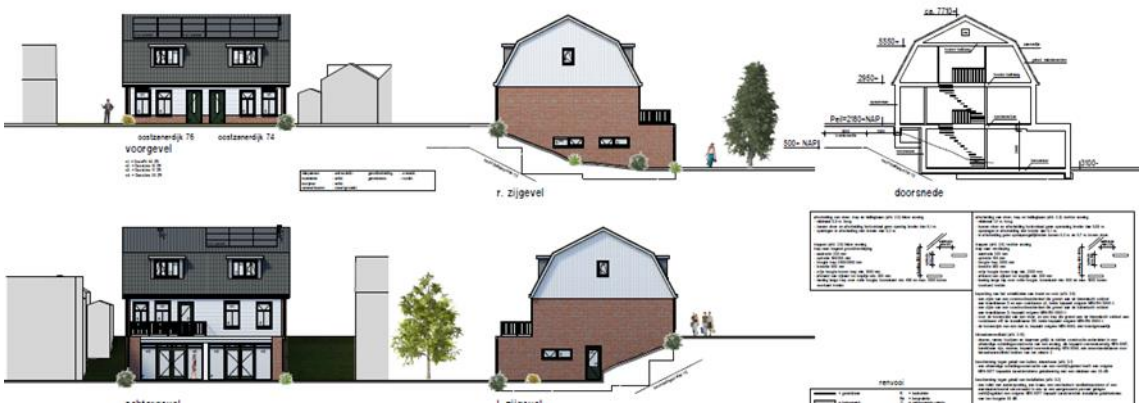
Huidige situatie Oostzanerdijk 76



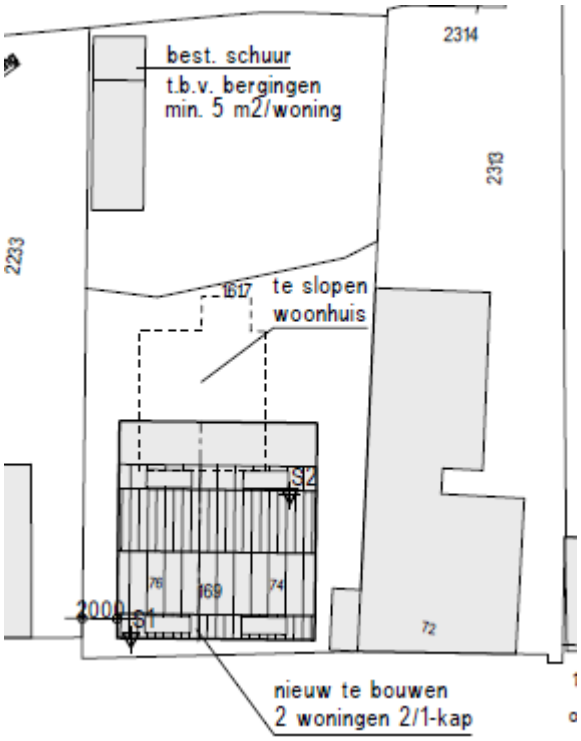
Plankaart (oude) bestemmingsplan Kadoelen Oostzanerwerf III



Nieuwe postzegel bestemmingsplan Oostzanerdijk 76



Het bouwplan



Uit de bouwtekeningen en de plankaart wordt duidelijk dat de nieuwe woningen meer in de voorgevelrooilijn worden geplaatst. De oude woning die wat meer op het achtererf is gesitueerd zal worden gesloopt, evenals het fietsenhok aan de voorzijde.
Het bouwplan bevindt zich in een gebied dat is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht.

Op 28 december 2023 is de omgevingsvergunning verleend.
Tegen de omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt door de bewoners van de naastgelegen woning op nummer 72.

3. Bezwaren.

- De Oostzanerdijk is aangewezen in 2014 als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. De beschermde waarde wordt gevormd door het zicht vanaf de dijk op het achterliggende lager gelegen binnendijkse land. Het bouwplan leidt tot een aantasting van deze beschermde waarde.
- Het bouwplan sluit niet aan op de directe omgeving en het gevarieerde bebouwingsbeeld.
- Om dit bebouwingsbeeld te behouden moet het bouwplan op het achtererf worden gesitueerd.
- Er is bij de inpassing van het bouwplan geen rekening gehouden met de typerende rooilijnen, doorkijkjes, goot en bouwhoogtes van de woningen in de directe omgeving. De typerende verspringing in de voorgevelrooilijn dat bijdraagt aan het kenmerkende karakter van de dijkwoningen verdwijnt.
- De bouwhoogte, goothoogte, bouwmassa en ook de kapvorm wijkt af van de woningen in de omgeving die juist bescheiden van opzet zijn.

- Meewerken aan dit bouwplan past niet in het beleid van de gemeente dat gericht moet zijn op behoud van de karakteristieke bebouwing.
- Het bouwplan leidt tot de toename van een extra woning op een kavel waar eerst slechts één woning was toegestaan.
- Het bouwplan leidt tot een aantasting van het woon-en leefklimaat van bezwaarden. Het dakterras op de uitbouw zal uitzicht hebben op de woningen en tuin van bezwaarden. Dit betekent een inbreuk op hun privacy.
- Andersom zullen bezwaarden uitzicht hebben op de bouwmassa van de beide woningen die bovendien zal leiden tot schaduwwerking op de zijgevel van hun woning. De bezonningsstudie geeft aan dat zijramen van hun woning van maart tot september in de schaduw komen te liggen. Dit is een onevenredige verslechtering van hun woon en leefklimaat.
- Bezwaarden ervaren de bouwmassa die op korte afstand van hun woning zal worden gebouwd als kolossaal.
- De impact op hun woonomgeving is onevenredig groot. Met hun belangen is geen rekening gehouden.

In de aanloop naar de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van het college een verweerschrift ingediend en adviezen van Monumenten en Archeologie over de archeologische waarde. Deze stukken zijn naar betrokken partijen gestuurd.

4. Hoorzitting

Op 20 maart 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Hieraan hebben deelgenomen:

- Mr. C. Jansen (gemachtigde van bezwaarden).
- De heer A. Richartz, bezwaarde.
- De heer N. Amezian, medewerker Vergunningen Toezicht en Handhaving, namens het college
- Mevrouw mr. F. Karakelic, stedenbouwkundig adviseur namens het college

<u>Samenvatting van hetgeen is besproken.</u>
De voorzitter geeft aan dat er voor deze locatie een bestemmingsplan is gemaakt dat inmiddels inwerking is getreden. In de bezwaarprocedure zal het bouwplan hieraan getoetst worden.

Gemachtigde van bezwaarde geeft aan dat de "bestaande berging" in werkelijkheid een zgn. tiny house. Mogelijk zal hij een verzoek om handhaving indienen. Verder merkt hij op het vreemd te vinden dat er al wordt afgeweken van het bestemmingsplan terwijl dit zeer recent is vastgesteld.

Gevraagd naar deze bestaande berging merkt de heer Amezian op dat het bijgebouw de functie van buitenberging heeft. De berging zit in de aanvraag omdat deze op de tekening is weergegeven en verder volgt uit het Bouwbesluit dat een woning een buitenberging moet hebben.
In aanvulling daarop geeft mevrouw Karakelic aan dat het de bedoeling was om het bouwplan in zijn geheel in het bestemmingsplan op te nemen en dat de berging per abuis niet is meegenomen omdat ervan uit is gegaan dat deze vergunningvrij is maar dat is onjuist. De locatie bevindt zich in beschermd stadsgezicht. De beperking van 30 m2 komt uit het oude bestemmingsplan. Dat door de berging een overschrijding aan m2 aan bijbehorende bouwwerken ontstaat is juist maar dat heeft dus een reden.

De berging is inpasbaar, ruimtelijk en ook voor wat betreft de beschermde waarde. De berging zit in de aanvraag ook al gaat het om een bestaand bijgebouw. Mocht dit toch anders worden gezien, dan nog zou de berging als legaal gebouw onder het overgangsrecht vallen.
Voor wat betreft de grootte van de woningen en de bouwmassa merkt de heer Amezian op dat deze niet afwijken van andere woningen in de omgeving.
Gemachtigde van bezwaarde mist een ruimtelijke onderbouwing in de vorm van een stedenbouwkundig advies. De vergunning is onzorgvuldig tot stand gekomen. Door de afwijking wordt het dubbele aantal m2 aan bijbehorende bouwwerken vergund.

Vergunninghouder stelt dat het bijgebouw gebruikt en bestemd wordt als berging.

Bezwaarde licht toe wat zijn problemen zijn t.a.v. het bouwplan. Hij maakt zicht grote zorgen over de toekomst. Concreet noemt hij de gevolgen voor de daglichttoetreding voor zijn woning/perceel, de mogelijke schade en de gevolgen voor de beschermde waarde.
Vergunninghouder heeft de plannen ook niet vooraf besproken, ook dat vindt hij zorgelijk en Verder vraagt zich af of dit bouwplan zo maar mag.

Mevrouw Karakilic merkt daarover op dat de berging maar een bouwlaag heeft en een bestaande situatie betreft. Bij de behandeling van het verzoek om een voorlopige voorziening over het bestemmingsplan is al bepaald dat er geen onevenredige nadelige gevolgen optreden voor bezwaarde. Het bouwplan leidt niet tot een aantasting van het woon en leefklimaat van bezwaarde. Het verzoek om een voorlopige voorziening is afgewezen. Voor wat betreft het beleidsdocument "de Tien geboden voor de Waterlandse Zeedijk" merkt zij op dat gebod 2 ervan uit gaat dat woningen boven aan de dijk staan. Daar wordt dus aan voldaan.

De voorzitter geeft aan dat er nog een schriftelijke ronde komt over een aantal dossierstukken. Deze worden z.s.m. naar gemachtigde van bezwaarde gestuurd die tot 6 april de gelegenheid krijgt om daarop te reageren.

Het gaat hierbij om:
- De afmetingen van de berging en de mate van de overschrijding.
- De aanvullende voorschriften voor wat betreft archeologie.
- Het nagestuurde advies van Monumenten en Archeologie voor wat de betreft de beschermde waarde. Hieraan is nog toegevoegd:
- Het volledige stedenbouwkundige advies van R. en D. (Ruimte en Duurzaamheid)

De uitspraak van de voorzieningenrechter wordt niet nagestuurd omdat bezwaarde deze reeds in bezit heeft.
Na afloop van de hoorzitting zijn bovengenoemde gegevens naar gemachtigde gestuurd.
Op 6 april jl. heeft gemachtigde de volgende reactie gestuurd.
In aansluiting op onderhavig bezwaarschrift wordt namens A. Richartz en B.B.M.C. Coolegem, wonende aan de Oostzanerdijk 72 (1035 RG) in AMSTERDAM, het volgende opgemerkt.

"Bijgebouwen
Het maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt 30m2.
Dit maximaal toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken wordt al verbruikt door de uitbouw (28,5 m2= 11,4 x 2,5 m); De opgegeven oppervlakte van de bestaande berging bedraagt 30 m2.
De overschrijding van het toegestane oppervlak aan bijgebouwen is dan ook 28,5 m2.

Belanghebbenden zijn van mening dat een dergelijke overschrijding - bijna een verdubbeling - onevenredig is en niet kan worden toegestaan. De noodzaak van een dergelijk grote overschrijding is ook niet aangetoond of onderbouwd.

Belanghebbenden willen er in dit verband ook op wijzen dat het bestemmingsplan voor dit bouwplan nog zo recent is, dat deze nog in procedure is. Niet is gebleken dat het extra oppervlakte aan bijgebouwen niet had kunnen worden betrokken bij de vaststelling van het bestemmingsplan.
Nu vergunninghouders bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen noodzaak hebben gezien het extra oppervlak aan bijgebouwen - ten behoeve van de berging - te betrekken, kan niet worden gevolgd waarom nu zou moeten worden meegewerkt aan een (bijna) verdubbeling van het oppervlak aan bijgebouwen.

Beschermd stadsgezicht
Ten aanzien van de plaatsing van de woningen aan de dijk willen belanghebbenden nogmaals benadrukken dat deze locatie zich bevindt in een rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Het in 2014 aangewezen beschermd stadsgezicht Amsterdam Noord, voor zover het betreft de Waterlandse Zeedijk met zijn bebouwing, is van bijzondere algemeen historische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Een van de aspecten die beschermd dienen te worden is de herkenbaarheid van het dijkprofiel. In dat verband willen belanghebbenden er ook nogmaals op wijzen dat - anders dan verweerder kennelijk veronderstelt - het dijkprofiel historisch gezien NIET bestond uit lintbebouwing bovenaan de dijk, maar uit verspringende bebouwing. De huidige woning aan de Oostzanerdijk 76 - onderaan de dijk - is daar nog een voorbeeld van.
Gelet op het beschermd stadsgezicht dient deze verspringende bebouwing behouden te blijven en kon geen medewerking worden verleend aan onderhavig bouwplan."

5. Toetsingskader

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.
Voor de beoordeling van deze zaak is van belang om vast te stellen wat de omvang is van het geschil. Deze wordt naar ons oordeel bepaald aan de hand van wat is aangevraagd.
De aanvraag is bepalend en deze wordt getoetst aan de wettelijke regeling zoals de Wabo, bestemmingsplan en Bouwbesluit. Verder dient beoordeeld te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor zover wordt afgeweken van het bestemmingsplan door toepassing te geven aan de zgn. kruimelgevallenregeling.
Alhoewel uit het aanvraagformulier zelf niet helemaal duidelijk blijkt dat de bestaande berging op het achtererf onderdeel is van de aanvraag, zien wij in de situatietekening en hetgeen is opgemerkt tijdens de hoorzitting voldoende grond om vaststellen dat dit de bedoeling is geweest van de aanvrager. Daarbij heeft uw vertegenwoordiger tijdens de hoorzitting aangegeven dat het de bedoeling was om het gehele bouwplan inclusief berging op te nemen in het bestemmingsplan zodat de uiteindelijke omgevingsvergunning kon worden aangemerkt als gebonden beschikking.
Het opnemen van de berging in de aanvraag biedt de mogelijkheid om het totaal aan m2 overschrijding mee te beoordelen in het ruimtelijk advies zodat aanvragers niet verplicht worden om naderhand voor de berging een aparte omgevingsvergunning aan te vragen. Een beoordeling van het gehele bouwplan inclusief berging lijkt ons in het belang van beide partijen, zowel aanvrager als bezwaarden.

Ten overvloede wijzen u erop dat het niet meenemen van de berging in de aanvraag betekent dat de bestaande berging als legaal bouwwerk onder het overgangsrecht valt. In het nieuwe bestemmingsplan zou het bestaande bijgebouw moeten worden gerespecteerd. Ook in dat geval blijft de berging gewoon staan.

Bezwaarden zijn van mening dat het bouwplan met twee woningen qua grootte en bouwmassa niet past in de omgeving en dat er onvoldoende rekening is gehouden hun belangen. Het leef en woonklimaat zal evenredig worden aangetast. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Ook zal het leiden tot aantasting van de beschermde waarde zoals bedoeld in de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht. Ook zien zij geen reden of noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan voor een dubbele hoeveel m2 (28,5 m2) aan bijgebouw terwijl het bestemmingsplan nog in procedure is.
Bezwaarden wijzen tenslotte op de herkenbaarheid van het dijkprofiel als beschermde waarde. Niet de lintbebebouwing bovenaan de dijk maar de verspringende bebouwing met de woning onderaan de dijk is daar een onderdeel van.

Voor wat betreft de ruimtelijke impact die het bouwplan tot gevolg heeft merken wij op dat voor het bouwplan een (postzegel) bestemmingsplan is vastgesteld dat na de afwijzing van het schorsingsverzoek door de voorzieningenrechter van de Raad van State op 22 september 2022 in werking is getreden. Dat betekent dat het bouwplan past in het bestemmingsplan waarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor de woningen zijn opgenomen. Zoals tijdens de hoorzitting duidelijk is aangegeven kan en mag deze commissie uitsluitend toetsen aan het inwerking zijnde bestemmingsplan. Dat betekent dat voor het overgrote deel sprake is van een gebonden beschikking en dat slechts belangen kunnen worden afgewogen voor zover in de vergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Alle door bezwaarden aangevoerde ruimtelijke aspecten zoals het bouwvolume, de bouwhoogte en de goothoogte en de ruimtelijke effecten die hiermee samenhangen al zijn afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Dat geldt ook voor de effecten van het bouwplan voor de woon- en leefomgeving van bezwaarden, zoals de aangevoerde aspecten schaduwwerking en privacy. De voorzieningenrechter van de Raad van State heeft zich over deze ruimtelijke aspecten al uitgelaten en heeft geoordeeld dat het bouwplan niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van het woon en leefklimaat van bezwaarden.
Vanwege de rechtszekerheid is het niet toegestaan om de bestemmingsplanprocedure in deze bezwaarprocedure dunnetjes over te doen en de aangevoerde belangen wederom af te wegen.

Zoals uit de dossiergegevens blijkt, heeft het niet planologisch opnemen van de berging tot gevolg dat nagenoeg alle m2 aan vloeroppervlak van dit bijgebouw afwijkt van het maximale aantal toegestane aantal m2. Het bestemmingsplan staat maximaal 30 m2 aan bijbehorende bouwwerken toe. Door de aanbouw aan de achterzijde is al 28,5 m2 aan vloeroppervlak opgesoupeerd (11.40 m2 x 2,5 m2). Er resteert nog 1,5 m2 in het bestemmingsplan.
De berging is blijkens de nagezonden berekening 30 m2, zodat de totale overschrijding neerkomt op 28,5 m2.
Daarnaast is gebleken dat in het bouwplan de goothoogte van de berging met 0,4 m. wordt overschreden. De goothoogte is namelijk 3,4 m. terwijl het bestemmingsplan 3 m. toestaat.

Alle geconstateerde afwijkingen hebben betrekking op de berging en niet op de aanbouw aan het hoofdgebouw. In de omgevingsvergunning heeft u besloten om toepassing te geven aan de kruimelgevallenregeling om af te wijken van het bestemmingsplan o.g.v. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Dit betreft een zgn.

kan-bepaling. Bij de gebruikmaking van deze bevoegdheid heeft u een ruime mate van beleidsruimte waarbij als begrenzing geldt dat het bouwplan in overeenstemming moet zijn met een goede ruimtelijke ordening en dat belangen goed worden afgewogen. Het genomen besluit moet daarnaast voldoende zijn gemotiveerd.

Bezwaarden zijn kortgezegd van oordeel dat deze afwijkingen niet toelaatbaar zijn omdat dit in strijd is met de goede ruimtelijke ordening. De vraag is of dit juist is.
Het begrip goede ruimtelijke ordening is niet wettelijk gedefinieerd maar in het algemeen kan worden gesteld dat een goede ruimtelijke ordening moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de bepaling of hiervan sprake is geldt een zwaardere motiveringsplicht naarmate de gevolgen (impact) voor de woon- en leefomgeving groter zijn.
Gelet op de omvang van de afwijkingen op het bestemmingsplan zijn wij van mening dat deze gevolgen voor de leefomgeving ruimtelijk gezien niet heel groot zijn.

Over de afwijkingen van het bestemmingsplan is door de stedenbouwkundige een ruimtelijk advies gegeven.

"Strijdigheid met het bestemmingsplan (korte omschrijving en korte BP-toets)
De uitbouw is niet vergunningvrij omdat er sprake is van een dakterras, maar zowel de uitbouw als het dakterras zijn toegestaan in het bestemmingsplan (geen strijd dus). Van het bijgebouw aan de voorzijde (fietsenhokje) heeft de initiatiefnemer aangegeven dat dit zal worden verwijderd en maakt dan ook geen onderdeel uit van de aanvraag.

Het aangevraagde bijgebouw op het achtererf (schuur/ berging) betreft een bestaand bijgebouw en past niet in het bestemmingsplan, omdat het:
- zich niet bevindt op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw;
- max. toegestane oppervlak aan bijbehorende bouwwerken (30 m2) reeds wordt opgesoupeerd door de uitbouw (28,5 m2= 11,4 x 2,5 m);
- een lessenaarsdak (plat dak schuin omhoog) heeft met een goothoogte van 3,40 meter aan de kant van de erfgrens (en bouwhoogte van 4 meter). De in het bestemmingsplan toegestane goothoogte (3 meter) wordt dus met 0,40 meter overschreden.
Daarmee is het bijgebouw in strijd met de bouwregels van de bestemming Tuin, artikel 3.2.2 sub a, b, d en e.



Integrale eindconclusie/ Integraal advies.

***Advies**:*
Het stadsdeel wil wel meewerken aan het toestaan van het bijgebouw op het achtererf door voor de aanvraag buitenplans af te wijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1 onder a, onder 2° Wabo juncto artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht (Bor) juncto arikel 4, onderdeel 1 van Bijlage II bij het Bor.

Motivatie:
Gelet op het gegeven dat het bijgebouw:
- een oppervlakte van niet meer dan 30 m2 beslaat waardoor nog een relatief groot deel van de tuin onbebouwd blijft;
- op het achterliggende perceel gepositioneerd is en daardoor vanuit het straatbeeld geen belemmeringen oplevert in het zicht naar het achterliggende landschap toe;
- het bijgebouw de maximaal toegestane goothoogte minimaal overschrijdt;
- het geen nieuw te bouwen volume betreft maar behoud van een bestaand bijgebouw betreft,
is er uit stedenbouwkundig oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het behouden van dit bijgebouw.

Aandachtspunten
De locatie is gelegen in het rijksbeschermd stadsgezicht. In de nieuwe planregeling van het bestemmingsplan Oostzanerdijk 76 is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend zijn toegestaan op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw. Deze regel is in samenspraak met Monumenten en Archeologie (MenA) opgenomen. Nu de schuur/ berging niet precies aan de achterkant van het hoofdgebouw staat maar meer naar de zijkant, is er advies van MenA nodig.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, in het bijzonder ter voorkoming dat de woning en het fietsenhok op grond van het overgangsrecht mogen blijven staan, is het nodig om de volgende voorschriften te verbinden aan de omgevingsvergunning:

- *de bestaande woning aan de voet van de wijk en het fietsenhok aan de voorzijde dienen te worden geamoveerd (verwijderd)."*

Omdat het bouwplan zich bevindt in een gebied dat is aangewezen als beschermd stadsgezicht is ook beoordeeld of de overschrijding van het aantal m2 vloeroppervlak, de goothoogte en de locatie van de berging leidt tot een aantasting van de beschermde waarden.

Hierover heeft Monumenten en Archeologie (M. en A.) het volgende geadviseerd.

"De locatie van de aanvraag bevindt zich in een rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Het in 2014 aangewezen beschermd stadsgezicht Amsterdam Noord, voor zover het betreft de Waterlandse Zeedijk met zijn bebouwing, is van bijzondere algemeen historische, cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde. Een van de aspecten die beschermd dienen te worden is de herkenbaarheid van het dijkprofiel, dankzij de hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden naar het benedendijkse land. Het vervangen van de bestaande woning aan de voet van de dijk door twee nieuwe woningen bovenaan de dijk, in de rooilijn van de naastgelegen woningen, heeft als gevolg gehad dat het bouwvlak groter werd en de doorzichten naar het benedendijkse land aanzienlijk kleiner. In het bestemmingsplan Kadoelen-Oostzanerwerf III zijn in de bestemming Tuin bijbehorende bouwwerken ter plekke van de doorzichten toegestaan, mits deze uitsluitend op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel worden opgericht, wat tot het dichtzetten van deze doorzichten kan leiden. We hebben daarom tijdens de procedure van het nieuwe bestemmingsplan geadviseerd om de doorkijkjes langs de nieuwe woningen open te behouden en daar geen nieuwe bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken. Dit is in het bestemmingsplan gematerialiseerd in de regel dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan zijn op het erf aan de achterkant van het hoofdgebouw.
We gingen er wel van uit dat de bestaande schuur, op ruim 20 meter afstand achter de voorrooilijn, op de huidige plek zou blijven. Hoewel dit gebouw deels in een doorkijk staat, belemmert het door de ligging aan de voet van de dijk, die circa 3,5 meter lager ligt, nauwelijks de herkenbaarheid van het dijkprofiel of het zicht vanaf de straat op het achterliggende landschap. De impact van deze schuur op het straatbeeld en daarmee op het beschermde stadsgezicht is in de huidige maatvoering volgens M en A acceptabel."

In beide adviezen komt tot uitdrukking dat het om een bestaand bijgebouw gaat en dat de ruimtelijke gevolgen en de gevolgen voor de beschermde waarde beperkt blijven en aanvaardbaar zijn. Anders dan bezwaarden ziet M. en A. de herkenbaarheid van het dijkprofiel niet in de verspringing van de bebouwing zoals deze er oorspronkelijk was, maar in de hoogteverschillen tussen dijk en het achterliggende land met de doorkijkjes daartussen. De door bezwaarden genoemde verspringing met woningen aan de dijk en onderaan de dijk is niet genoemd als kenmerkend en zodoende ook niet aan te merken als beschermde waarde.
Gelet op deze adviezen en het positieve advies van de CRK zijn wij met u van mening dat de bescheiden afwijkingen van het bestemmingsplan passend zijn in de omgeving. Daarbij nemen wij in overweging dat ook de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) heeft geoordeeld dat het bouwplan past in de omgeving en dat de beschermde waarden niet in gevaar komen.

In dit oordeel kunnen wij ons vinden.

Op grond van vaste jurisprudentie mag u als bestuursorgaan aan dergelijke adviezen in beginsel doorslaggevende betekenis toekennen, tenzij het advies naar inhoud of wijze van totstandkoming zodanige gebreken vertoont. Hiervan is niet gebleken, ook al is het advies van M. en A. in de bezwaarfase aangevuld. Bezwaarden hebben geen tegenadvies ingebracht van een deskundige.

Het feit dat bezwaarden het bouwplan en de beschermde waarde anders zien is onvoldoende grond voor een ander oordeel.

Dat de belangen van bezwaarden onaanvaardbaar worden geschaad door de extra m2 vloeroppervlak van de berging en de geringe overschrijding van de goothoogte valt niet in te zien. Het gaat immers om een bestaande berging die daar al geruime tijd aanwezig is. Dit is door bezwaarden ook niet specifiek aangevoerd. Wel heeft bezwaarde aangegeven dat hij bezorgd is over het mogelijk gebruik van de berging dat hij tijdens de hoorzitting heeft betiteld als "tiny house" omdat daarin al woonvoorzieningen aanwezig zijn. Hierover merken wij op dat het bijgebouw in de aanvraag is aangemerkt als berging en dat dit gebruik is vergund. Mocht vergunninghouder het bijgebouw voor andere doeleinden aanwenden dan kan bezwaarde een verzoek om handhaving indienen. Het is immers niet toegestaan het bijgebouw voor woondoeleinden aan te wenden.

