Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 09 juli 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de woningen aan de achterzijde d.m.v. uitbouwen, een inpandige buitenruimte en een dakterras op de locaties Bezaanjachtplein 102-C3 en 102-C5.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 november 2023 besloot het dagelijks bestuur aan vergunninghouder een omgevingsvergunning te verlenen. Die is voor het veranderen en vergroten van de woningen aan de achterzijde door middel van uitbouwen, een inpandige buitenruimte en een dakterras op de locaties Bezaanjachtplein 102-C3 en 102-C5 in Amsterdam.

Bezwaarmakers dienden op 11 januari 2024 afzonderlijk een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

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

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

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Aan het appartement op de eerste verdieping wordt buitenruimte onttrokken en dat mag niet volgens het Bouwbesluit 2012.
- Er wordt gevreesd voor schade aan de constructie van de overige woningen in het bouwblok. In het verleden is aantoonbaar duidelijk geworden dat de constructie van 102-A tot 102-E niet goed in elkaar zit. En dan gaat er ook nog eens worden geheid. Bezwaarmakers zijn dan

ook bang voor scheurvorming. Zij verwijzen daarbij naar een rapport dat zij in de bezwaarprocedure tegen een eerder aan vergunninghouder verleende omgevingsvergunning hebben ingediend.
- Er wordt gevreesd voor aantasting van het woongenot. Door de uitbouw hebben bezwaarmakers minder wind, licht en zon.
- Het dakterras zal geluidsoverlast geven.
- De uitbouw past niet in het straatbeeld.
- Er wordt gevreesd voor de aanwezigheid van asbest.
- Vergunninghouder heeft geen enkele moeite gedaan om bezwaarmakers te informeren over de nieuwe plannen. In de vorige bezwaarprocedure was afgesproken dat een nulmeting zou worden verricht. Die nulmeting moet wel op het juiste moment plaatsvinden.

De vergunning

Het bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Banne Buiksloot II. De grond waarop het bouwplan is voorzien heeft daarin de enkelbestemming Wonen 7. Voorts geldt een maximum bouwhoogte van negen meter. De bezwaarschriftencommissie constateert dat het bouwplan past in het bestemmingsplan; het bouwplan heeft blijkens de bouwtekeningen een bouwhoogte van acht meter en achtenzestig centimeter.

Welstand

Het bouwplan is ter advisering voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Op 16 november 2023 heeft de CRK positief geadviseerd. Bezwaarmakers hebben geen tegenadvies overgelegd en hebben ook niet gemotiveerd aangevoerd dat het welstandsadvies in strijd zou zijn met de criteria die zijn opgenomen in de Welstandsnota. De bezwaarschriftencommissie ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat het welstandsadvies onjuist of onzorgvuldig is.

Het Bouwbesluit 2012

De bezwaarschriftencommissie overweegt allereerst dat volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State de toets aan het Bouwbesluit 2012 een zogeheten aannemelijkheidstoets is. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

De bezwaarschriftencommissie stelt voorts vast dat vergunninghouder in het vergunningverleningsproces zoals de wet vereist het bouwplan technisch heeft laten beoordelen aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Deze beoordeling is neergelegd in een statische berekening van De Ingenieursgroep van 17 oktober 2023. In de berekening (pagina 69 e.v.) is de fundering gecontroleerd door middel van archiefstukken van de bestaande situatie, een controleberekening bestaande toestand en nieuwe toestand en een visuele inspectie van de buitenzijde. De constructeur heeft geconcludeerd dat de huidige uitbouw niet genoeg capaciteit heeft om de twee-laagse uitbouw te dragen. Daartoe wordt een nieuwe betonplaat op palen aangebracht (de aanwezige begane grondvloer wordt deels verwijderd). De bestaande fundering is dus gecontroleerd op de nieuwe belastingen.

De statische berekening is op 16 november 2023 constructief getoetst door de omgevingsdienst en op alle punten akkoord bevonden.

Voor wat betreft de buitenruimte overweegt de bezwaarschriftencommissie als volgt. Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een nieuw te bouwen woonfunctie een rechtstreeks beschikbare buitenruimte te hebben. Voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bestaande woonfunctie wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Dit betekent dat als een dakopbouw wordt gebouwd op de plaats waar zich nu de buitenruimte bevindt, de woning die bij de splitsing deze buitenruimte toebedeeld heeft gekregen, deze buitenruimte ook dient te behouden. Zowel de woning 102-C3 als de woning 102-C5 hebben een buitenruimte. In die zin wordt aan het Bouwbesluit 2012 voldaan.

Tijdens de hoorzitting ontstond discussie over de vraag of een inpandige buitenruimte ook geldt als buitenruimte. Een buitenruimte is niet gedefinieerd in het Bouwbesluit 2012. Een buitenruimte is zoals het spraakgebruik ook aangeeft een ruimte waar licht en verse lucht vrij in en uit kunnen stromen. Een dergelijke ruimte ligt dus buiten de thermische schil. In geopende toestand van de schuiframen voldoet de getekende buitenruimte aan deze voorwaarde, waarbij dient te worden opgemerkt dat er geen reden is waarom de bewoners de schuiframen gesloten zouden houden in de periodes dat het prettig vertoeven is in de inpandige buitenruimte. Het is zelfs zo dat de bewoners met het kunnen dichtzetten van de gevelopening nog vaker gebruik kunnen maken van de inpandige buitenruimte, omdat zij geen last hebben van harde wind en regen.

Op grond van het vorenstaande is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat wat bezwaarmakers hebben aangevoerd geen afbreuk doet aan de conclusie dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Aldus is geen sprake van een weigeringsgrond ingevolge artikel 2.10, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het college kon dan ook niet anders dan de gevraagde omgevingsvergunning verlenen.

Mogelijk kans op schade door het heien

Dat er volgens bezwaarmakers kans is op beschadiging van omringende bebouwing als gevolg van het heien maakt niet dat het college de omgevingsvergunning hierdoor niet had kunnen verlenen. Het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en voldoet hieraan. Mogelijke schade tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden is een privaatrechtelijke kwestie. Zodoende is het geen onderdeel van het toetsingskader zoals neergelegd in de Wabo.

Mogelijke aanwezigheid van asbest

Bezwaarmakers vrezen voor de aanwezigheid van asbest. De bezwaarschriftencommissie verwijst naar hetgeen hierover is opgenomen onder het kopje Asbest in de van de verleende omgevingsvergunning deel uitmakende nadere aanwijzingen.

<u>Conclusie</u>

De bezwaarschriftencommissie adviseert de ingediende bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 30 november 2023 in stand te laten.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2024-042447	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2024-042454	Advies bezwaarschriftencommissie Bezaanjachtplein 102-C DEF.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord