Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.23.014137.001 t/m 003

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door mevrouw B. de Boer – Koiter, P.J.C.M. Dol en J.C.A. Drijvers gericht tegen het besluit van 14 juli 2023 waarmee een omgevingsvergunning is verleend voor het vervangen van een bestaande aanbouw door een aanbouw met 2 bouwlagen op de van Zeggelaarstraat 1.

---

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

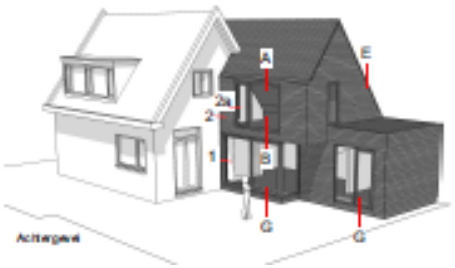
- de bezwaren van B. de Boer Koiter, P.J.C.M. Dol en J.C.A. Drijvers ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 14 juli 2023 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Dit betekent dat het college op 14 juli 2023 op juiste gronden een omgevingsvergunning verleende voor het vervangen van een bestaande aanbouw door een aanbouw met 2 bouwlagen op de van Zeggelaarstraat 1.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 21 april 2023 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het vervangen van een bestaande aanbouw door een aanbouw met 2 bouwlagen op de van Zeggelaarstraat 1.
Op 14 juli 2023 is daarvoor aan B. Strik een omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is door B. de Boer Koiter, P.J.C.M. Dol en J.C.A. Drijvers ieder een bezwaarschift ingediend. Op 6 oktober 2023 heeft een hoorzitting via MS-teams plaatsgevonden.



Uitsnede bouwplan

3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschiften zijn tijdig ingediend en bezwaarden wonen naast de locatie van de verleende omgevingsvergunning. De bezwaren kunnen inhoudelijk behandeld worden.

4 Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Door de hoogte van ruim 7 meter wordt het uitzicht niet alleen vanaf de begane grond maar ook vanaf de eerste verdieping belemmerd;
- Door het bouwplan ontstaat een gevoel van ingebouwd zijn;
- Het bouwplan is niet goed voor de WOZ-waarde;
- De kleuren van het bouwplan maken het uitzicht treurig;
- Door dit grote bouwproject wordt er een volledige woning naast de bestaande woning neergezet wat niet past in de omgeving;
- De vergelijkbare woningen op de foto's die bij de aanvraag zitten betreffen een andere situatie namelijk woningen die naast elkaar zijn gelegen op de grond die zich naast de woning bevindt;
- Door het bouwplan wordt uitzicht, privacy en zonlicht beperkt;
- De beperking van het zonlicht zal vooral vanaf 18.00 uur zijn als er geen zonlicht meer in de tuin komt;
- Er wordt een raam aan de achterzijde geplaatst welke direct op de tuin kijkt hetgeen de privacy aantast;
- Het bouwplan tast het woongenot aan;
- De buren hebben ons niet geïnformeerd en alleen aangegeven dat de bestaande schuur vervangen zou worden wegens vocht, dat is in strijd met de bepalingen van de omgevingsvergunning.

5 Hoorzitting

Op 6 oktober 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MSTeams.
Aan deze hoorzitting hebben de volgende personen deelgenomen:
Mevrouw de Boer, mevrouw Drijvers, mevrouw Dol en de heer Athanassiadis (bezwaarden).
Mr. Rientsma samen met haar cliënten mevrouw Strik en de heer Gruen (vergunninghouders)
De heer Reuchlin namens het college van B en W. en mevrouw Nankoe van VTH als toehoorder.

Bezwaarden geven aan dat ze verrast zijn door het besluit. Volgens hun was er sprake van een ander plan. De schuur zou vervangen worden in plaats van deze uitbreiding. Ook de kleur is niet duidelijk gecommuniceerd. Vanaf het begin is er gevraagd naar hun zonnestudie.
Over de aangeleverde zonnestudies wordt opgemerkt dat de boom groter is geprojecteerd dan dat deze in werkelijkheid is.
Er wordt vooral benadrukt dat het gaat om het effect van de zon en dus het belang van de zonnestudies. Mevrouw Dol benadrukt nog het belang van de privacy wat wordt geschonden door het raam dat aan de kopse kant van de opbouw wordt geplaatst. Het zou fijn zijn als het raam naar de zijkant zou kunnen.
Bezwaarden vinden dat er geen vergelijkbare panden zijn. De andere aanbouwen aan panden zijn minder prominent aanwezig en lager. Daarbij wordt er op geen enkele manier rekening gehouden met de buren. Waarom kunnen de bijgebouwen niet aan de andere kant van het perceel. Het is allemaal heel impactvol.

De vertegenwoordiger van het college licht toe hoe het besluit tot stand is gekomen. Het bestemmingsplan is leidend en van groot belang voor alle bewoners. De derde zonnestudie geeft aan wat het verschil in effect is van hetgeen op basis van het bestemmingsplan gerealiseerd mag worden en het effect van het vergunde bouwplan. De verschillen in effect zijn niet zo groot. Dergelijke aanbouwen, met een slaapkamer op de verdieping zijn op heel veel percelen terug te zien. Immers het gaat om een woonwijk uit 1924 met kleine huizen en die worden nu veelvuldig uitgebouwd. Van belang is wat bij recht mag worden gebouwd en wat daarnaast vergunningsvrij mag worden gebouwd. Voor de bepaling of er voldoende zon blijft wordt uitgegaan van de lichte TNO-norm. Die gaat uit van de zon op de vensterbank over een periode van 8 maanden, en dus niet in de tuin. Dit bouwplan past binnen deze norm.
Er wordt begrip uitgesproken voor de omwonenden die hun buurt zien veranderen en verandering is niet altijd leuk. De vergelijkbare opbouwen zijn te vinden op de nummers 32 tot en met 44. Ze zijn iets minder qua volume maar wel net zo hoog. Om een acceptabel plan te kunnen realiseren op grond van het Bouwbesluit en welstand is een dergelijke hoogte noodzakelijk. Bij de aanbouwen van Stoombootweg 80 en 82 is sprake van tuinen die haaks op elkaar staan.
Over het raam wordt aangegeven dat dit niet in strijd is met het burenrecht omdat het meer dan 2 meter van de erfgrens is gesitueerd. Daarbij is het alleen een raam, in dit bouwplan is geen deur en ook geen dakterras opgenomen. Als er een dakterras gewenst is dan moet daar een vergunning voor gevraagd worden, wat de uitkomst van de aanvraag zal zijn is nu niet aan de orde want het is geen onderdeel van het voorliggende bouwplan.

Vergunninghouders geven aan dat er al lang geleden contact is geweest, dat ze uitgelegd hebben wat de bedoeling zou zijn, met name vanwege de opbouw. Het is duidelijk dat we het niet eens zijn met elkaar.
Gemachtigde van vergunninghouders geeft aan dat ze uiteraard zien dat het bouwplan impact heeft en daar is ook begrip voor. Wel wordt benadrukt dat volgens het bestemmingsplan er een bouwplan van 9 meter zou kunnen komen. Er is in dit bouwplan sprake van een hoogte van 7.25 m. Er is in de bestaande situatie al dicht op elkaar gebouwd. De dakkapel aan de zijkant komt niet meer terug dus is er geen direct zicht meer op de naastgelegen percelen.
Een dakterras zit niet in het bouwplan en gaat er ook niet komen.

Voor wat betreft de kleur wordt aangegeven dat Welstand akkoord is en dat antraciet een heel gangbare kleur is. Dit is de kleur en hierover in overleg gaan zal niets opleveren want iedereen wil wel wat anders. Het raam kan niet in het schuine dak, maar kan wel geblindeerd worden door folie. Het bouwplan aan de andere zijde van het perceel realiseren is geen optie.

6 **Toetsingskader**

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

7 **Overwegingen**

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen ten aanzien van de verschillende aspecten als volgt.

Toetsingskader bouwen

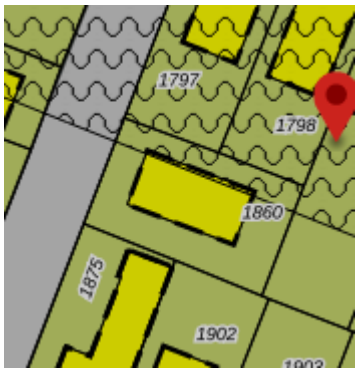
Artikel 2.10, eerste lid Wabo, waar de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013, het bestemmingsplan en de redelijke eisen van welstand. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met de toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend, de zogenaamde " gebonden beschikking". Indien hiervan sprake is, worden de (ruimtelijke) belangen van omwonenden geacht meegenomen te zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Er is geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om een belangenafweging te maken.

Toets aan bestemmingsplan

Als een bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden moet de vergunning worden geweigerd. Als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en er een vergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c Wabo nodig is, moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. De vergunning wordt slechts geweigerd als de verlening met toepassing van artikel 2.12, eerste lid Wabo niet mogelijk is. In dit artikel staat dat de vergunning verleend kan worden als de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en met toepassing van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (sub 1) of de in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen (sub 2), de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).
Wat een goede ruimtelijke ordening is, is niet wettelijk gedefinieerd. Bij de bepaling of hiervan sprake is geldt een zwaardere motiveringsplicht naarmate de gevolgen (impact) voor de woon- en leef omgeving groter zijn.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar, voor zover relevant, het bestemmingsplan "Kadoelen – Oostzanerwerf III in samenhang met de 2de partiele Herziening Kadoelen Oostzanerwerf III geldt. Het project is gesitueerd op de gronden met de bestemmingen "Wonen -1"en "Tuin – 1"met als dubbelbestemming "Waterstaat-Waterkering'.



Het bouwplan ziet op het slopen van de bestaande aanbouw en vervolgens het realiseren van een twee-laagse aanbouw.

U geeft in uw besluit aan dat er op 2 punten sprake is van strijdigheid.
Strijdigheid 1
Het project is in strijd met artikel 22.2.2, onder c van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de maximaal toegestane diepte van 2,50 meter wordt overschreden met 2.5 meter.
Strijdigheid 2
Het project is in strijd met artikel 22.2.2, onder f van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 3 meter wordt overschreden. De goothoogte is 3 meter en de bouwhoogte 7.25m.

Wij merken op dat er daarnaast een strijdigheid is omdat de aanbouw niet aan de achtergevel van de woning wordt gerealiseerd. U heeft hier wel in uw besluit een ontheffing voor verleend nu de ontheffing ziet op de gehele bepaling van hetgeen onder artikel 22.2.2. onder c staat.

U heeft in het besluit toepassing gegeven aan de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid in het Besluit omgevingsrecht (Bor) en wel aan artikel 4, lid 4, van bijlage II.
De vraag die nu voorligt is of er terecht toepassing is gegeven aan artikel 4 en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de belangen voldoende zijn afgewogen.

U geeft in het besluit aan dat:
Gezien er in het verleden op meerdere adressen in de wijk aanbouwen van een vergelijkbaar volume buiten het bouwvlak zijn toegezegd, is het niet bezwaarlijk om vanuit dit oogpunt medewerking te verlenen met het initiatief.
De aanbouw is voldoende ondergeschikt aan het hoofdbouwvolume en de vierkante meters zijn acceptabel. De dakhellingen van de aanbouw zijn aanpast conform het gegeven advies in de conceptaanvraag onder zaaknummer Z2022-N002021 en vallen binnen de daarvoor toegestane dakhellingen tussen de 30 en de 60 graden.

U heeft gemotiveerd toepassing gegeven aan artikel 4, lid 4, van bijlage II. Wij concluderen dat het gaat om een lichte ingreep (geringe strijdigheid met de planregels). Wij begrijpen dat omwonenden dit anders ervaren en dat het voor hen vervelend is als een bestaande situatie in de

woonomgeving die al geruime tijd min of meer onveranderd is wijzigingen ondergaat door de realisatie van een bouwplan.

Bezwaarden hebben aangegeven dat er in de buurt geen vergelijkbare woningen zijn. Als er al woningen zijn met een uitbouw en een kap dan zijn die op een rijtje gesitueerd en niet op een hoek, zoals bij dit bouwplan.

Door uw vertegenwoordiger is als voorbeeld van vergelijkbare woningen verwezen naar hetgeen op de van Zeggelaarstraat nr. 32 – nr. 44 is gerealiseerd. Daarbij is ook aangegeven dat het volume iets minder is, maar qua hoogte zijn deze wel vergelijkbaar en dat de hoogte noodzakelijk is om zowel aan het Bouwbesluit (hoogte van de slaapkamer) te voldoen als aan welstand.

Wij hebben via "google earth" van de betreffende bouwwerken kennisgenomen. De bouwwerken zijn weliswaar iets minder volumineus maar kunnen wel als vergelijkbaar aangemerkt worden. Tevens is hier ook, naast een rijtjessituatie, sprake van een hoeksituatie.
Wij vinden het besluit voldoende gemotiveerd. Het besluit voldoet dan ook de voorwaarde dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 10 mei 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota "De Schoonheid van de gemeente Amsterdam 2016". De commissie adviseert als volgt:
Akkoord.
De uitbouw komt voldoende overeen met de positief beoordeelde uitbouw in het kader van de conceptaanvraag onder zaaknummer Z2022-N002021.

U heeft dit advies overgenomen en heeft in het besluit geconcludeerd dat het project voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Wij overwegen dat u volgens vaste jurisprudentie aan een advies van de welstandscommissie groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de welstandscommissie vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie. Aan een welstandsadvies mag voorts niet zonder meer doorslaggevend gewicht worden toegekend indien daartegen (ook middels een niet-deskundig tegenadvies) gemotiveerd wordt aangevoerd dat het in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij overwegen dat bezwaarden weliswaar aangegeven dat ze vinden dat het bouwplan door de kleur een sombere uitstraling heeft maar verder is het welstandsadvies niet inhoudelijk en onderbouwd bestreden en is ook geen deskundig tegenadvies ingediend.
Om die reden heeft u op goede gronden het positieve welstandsadvies ten grondslag kunnen leggen aan het besluit.

Zonlicht

Zoals hiervoor is aangegeven zijn wij van oordeel dat in het bestreden besluit voldoende is onderbouwd waarom u op grond van stedenbouwkundige motieven wilde meewerken aan het bouwplan.
Bezwaarden zijn van mening dat met hun belangen t.a.v. zonlichttoetreding onvoldoende rekening is gehouden.
Wij gaan bij de beoordeling van de bezonning uit van het volgende: Omdat er geen wet- en regelgeving voor bezonning is, hanteert Amsterdam de TNO-norm.
De TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.
Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.
Daarbij is van belang dat de norm niet toeziet op het beperken van schaduw, maar slechts een minimumeis geeft voor de duur van de aanwezigheid van zon bij een raam en dus niet in een tuin of op een dakterras.
Door vergunninghouder is een zonnestudie overlegd, waarbij in de aangepaste zonnestudie ook de situatie na 18.00 uur in beeld is gebracht. Tevens is een zonnestudie overlegd waarin het verschil in zon tussen hetgeen het bestemmingsplan bij recht al mogelijk maakt en het bouwplan is weergegeven.
Wij hebben de zonnestudies bekeken. Het gaat dus om zon op de vensterbank. Duidelijk is dat nu de tuinen van bezwaarden een aanzienlijke diepte hebben het effect van de kapverdieping op een aanwezige vensterbank nihil is. Zoals hierboven al uitgelegd gaat het niet om vermindering van zonlicht en toename van schaduw in de tuin of op een terras.
Deze grond treft dus ook geen doel.

Uitzicht
Aangegeven wordt in de bezwaren dat door het realiseren van de kap het vrije uitzicht vanaf de eerste etage wordt belemmerd. Door vergunninghouder is een zichtstudie overlegd.
Uit de zichtstudie wordt duidelijk dat de beperking van het uitzicht vooral ziet op het zicht vanuit de ramen van de eerste etage.

Hierover merken wij op dat wij er begrip voor hebben dat omwonenden het als vervelend ervaren dat er minder uitzicht is maar dat er geen recht bestaat op blijvend vrij uitzicht.

Privacy en Privaatrechtelijke belemmering
Wij hebben het bouwplan bekeken en constateren dat er op de begane grond geen ramen of deuren zijn gesitueerd die grenzen aan de naast en achter gelegen tuinen. Alleen op de eerste etage is aan de achterzijde een raam gesitueerd.
Door een bezwaarde is tijdens de hoorzitting toegelicht dat de inbreuk op de privacy ontstaat doordat in de kap een raam wordt gemaakt. Vanuit dat raam is er zicht op de tuin die achter het perceel van vergunninghouders doorloopt.
Wij constateren dat dit raam op minimaal 2 meter van de erfgrens is gesitueerd. Nu er binnen 2 meter van de erfgrens geen raamopeningen zijn gesitueerd is er om die reden geen sprake van een privaatrechtelijke belemmering.
Ten overvloede merken wij op dat de dakkapel aan de zijkant van de huidige kap, die rechtstreeks zicht geeft op de tuinen van de nummers 68 en 70 in het voorliggende bouwplan niet meer

terugkomt. Vergunninghouders hebben aangegeven bereid te zijn om het raam in de kap te blinderen.
Ten aanzien van de zorgen over het plaatsen van een dakterras merken wij op dat een dakterras niet in de omgevingsvergunning is opgenomen en dus ook geen onderdeel uitmaakt van deze procedure.

Overige bezwaren
De hoogte van de WOZ-waarde speelt geen rol in de afweging over het al of niet meewerken aan het verlenen van een omgevingsvergunning.
In de omgevingsvergunning staat als advies opgenomen dat het goed is om tijdig de buren te informeren. Of dat wel of niet gebeurd, is voor de uitkomst van de bezwaarprocedure niet relevant, het betreft immers een vrijblijvend advies aan de vergunninghouder en geen voorwaarde, waar strikt de hand aan dient te worden gehouden.

8 Conclusie en advies

Wij adviseren u om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 14 juli 2023 in stand te laten, met inachtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Amsterdam, 1 november 2023

mr. J.R. de Savornin Lohman
voorzitter

mr. M. Hop
secretaris

Bijlage 1 Wet- en regelgeving.

22.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erven;
- c. voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als Tuin-1, met een maximum van 30 m2;
- b. een bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd indien deze wordt opgericht op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel;
- c. een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten hoogste 2,50 meter;
- d. maximum goothoogte bijgebouw: 3 meter;
- e. maximum bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
- f. maximum bouwhoogte aanbouw: 3 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen worden gerealiseerd tot het oppervlakte dat is aangegeven met de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak", op voorwaarde dat het perceel voor maximaal 40% bebouwd is;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f zijn grotere bijbehorend bouwwerken toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, danwel gebouwd kunnen worden;
- i. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorend bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak;

Artikel 28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;

1 28.2 Bouwregels

2 28.2.1 Algemeen

1 Op en onder de in lid 28.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

3 28.2.2 Gebouwen

2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' anders staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" zijn tot de vloer van de tweede bouwlaag geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van voor hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. voor de gebouwen, niet zijnde een aanbouw of bijgebouw, als bedoeld in dit lid geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien de gebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is een afwijkende kaphelling toegestaan indien deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig is, danwel gebouwd kan worden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c en d is een grotere goot- of bouwhoogte toegestaan indien deze op het moment vvan de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig is, danwel gebouwd kan worden.