Zoals door de vertegenwoordigers van het college is aangeven was het de bedoeling om de bestaande berging op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan maar deze is om onbekende reden niet bestemd.
Bezwaarden noemen de uitbreiding een verdubbeling van het aantal m2 aan bijbehorende bouwwerken maar daartegenover staat dat de uitbreiding puur en alleen zit in de bestaande berging. In het advies van de stedenbouwkundige is dat ook genoemd en dat aspect heeft in de afweging van belangen een belangrijke rol gespeeld. Bovendien gaat het om een vrij groot perceel van totaal 599 m2, waarvan 142,5 m2 is bestemd voor de twee nieuwe woningen (inclusief aanbouw). Als de berging van 30 m2 daar nog van wordt afgetrokken blijft er nog 426,5 m2 aan onbebouwd oppervlak over. Het fietsenhok aan de voorzijde evenals de oude woning moet vergunninghouder weghalen. Dit voorschrift is reeds in het bestreden besluit opgenomen. Zeker in verhouding tot de totale perceelsgrootte en het totaal aan onbebouwde oppervlak is de uitbreiding dus bescheiden te noemen.

Voor wat betreft alle overige door bezwaarden aangevoerde gronden geldt dat deze in het kader van de bestemmingsplanprocedure al zijn beoordeeld. Zie de opmerkingen hierboven.

Door uw vertegenwoordiger is aangegeven dat aan de vergunning nog het volgende voorschrift dient te worden verbonden voor wat betreft de bescherming van de archeologische waarde.

> "Aan de omgevingsvergunning worden, in het kader van de activiteit 'het uitvoeren van werk', de volgende voorschriften verbonden:
>
> 1. *Voorafgaand aan de sanering van de gronden dient vergunninghouder een 'programma van eisen' (PvE) te laten opstellen.*
> 2. *Het PvE moet worden opgesteld door een senior KNA-archeoloog.**
> 3. *Het PvE bevat minimaal de uitgangspunten van het veldonderzoek.*

4. *In de uitgangspunten, zoals bedoeld in punt 3., dient het veldonderzoek in de saneringswerkzaamheden geïntegreerd te worden als een opgraving, variant archeologische begeleiding.*
5. *De saneringswerkzaamheden mogen niet eerder worden gestart dan dat de afdeling Monument en Archeologie het PvE heeft goedgekeurd.*
6. *De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde PvE.*

** Wij willen u meedelen dat de archeologen van de afdeling Monument & Archeologie dit PvE voor u kunnen opstellen. U kunt hiervoor een vrijblijvende offerte opvragen. Uiteraard mag u er ook voor kiezen om een archeoloog van een particulier bedrijf het PvE te laten opstellen. Zolang de betreffende archeoloog maar een senior KNA-archeoloog is."*

Ook in dit voorschrift kunnen wij ons vinden. Dit raakt verder niet de belangen van bezwaarden.

6. Conclusie en advies

Wij adviseren u om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies en onder aanvulling van de volgende voorschriften:

1. *Voorafgaand aan de sanering van de gronden dient vergunninghouder een 'programma van eisen' (PvE) te laten opstellen.*
2. *Het PvE moet worden opgesteld door een senior KNA-archeoloog.**
3. *Het PvE bevat minimaal de uitgangspunten van het veldonderzoek.*
4. *In de uitgangspunten, zoals bedoeld in punt 3., dient het veldonderzoek in de saneringswerkzaamheden geïntegreerd te worden als een opgraving, variant archeologische begeleiding.*
5. *De saneringswerkzaamheden mogen niet eerder worden gestart dan dat de afdeling Monument en Archeologie het PvE heeft goedgekeurd.*
6. *De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde PvE.*

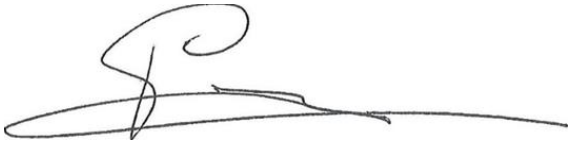
** Wij willen u meedelen dat de archeologen van de afdeling Monument & Archeologie dit PvE voor u kunnen opstellen. U kunt hiervoor een vrijblijvende offerte opvragen. Uiteraard mag u er ook voor kiezen om een archeoloog van een particulier bedrijf het PvE te laten opstellen. Zolang de betreffende archeoloog maar een senior KNA-archeoloog is."*

Tevens adviseren wij u het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Amsterdam, 7 april 2023

De commissie bezwaarschriften,





Mr. M. Hop
Voorzitter

mr. P.J.M. Nooij
secretaris

Bijlage: toepasselijke regelgeving.

