VN2023-022514
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 31 oktober 2023

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op drie bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning van 6 juli 2023 op de locaties Mosplein 20 A-C, 22 A-C, 24 A-C en 26 A-C.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaar dat namens de Vereniging van Eigenaars Mosplein 18 is ingediend niet-ontvankelijk te verklaren in verband met het ontbreken van de machtiging van de vergadering van de leden van de Vereniging van Eigenaars;
- de bezwaren van de heer J.H.J. Geurtjens en de heer S.H.M. Kool ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 juli 2023 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen van het advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit één bezwaar niet ontvankelijk te verklaren, de overige twee bezwaren ontvankelijk maar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met in achtneming van de overwegingen van het advies van de bezwaarschriftencommissie. Dat betekent dat de verleende omgevingsvergunning in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 maart 2023 diende de heer S. Delewi, namens Ledaser Vastgoed Beheer B.V. (hierna: vergunninghouder) een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het vergroten van balkons op de eerste verdieping, het toevoegen van balkons op de derde verdieping en het toevoegen van zonnepanelen op de daken op de locaties Mosplein 20 A-C, 22 A-C, 24 A-C en 26 A-C (hierna: bouwplan).

Bij besluit van 6 juli 2023 verleende het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) de omgevingsvergunning (hierna: vergunning).

Tegen het besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend op:

- 18 juli 2023 door de heer J.H.J. Geurtjens, wonende aan Mosveld 98 A;

- 17 juli 2023 door de heer S.H.M. Kool namens de Vereniging van Eigenaars Mosplein 18;

- 11 augustus 2023 door de heer S.H.M. Kool, wonende aan Mosveld 98-D.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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 bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Inhoud besluit

Het bouwplan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan Oud Noord (hierna: bestemmingsplan) geldt. Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkel bestemmingen Wonen 1 op de plaats van de vier hoofdgebouwen en Tuin 2 op de plaats van de vier uitbouwen aan de achtergevel. Het bouwplan is deels in strijd met het bestemmingsplan, omdat de bouwhoogte van een uitbouw niet meer mag zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag. Door de hoogte van het hekwerk op de aanbouw wordt de bouwhoogte overschreden met ca. één meter.

Bezwaargronden

- Er is gebouwd in strijd met de oorspronkelijke vergunning.
- Er is inbreuk op de privacy door inkijk, overbewoning door teveel huurders en geluidsoverlast door stemgeluid.
- Het esthetisch karakter van het pand wordt aangetast; het is een beschermd stadsgezicht.
- De daken zijn niet draagkrachtig genoeg voor de zonnepanelen; de brand- veiligheid is in geding.
- Er is valgevaar; er zijn geen hekken geplaatst.
- De tuin is door de jarenlange verbouwing een puinhoop en een broedplaats voor ongedierte, waardoor de gezondheid van bewoners in gevaar is.

Advies van de bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie).

- *De balkons op de derde verdieping en de plaatsing van zonnepanelen*

Dit onderdeel van het bouwplan is niet in strijd met het bestemmingsplan. Er is sprake van een gebonden beschikking. Omdat het bouwplan past binnen het bestemmingsplan en voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag het niet geweigerd worden, ook al is er sprake van onrechtmatige hinder.

De balkons op de derde verdieping en de zonnepanelen bevinden zich aan de achterkant van de woningen. Vanaf de straatkant is er geen zicht op, zodat het geen invloed heeft op het beschermd gezicht.

Het welstandsadvies en stedenbouwkundig advies zijn daarom beide positief.

De commissie kan zich vinden in de ruimtelijke motivering van het college.

- *De balkons op de eerste verdieping*

Dit onderdeel van het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken, als het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit kader wordt beoordeeld welke effecten en ruimtelijke uitstraling het bouwplan heeft

op de omgeving. De specifieke belangen van omwonenden en algemene of stedenbouwkundige belangen zijn aan de orde.

Van de strijdigheid is buitenplans afgeweken door het toepassen van de kruimelgevallen regeling. De balkons op de eerste verdieping worden op een aanbouw gemaakt. Er mag niet hoger dan dertig centimeters boven de eerste verdieping worden gebouwd. De bouwhoogte wordt overschreden, gelet op het hekwerk. Omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan, won het college stedenbouwkundig advies in. Het advies is - samengevat - dat:
Er geen bezwaar is vanuit stedenbouwkundig oogpunt, omdat de vergroting van de dakterrassen plaatsvindt aan de achterkant van de woningen. De woningen zijn in een gesloten bouwblok, waardoor er vanaf de straatkant geen zicht op is. Omdat op andere adressen al balkons aanwezig zijn aan de achterkant en de uitbreiding plaatsvindt over de hele breedte van de vier woningen oogt het netjes. Stedenbouwkundig is het vanwege precedentwerking niet mogelijk om bezwaar te hebben tegen het bouwplan. Het college heeft op basis hiervan geoordeeld dat er geen strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De vergunning is in afwijking van het bestemmingsplan verleend, omdat het bouwplan voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit planologisch strijdig gebruik. De commissie vindt, gelet op de omvang van de afwijkingen op het bestemmingsplan, de overschrijding miniem, mede gelet op het feit dat er al balkons zijn. De ruimtelijke gevolgen voor de omgeving zijn beperkt. De gevolgen voor de leefomgeving zijn ruimtelijk gezien niet heel groot. Voor de afwijking geldt geen daarom geen zware motiveringseis.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) heeft daarnaast ook een positief welstandsadvies uitgebracht: De dakterrassen aan de achterzijde en de zonnepanelen op het platte dak hebben geen invloed op het beschermd gezicht. De commissie vindt de motivering van het college om af te wijken van de bouwhoogte van voldoende gewicht om de afwijking te rechtvaardigen.

De commissie acht de bezwaargronden ongegrond:

- Voor verbouwingen in strijd met de oorspronkelijke bouwvergunning kunnen bezwaarmakers een handhavingsverzoek indienen.
- CRK heeft een positief welstandadvies uitgebracht; het beschermd dorpsgezicht is niet in gevaar.
- Er is geen sprake van evidente privaatrechtelijke belemmering. Er kunnen privacy schermen worden geplaatst.
- De woningen worden niet groter; er komen daardoor geen bewoners bij.
- De hekken zijn nog niet geplaatst, omdat de vergunninghouder de afloop van de bezwaarprocedure afwacht.
- Het is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder om de zonnepanelen deskundig te laten plaatsen.
- De vergunninghouder dient zijn tuin als een goed eigenaar te onderhouden.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Gegenereerd: vTER VERGADERING

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 beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-077472	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-077924	advies.pdf (pdf)
AD2023-077926	verweer.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord