Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 19 december 2023

Portefeuille: Woningbouw (21)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunning voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winterstalling van sloepen in jachthaven Twellegea voor een termijn van 10 jaar op de locatie Nieuwendammerdijk 284.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en gegrond te verklaren;
- het besluit van 21 april 2023 in te trekken;

- en nieuw besluit te nemen conform bijgevoegd besluit.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit in te trekken en een nieuw besluit te nemen op de aanvraag.

Bestuurlijke achtergrond

Op 19 januari 2023 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een tijdelijke loods voor winterstalling van sloepen in jachthaven Twellegea voor een termijn van 10 jaar op de locatie Nieuwendammerdijk 284 te Amsterdam. De aangevraagde omgevingsvergunning is op 21 april 2023 geweigerd, omdat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan vanwege een overschrijding van de maximale bouwhoogte en een overschrijding van het bebeouwingspercentage. Ten aanzien van de bouwhoogte is besloten om af te wijken van het bestemmingsplan. Er wordt echter niet afgeweken ten aanzien van het bebouwingspercentage.

Namens Aquastaete is op 2 juni 2023 tegen dit besluit bezwaar ingediend. De gronden van het bezwaarschrift zijn op 14 juni 2023 aangevuld. Er is geen hoorzitting gehouden, omdat de gemachtigde heeft aangegeven af te zien van een hoorzitting.

Op 9 oktober 2023 bracht de bezwaarschriftencommissie advies uit over de ingekomen bezwaren. De bezwaarschriftencommissie adviseerde om de bezwaren gegrond te verklaren, het besluit van 21 april 2023 in te trekken en een nieuw besluit te nemen.

De afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel Noord heeft naar aanleiding van dit advies op 27 oktober en aangevuld op 7 november 2023 bericht in te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Bezwaren:

- Het bouwplan ligt op kadastraal perceel AL2140, waarvan Aquastaete eigenaar is. In het besluit wordt voor de berekening van het bebouwingspercentage uitgegaan van een bestemmingsvlak, waarin nog twee andere kadastrale percelen zijn gelegen. Door het bouwvlak anders te kwalificeren handelt de gemeente gebrekkig, onzorgvuldig en willekeurig.
- De gemeente lijkt te concluderen, dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage. Er is niet onderbouwd of het een overschrijding betreft van het maximaal toegestane bebouwingspercentage of van niet vastgestelde illegale bebouwing op een belendend perceel, waarvan aanvrager geen eigenaar is en niet bevoegd om te slopen. Er is sprake van onzorgvuldig handelen en detournement de pouvoir.
- Volgens de heersende jurisprudentie dient men in beginsel uit te gaan van kadastrale percelen.
- Er is niet aangetoond, dat de illegale bebouwing op het aangrenzende perceel in stand zal blijven danwel gelegaliseerd zal worden.

Overwegingen:

- <u>Het bouwplan</u>

Het bouwplan is aangevraagd voor het gebied, waar het bestemmingsplan Nieuwendam Zuid II (hierna: het bestemmingsplan) van kracht is. De locatie heeft de bestemming Recreatie - 3 (artikel 13), de dubbelbestemmingen Waarde archeologie 4 en Waarde cultuurhistorie en de volgende maatvoeringsaanduiding:

- maximum bebouwingspercentage terrein: 15 %
- maximum bouwhoogte: 6,5 m.

Op grond van artikel 13.2.2 van het bestemmingsplan mag gebouwd worden binnen het aangeduide maximale bebouwingspercentage en de aangeduide maximale bouwhoogte. Er is echter sprake van een overschrijding van de bouwhoogte van 30 cm. Daarnaast is er een overschrijding van het bebouwingspercentage met 0,5 %.

Op grond van artikel 39 lid c van het bestemmingsplan is afgeweken van het bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte, omdat het een zeer ondergeschikte afwijking betreft, welke geen nadelige invloed heeft op de ruimtelijke ordening. Er is besloten om ten aanzien van de overschrijding van het maximale bebouwingspercentage niet af te wijken op grond van artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor), de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Hoewel het een kleine overschrijding betreft, wordt deze nagenoeg geheel veroorzaakt door de aanwezigheid van illegale bebouwing. Meewerken aan het bouwplan zou accordering van de illegale bebouwing suggereren.

Bestemmingsvlak

Het bouwplan is gesitueerd op kadastraal perceel AL 2140. Bezwaarmaker stelt dat er uitgegaan dient te worden van (alleen) dit kadastrale perceel voor de berekening van het bebouwingspercentage. De bebouwing op het belendende perceel is niet relevant.

