VN2025-000362

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 21 januari 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaren gericht tegen de verlening van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de Waregemstraat 10.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 25 juli 2024 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten met in achtneming van de overwegingen in het advies van de bezwaarschriftencommissie. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de Waregemstraat 10 op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 2 april 2024 diende vergunninghouder een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakopbouw op de Waregemstraat 10. Bij besluit van 25 juli 2024 verleende het college de omgevingsvergunning. Drie omwonenden dienden bezwaren in tegen het besluit.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Inhoud besluit

Omdat de aanvraag is ingediend na 1 januari 2025 is de Omgevingswet van toepassing. De dakopbouw is in strijd met het tijdelijk deel van het Omgevingsplan (OP). De bouwhoogte van zes meter wordt overschreden met 2,33 meter. Het tijdelijk deel van het OP kent geen mogelijkheid om

hiervan af te wijken.

Afwijken van het OP is mogelijk met toepassing van de procedure van artikel 8 0a, tweede lid van het Besluit kwaliteit leefomgeving (BKL). Dit houdt in dat als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een BOPA, de omgevingsvergunning alleen verleend wordt met het oog op een "*evenwichtige toedeling van functies aan locaties*". Er is daarom sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Stedenbouwkundig is een positief advies gegeven. De woning maakt deel uit van een strookverkaveling die als beëindiging van de buurt als eenduidige stedenbouwkundige eenheid is gerealiseerd. Er is een wand die de straat begeleid. Op Antwerpenbaan 62, 70, 76, 78 en 80 zijn dakopbouwen gerealiseerd, de trendsetters. Door de nieuwe dakopbouw wordt een nieuwe stedenbouwkundige eenheid gevormd.

Voorwaarde is wel dat de dakopbouw aan de zuidzijde (voorgevel) één meter en aan de noordzijde (achtergevel) 1,25 meter van de gevels ligt. Hierdoor wordt de eenheid en samenhang binnen de ruimtelijke eenheid van de kromme straatjes in het noordwest kwadrant in Nieuw Sloten behouden. Door de terugligging van het hoofdgebouw onderscheidt de dakopbouw zich afdoende als een toegevoegd volume. Van een significante toename aan schaduwwerking en inkijk in de achtertuinen zal geen sprake zijn.

Bezwaargronden

- Vermindering van licht in de straat.
- Kans op meer hittestress omdat warmte in de straat blijft hangen.
- Precedentwerking in de zeer smalle straat.
- Verlies oorspronkelijke karakter van de buurt en architectonische eenheid van de bouw.
- De oorspronkelijke charme van de korte straten gaat verloren. De impact van de dakopbouw in de smalle straat van ca. dertien meter is anders dan in bredere straten.
- Vermindering van zonlicht in de tuin.
- In het bestemmingsplan Nieuw-Sloten staat een verbod voor het plaatsen van dakopbouwen in verband met inkijk.
- Vermindering van privacy.
- Derving van woongenot, omdat het uitzicht verdwijnt door de blinde muur.
- Waardevermindering van de woning door blokkade van (uit)zicht en (zon)licht vanaf het balkon en de slaapkamer, omdat de afstand van de dakopbouw ten opzichte van het balkon/het dakterras op de tweede etage te klein is.

Advies bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie)

De commissie vindt de stedelijke en ruimtelijke onderbouwing van voldoende gewicht mede gelet op de trendsetter. De woning is gelegen in een stedelijke omgeving waar ontwikkelingen als waarvan hier sprake is niet ongebruikelijk zijn. Zeker niet nu een groot tekort bestaat aan woonruimte.

Volgens vaste jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter kan in een stedelijke omgeving niet worden voorkomen dat bebouwing leidt tot enige vermindering van privacy en lichtinval voor omwonenden. Ook bestaat er geen recht op een blijvend vrij uitzicht.

De commissie meent dat het project niet leidt tot een onevenredige aantasting van het woongenot van bezwaarmakers. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Er wordt geen afbreuk gedaan aan een evenwichtige toedeling van de functie (wonen) aan de locatie.

Een terugliggende dakopbouw is minder zichtbaar vanaf de straat of tuin en verstoort minder de ruimtelijke verhouding tussen de bouwhoogte en de onderlinge afstand tussen de woningen. Het effect van een dakopbouw voor de openbare ruimte en tuinen, wat betreft ruimtelijkheid, licht en lucht, zijn iets gunstiger dan bij het verhogen met een volledige verdieping. De dakopbouw leidt daarom niet tot een onevenredige toename aan schaduw of verslechtering van bezonning in tuinen/woningen. De dakopbouw heeft geen nadelige gevolgen voor de privacy van bezwaarmakers omdat er geen inkijk is

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft een positief welstandsadvies gegeven. Volgens vaste jurisprudentie mag het college afgaan op een welstandsadvies als het advies op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen, de redenering daarin begrijpelijk is en de getrokken conclusies daarop aansluiten. De commissie ziet geen reden om te twijfelen aan het welstandsadvies.

De commissie acht de bezwaargronden ongegrond.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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 beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-001348	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-002465	VERTROUWELIJK - advies Waregemstraat 10.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord