Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.21.013996.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer mr. T. de Beet van DAS Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V. namens de heer en mevrouw van Laar gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe woonark aan de Grasweg 14a.

Aan Burgemeester en Wethouders

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren gegrond te verklaren,
- het besluit te herroepen en de aanvraag omgevingsvergunning alsnog te weigeren wegens strijd met het Bouwbesluit 2012 o.g.v. de overwegingen in dit advies.
- aan bezwaarde een proceskostenvergoeding toe te kennen van € 944,- (2 punten met gemiddelde zwaarte) i.v.m. de indiening van het bezwaarschrift

2 Inleiding

Op 12 januari 2021 diende de heer M. Meester een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het bouwen van een nieuwe woonark op de locatie Grasweg 14a ter vervanging van de bestaande woonark. De omgevingsvergunning is op 17 mei 2021 verleend.

Tegen dit besluit diende mr. T. de Beet (Das Rechtsbijstand) namens de heer en mevrouw van Laar, Grasweg 15a, op 25 juni 2021 pro forma bezwaar aan. De heer en mevrouw van Laar wonen op een woonark direct naast vergunninghouder. Het bezwaarschrift is op 10 augustus 2021 aangevuld met de nadere gronden.



Impressie. Het bouwplan omvat de bouw van een woonark over 3 woonlagen



Plattegrond locatie Grasweg 14a

3 Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift is tijdig ingediend en voldoet aan de wettelijke vereisten.
Bezwaarden wonen direct naast vergunninghouder zodat zij belanghebbenden zijn bij dit besluit.

4 Bezwaren

- De omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan omdat door het bouwplan het bestemmingsvlak functieaanduiding woonschepenligplaats zal worden overschreden. De kade is namelijk al 2,5 meter verbreed en door de steiger van 2 meter breed en de woonark van 7 meter breed komt de nieuwe ark buiten het bestemmingsvlak te liggen.
- Er is ook strijd bestemmingsplan omdat volgens artikel 16 van het bestemmingsplan hier alleen woonschepen mogen liggen en geen arken. Volgens bezwaarden is sprake van een drijvende woning.
- Op basis van een statische berekening (bijlage bezwaarschrift) stellen bezwaarden dat sprake is van strijd met het Bouwbesluit. Bezwaarden missen een berekening van het drijfvermogen en van de kantelveiligheid.
- Bezwaarden wijzen erop dat de nieuwe woonark gebruikt zal worden voor B&B doeleinden, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan.

5 Hoorzitting

Op 21 oktober 2021 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams. Hieraan hebben deelgenomen:

- Mr. T. de Beet (DAS) namens bezwaarden
- De heer W. van Laar, bezwaarde
- De heer en mevrouw Meester, vergunninghouder,
- De heer R. Bouchida en A. Smit, Omgevingsdienst,
- Mevrouw Al-Kakai, namens het college van b. en w.

Korte samenvatting van hetgeen is besproken.
De heer Bouchida geeft toe dat er bij de beoordeling van de constructieve gegevens iets fout is gegaan. De wijziging van het dak in een sedumdak heeft effect op het drijfvermogen en dat is onvoldoende beoordeeld. Dit kan op grond van een nieuwe berekening worden hersteld.
Bezwaarde licht de bezwaren toe. Naast de strijd bestemmingsplan wijst hij ook op het feit dat de nieuwe woonark te veel uit zal steken waardoor zijn privacy via zicht en inkijk) wordt geschaad. Verder wijst hij erop dat een ligplaatsvergunning waarschijnlijk niet te verlenen is omdat de ark door de diepgang noodzakelijkerwijs meer van de kant zal komen te liggen. Daarnaast is de veiligheid in het geding omdat de arken hier dicht op elkaar liggen. Als de ark zou omslaan heeft dat directe gevolgen voor de naastgelegen woonarken.
Uw vertegenwoordiger geeft aan dat op basis van de tekeningen en plattegrond de woonark met steiger totaal 9 meter zal uitsteken. Dat past in het bestemmingsplan. De B&B valt niet in deze vergunning.
Met alle betrokken partijen worden de volgende afspraken gemaakt.

- Vergunninghouder levert een nieuw constructierapport over drijfvermogen en kantelveiligheid. Dit gaat naar de Omgevingsdienst voor advies.
- De vertegenwoordiger van het college presenteert een nieuwe locatietekening waaruit duidelijk blijkt dat de woonark past in het bestemmingsplan.
- Alle gegevens worden gedeeld met partijen.
- Vergunninghouder wacht met de uitvoering totdat is beslist op het bezwaarschrift
- Het bezwaarschrift wordt aangehouden totdat iedereen heeft gereageerd op de gegevens.

Na diverse mailberichten over en weer waaruit o.a. naar voren kwam dat vergunninghouder een nieuwe arkenbouwer heeft ingeschakeld is aan vergunninghouder een termijn gesteld (1 oktober 2022) om de ontbrekende gegevens aan te leveren. Uit de berichten van vergunninghouder bleek dat hij een andere arkenbouwer had ingeschakeld die door drukte en gebrek aan personeel niet snel kon reageren. Vergunninghouder wilde ook uit oogpunt van kostenbeheersing meer duidelijkheid over een ligplaatsvergunning.
De gevraagde gegevens zijn op 29 september 2022 uiteindelijk door de arkenbouwer aangeleverd en aan partijen inclusief de Omgevingsdienst doorgestuurd.
Bezwaarde en vergunninghouder hebben daarna nog een nadere reactie gestuurd. Deze reacties zijn eveneens naar de Omgevingsdienst gestuurd en mee beoordeeld.
Bezwaarde was o.a. van mening dat in het ontwerp wijzigingen waren aangebracht t.a.v. de vergunde situatie en dat deze niet ondergeschikt zijn. Ook leverde bezwaarde profielgegevens aan van de oever en bodem van het Tolhuiskanaal. In een notitie over de constructieve veiligheid is tenslotte aangegeven dat het ontwerp van de nieuwe ark met de wijzigingen nog steeds niet voldoet aan het Bouwbesluit.
Vergunninghouder heeft met een notitie van zijn deskundige hierop gereageerd.
Alle reacties zijn op 17 november 2022 naar de OD gestuurd voor een eindadvies.

De Omgevingsdienst heeft op 2 december 2022 negatief geadviseerd (zie bijlage).
In dit eindadvies oordeelde de Omgevingsdienst dat in het nieuwe berekeningsrapport van vergunninghouder onvoldoende aannemelijk is gemaakt dat wordt voldaan aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012.

6 **Toetsingskader**

In de bijlage is een overzicht van de toepasselijke wettelijke bepalingen opgenomen.

7 Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.
Voor de beoordeling van deze zaak is de aanvraag bepalend en deze wordt getoetst aan de wettelijke regeling zoals de Bouwverordening, bestemmingsplan en Bouwbesluit.
Het gaat hierbij om het zgn. het limitatief-imperatief stelsel zoals neergelegd in artikel 210 van de Wabo. Dit stelsel houdt in dat de omgevingsvergunning alleen mag worden geweigerd als een van de weigeringsgronden zich voordoet.

Zoals gebleken is tijdens de behandeling van het bezwaarschrift en door vergunninghouder ook zelf is toegegeven voldeed het ontwerp waarvoor een omgevingsvergunning was verleend niet aan de eisen van het Bouwbesluit 2012.
Wij stellen vast dat het bestreden besluit vanwege strijd met het Bouwbesluit onterecht was verleend.
Bij de behandeling van het bezwaarschrift hebben wij in overleg en met instemming van alle betrokken partijen vergunninghouder in de gelegenheid gesteld om met een nieuw constructierapport aannemelijk te maken dat het ontwerp, waarvoor eerder een vergunning was verleend, voldeed aan de eisen van het Bouwbesluit. Om vergunninghouder ter wille te zijn en om onnodige legeskosten te voorkomen hebben wij ingestemd met deze reparatie mogelijkheid lopende de bezwaarprocedure. De bezwaarprocedure is immers bij uitstek geschikt om onvolkomen en fouten in het bestreden besluit te herstellen. Hier bleek achteraf veel tijd mee gemoeid onder meer omdat vergunninghouder van arkenbouwer is gewisseld. Een andere reden was dat vergunninghouder meer zekerheid wilde over de haalbaarheid van een ligplaatsvergunning en daarmee over de financiële haalbaarheid. Ook dit heeft tijd gekost.

In het bestreden besluit is bij het onderdeel nadere aanwijzingen aangegeven dat er een goede kans bestaat dat de ligplaatsvergunning voor deze ark en op deze plaats niet verleend kan worden omdat er onvoldoende ruimte onder de ark beschikbaar is waardoor deze de bodem van het Tolhuiskanaal zal raken. Ten aanzien van deze aanwijzing merken wij voor de goede orde op dat uit de door aanvrager overlegde informatie is gebleken dat een ligplaatsvergunning mogelijk is mits er 30cm water onder de boot aanwezig is.

Ondanks de ruime termijn die is gegeven om een juist constructierapport aan te leveren, is vergunninghouder in deze missie helaas niet geslaagd aangezien de Omgevingsdienst op 2 december 2022 alsnog een negatief advies heeft afgegeven. Op basis van dit negatieve advies is reparatie van het genomen besluit zoals voorgesteld tijdens de hoorzitting niet mogelijk.
Gezien de al langlopende bezwaarprocedure achten wij het – mede gelet op de belangen van bezwaarden en de vereiste rechtszekerheid - ongewenst om vergunninghouder wederom in de gelegenheid te stellen om een verbeterd constructierapport te presenteren. Vergunninghouder kan evt. in een later stadium bij een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning een nieuw constructierapport aanleveren.
Wij stellen vast dat het bestreden besluit, de omgevingsvergunning van 17 mei 2021, onterecht is verleend omdat sprake is van strijd met het Bouwbesluit 2012.
Omdat dit op zich al een harde weigeringsgrond is, kan de beoordeling van de overige bezwaargronden zoals strijd met het bestemmingsplan verder achterwege blijven.

8 **Conclusie en advies**

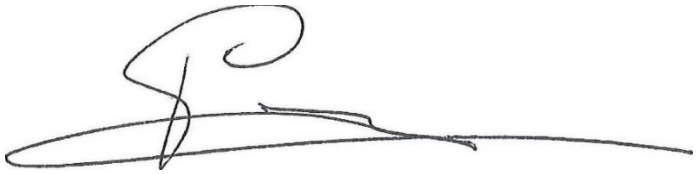
Wij adviseren u om:

- de bezwaren gegrond te verklaren,
- het besluit te herroepen en de aanvraag omgevingsvergunning alsnog te weigeren o.g.v. de overwegingen in dit advies.
- aan bezwaarde een proceskostenvergoeding toe te kennen van € 944,- (2 punten met gemiddelde zwaarte) i.v.m. de indiening van het bezwaarschrift.

Amsterdam, 5 december 2022

De commissie bezwaarschriften,





Mr. M. Hop
Voorzitter

mr. P.J.M. Nooij
secretaris

Toepasselijke wet en 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 2.10

- 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, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
  - 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;

- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

- 2 In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.