Wabo.

Artikel 2.1
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,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.12

- 1 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 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
  - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
  - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
  - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
- 2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 4
Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
    - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - a. niet hoger dan 5 m, en
    - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - a. niet hoger dan 10 m, en
    - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
    - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
    - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,

- c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
- d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;

- 11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Oostzanerdijk 76

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
wonen, waaronder begrepen praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis;
met de daarbij behorende:

a. parkeervoorzieningen;
b. bergingen en andere nevenruimten;
c. tuinen en erven;
d. groenvoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. nutsvoorzieningen;
g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 4.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met in achtneming van de volgende bepalingen.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
bouwen is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;;
maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
maximum goot- en bouwhoogte: zoals op de verbeelding aangegeven;
het hoofdgebouw dient te worden voorzien van een mansardekap;
iedere woning dient te beschikken over een geluidluwe zijde.

4.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
maximum bouwhoogte: 3 meter.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder d.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Voor de in lid 4.1 genoemde gronden gelden de volgende gebruiksregels:
Maximaal 40% van de vloeroppervlakte van een woning mag gebruikt worden voor praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis.

Artikel 5 Waarde - Archeologie

5.1 Bestemmingsomschrijving

1. De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van archeologische waarden.

2. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7;
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 5;
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 6.

5.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de primaire bestemming en de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. Voor zover met betrekking tot de in lid 5.1 genoemde gronden sprake is van bodemverstoring, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport te overleggen.
2. Aan de vergunning als bedoeld onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
3. Het bepaalde onder a en b is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met kleinere oppervlakte dan 100 m² of een diepte van 0,50 meter of minder onder maaiveld;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

5.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 5.1 genoemde archeologische waarden nadere eisen gesteld worden aan de situering van de bouwwerken, indien uit het archeologisch rapport is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden zoals bedoeld in lid 5.1 aanwezig zijn.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen uitsluitend ten dienste van de in 5.1 genoemde primaire bestemming en de overige aan de gronden toegekende bestemmingen uitgevoerd worden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden, de volgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
    1. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 0,50 meter onder maaiveld of indien het water betreft in de waterbodem, waartoe onder meer wordt gerekend het ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
    2. het aanbrengen van drainage;
    3. het aanleggen en verbreden van wateren;
    4. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
    5. het aanbrengen van ondergrondse kabels, leidingen en andere infrastructurele voorzieningen;
b. De aanvrager van een vergunning zoals bedoeld onder a dient een archeologisch rapport te overleggen.

c. De onder a genoemde werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden mogen de archeologische waarden zoals bedoeld in lid 5.1 niet onevenredig schaden.
d. Aan de onder a genoemde vergunning kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
    1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden;
    2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
    3. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door de bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
e. Het bepaalde onder a en d is niet van toepassing op een bodemverstoring:
    1. indien de bodemverstoring betrekking heeft op een gebied met kleinere oppervlakte dan 100 m² of een diepte van 0,50 meter of minder onder maaiveld;
    2. die het normale onderhoud betreft;
    3. die reeds in uitvoering is op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

Artikel 6 Waarde - Cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

a. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de in stand te houden en de te versterken cultuurhistorische waarden.

b. Daar waar dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen gelden:
    1. in de eerste plaats de bepalingen van artikel 7;
    2. in de tweede plaats de bepalingen van artikel 5;
    3. in de derde plaats de bepalingen van artikel 6.

6.2 Bouwregels

Op en onder de in lid 6.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd indien de volgende te beschermen waarden in acht worden genomen:

de typerende lintbebouwingstructuur met enkele verbindingen naar het benedendijkse land;

het groene en waterrijke karakter dat gedragen wordt door het zicht op de water- en groenpartijen;

hoogteverschillen met het omringende land, met de typerende doorkijkjes tussen de dijkpanden.

6.3 Nadere eisen

Bij omgevingsvergunning kunnen ter bescherming van de in lid 6.1 genoemde cultuurhistorische waarden nadere eisen gesteld worden aan:

de situering, de afmetingen, de vormgeving, de kaprichting, de kaphelling en de kapvorm van hoofd- en bijgebouwen;

de situering en afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals erfafscheidingen;

de gevelindeling van hoofdgebouwen.