De bezwaarschriftencommissie heeft hier het volgende over overwogen: In het bestemmingsplan is een maximum bebouwingspercentage aangegeven. Een dergelijke maatvoeringsaanduiding geeft de grootte aan van het deel van een bestemmingsvlak of bouwvlak, dat mag worden bebouwd. Het bestemmingsplan gaat voor de berekening van het bebouwingspercentage dus uit van het bestemmingsvlak en niet van het (kadastraal) perceel. Uit de verbeelding van het bestemmingsplan blijkt dat het bestemmingsvlak is gelegen op vier kadastrale percelen.

Gezien het voorgaande concludeert de bezwaarschriftencommissie dat voor de berekening van het bebouwingspercentage de bebouwing op alle percelen, welke binnen het bestemmingsvlak vallen, van belang, is. In het besluit is dan ook terecht uitgegaan van het bestemmingsvlak, zoals dat in het bestemmingsplan is gemarkeerd.

Bebouwing in het bestemmingsvlak

Volgens bezwaarmaker bedraagt de bebouwing inclusief het bouwplan 1.297 m2. Volgens het besluit bedraagt de aanwezige (rechtmatige en illegale) bebouwing echter 1747 m2, hetgeen een bebouwing zou betreffen van 15,5%. Dit betekent een overschrijding van 0,5 % van het maximale bebouwingspercentage.

De bezwaarschriftencommissie is echter van mening, dat voor de bepaling van de aanwezige bebouwing alleen dient te worden uitgegaan van de aanwezige rechtmatige bebouwing. Niet rechtmatige bebouwing wordt immers niet geacht aanwezig te zijn en kan worden verwijderd door hetzij de eigenaar/beheerder zelf danwel door het bestuur door middel van een handhavingsprocedure. Dat betekent dat er binnen het bebouwingsvlak na realisering van het bouwplan 1279 m2 bebouwing aanwezig zal zijn danwel vergund is. Nu op grond van het maximale bebouwingspercentage 1.695 m2 binnen het bebouwingsvlak worden bebouwd, is het bouwplan mogelijk binnen het toegestane bebouwingspercentage.

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat er ten aanzien van het bebouwingspercentage geen sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan.

Overige bezwaargronden

Nu het bestreden besluit niet in stand kan blijven, behoeven de overige bezwaargronden verder geen bespreking.

Conclusie:

Geconcludeerd kan worden dat de omgevingsvergunning voor de tijdelijke loods ten onrechte is geweigerd, nu niet is gebleken dat er sprake is van een overschrijding van het bebouwingspercentage en er ten aanzien van de maximale hoogte is besloten om af te wijken van het bestemmingsplan.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie bracht op 9 oktober 2023 advies uit. Dit advies is voorgelegd aan de vertegenwoordigers van de afdeling Vergunningen bouw. De afdeling Vergunningen Bouw van Stadsdeel Noord heeft naar aanleiding van dit advies op 27 oktober en op 7 november 2023 bericht in

te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie, waarbij nadrukkelijk is opgemerkt dat vergunningvrije bouwwerken meetellen voor de berekening van het bebouwingspercentage.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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
AD2023-092963	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-092978	B01_publiceerbaar aanvraagformulier.pdf (pdf)
AD2023-092979	20230904_verweerschrift_Z2023-N000156_NDD 284.pdf (pdf)
AD2023-092980	Advies Nieuwendammerdijk 284 101023.pdf (pdf)
AD2023-092981	B02_7530185_NDD284_01_10072022_situatie en foto s_bestaande toestand.pdf (pdf)
AD2023-092982	B03_7530185_NDD284_02_19012023_situatie_plattegrond en dakaanzicht_nieuwe toestand.pdf (pdf)
AD2023-092983	B04_7530185_NDD284_03_19012023_gevels en doorsnede_nieuwe toestand.pdf (pdf)
AD2023-092984	B05_7530185_NDD284_04_19012023_principe details exterieur.pdf (pdf)
AD2023-092985	B06_7530185_NDD284_05_overzichtstekening terrein en brandveiligheidsvoorz._nieuwe toestand.pdf (pdf)
AD2023-092986	B07_7530185_2023-02-08_-_BK2022-082-KB01_-_Constructieve_overzichten.pdf.pdf (pdf)
AD2023-092987	B08_7530185_2023-02-08_-_BK2022-082-KB01_-_Statische_berekening.pdf.pdf (pdf)
AD2023-092988	Z2023-N000156 Omgevingsvergunning_nieuw besluit_20231207.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord