VN2024-018060

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 17 december 2024

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

Agendapunt: A5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een dakterras op de Scheepstimmermanstraat 82.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 8 april 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 30 december 2023 is door de gemachtigde namens vergunninghouder een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw met dakterras op de locatie Scheepstimmermanstraat 82 in Amsterdam.

Bij besluit van 8 april 2024 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiertegen hebben bezwaarmakers bezwaar ingediend.

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

Aanvraag

Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd ziet op een dakopbouw en een dakterras op de vierde verdieping. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

Kader

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet vervangt (onder meer) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht echter van toepassing op aanvragen die voor deze datum zijn ingediend. In dit geval blijft daarom de Wabo van toepassing op de beoordeling van de aanvraag en vindt ook de heroverweging van het bestreden besluit plaats met inachtneming van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar bestemmingsplan 'Borneo Sporenburg en Rietlanden 2017' geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere: wonen.

Strijdigheid

Het project is in strijd met artikel 18.2.2 lid c van de bouw- en gebruiksbepalingen. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximaal toegestane bouwhoogte van 10,5 meter door de dakopbouw met 1 meter wordt overschreden, aldus het bestreden besluit. De commissie stelt vast dat de bouwhoogte door de voorziene daklicht/lichtkoepel met een extra 0,30 meter wordt overschreden. Het bouwplan wordt dus op het hoogste punt 11,80 meter hoog en dit is ten onrechte niet onderkend. De overschrijding heeft betrekking op een beperkt deel van het dakvlak van de dakopbouw, zoals uit de tekeningen blijkt.

Het hekwerk van het dakterras is voorts 10,89 meter en daarmee wordt de bouwhoogte met 0,39 meter overschreden.

Het college heeft de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan door toepassing te geven aan artikel 2.12 lid 1 onder a, sub 2 van de Wabo. Het bouwplan valt in de categorie van gevallen waarvoor op grond van artikel 4, vierde lid, van bijlage II van het Bor van de regels van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Het project voldoet volgens het bestreden besluit aan de beleidsregels voor ´dakopbouwen, dakuitbouwen en daktoegangen Borneo-eiland, zuidzijde Scheepstimmermanstraat' en 'Dakterassen op hoofdgebouwen op Borneo, Sporenburg en Rietlanden van het beleidsstuk ´beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost´ van 18 april 2017.

Er is besloten af te wijken van artikel 18.2.2 lid c van de bepalingen van dit bestemmingsplan omdat het voldoet aan de toetsingscriteria met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Toetsingskader

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012

(hierna: bouwbesluit), de Bouwverordening Amsterdam 2013 (hierna: bouwverordening) en de redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat als de bouwactiviteit in overeenstemming is met de toetsingsgronden de omgevingsvergunning moet worden verleend. Er is dan geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is geen ruimte voor het maken van een belangenafweging.

Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met een of meer van de toetsingsgronden. Als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo is vereist, moeten de bij die aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. De vergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo niet mogelijk is. In dit artikel is bepaald dat de gevraagde omgevingsvergunning kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening en met toepassing van de in de bij algemene maatregel van bestuur (Bor) aangewezen gevallen.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan is een discretionaire bevoegdheid, waarbij het bestuur een ruime mate aan beoordelingsruimte toekomt. Dit betekent dat bij de voorbereiding van het besluit tot het al dan niet afwijken, een onderzoek dient te hebben plaatsgevonden waarbij de nodige kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen is vergaard en dat de voor een of meer belanghebbenden nadelige gevolgen van een besluit niet onevenredig mogen zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen. Een besluit dient verder te berusten op een deugdelijke motivering.

Beleidsregels

De meeste aanvragen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden aan de hand van de beleidsregels beoordeeld. In deze beleidsregels wordt beschreven waaraan bouwplannen voor kleine, veel voorkomende bouwplannen waaronder dakopbouwen en dakterrassen moeten voldoen en onder welke voorwaarden van het bestemmingsplan kan worden afgeweken. Met de beleidsregels is aan de belangenafweging die het bestuur dient te verrichten bij een besluit over de afwijking van het bestemmingsplan vooraf invulling gegeven.

De voorwaarden die worden genoemd in de beleidsregels, vormen het resultaat van de afweging van enerzijds de belangen die met de realisering van een bouwplan zijn gediend en anderzijds de belangen van omwonenden. De voorwaarden hebben betrekking op de zichtbaarheid en de bezonning en privacy van omwonenden.

Volgens de kaart op pagina 29 van dit beleid, liggen de woningen van vergunninghouder en bezwaarden in gebied C. De beleidsregels in gebied C gelden alleen voor de Scheepstimmermanstraat. De beleidsregels zijn daarom bijzonder specifiek te noemen.

Daarmee zijn de voorwaarden uit onderdeel 7.3 van het beleid van toepassing (Gebied C). Voor percelen gelegen in dit gebied wordt voor een dakopbouw, die in strijd is met het bestemmingsplan, een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt gerealiseerd op een plat dak;

2.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde (straatzijde) aan de zichtbaarheidsregel;

3.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde (over het water) aan de zichtbaarheidsregel, waarbij gemeten wordt vanaf de gevel van de gebouwen aan de Stokerkade;

4.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de voorzijde aan de 45˚-regel;

5.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang voldoet aan de achterzijde aan de 45˚-regel;

6.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang overschrijdt de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan met maximaal 1 meter;

7.De dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang wordt aan één zijde gerealiseerd op minimaal 1 aaneengesloten meter afstand ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens;

8.Op de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang is geen dakterras toegestaan.

In de beleidsregels wordt voor dit gebied als volgt overwogen:

De blokken aan de zuidzijde van de Scheepstimmermanstraat zijn ontwikkeld in particulier opdrachtgeverschap. De percelen zijn onderling zeer afwisselend en de samenhang wordt gevormd door verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden, waaronder een maximale bouwhoogte. Hierdoor is een gebied ontstaan met bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van internationale allure. Afwijken van de verschillende stedenbouwkundige randvoorwaarden betekent een aantasting van de stedenbouwkundige en architectonische waarden. De blokken zijn tevens bijzonder omdat deze aan de achterzijde grenzen aan openbaar water met aan de overzijde de Stokerkade. Vanaf de Stokerkade is er goed zicht op de gebouwen en daarmee kunnen dakopbouwen gemakkelijk een storend element vormen.

Het beleid ten aanzien van dakopbouwen is om die reden voor dit gebied zeer terughoudend. Dakopbouwen worden alleen toegestaan voor zover zij passen binnen de algemene binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor overschrijding van de maximale bouwhoogte met maximaal 1 meter uit het vigerende bestemmingsplan. Dakopbouwen mogen daarbij niet zichtbaar zijn om de bijzondere architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit van dit ensemble niet aan te tasten. Daarom geldt de zichtbaarheidsregel voor deze bouwblokken.

Zichtbaarheid

Vanwege de ligging aan openbaar water geldt de zichtbaarheidsregel voor zowel de voor- als de achterzijde van deze blokken. Daarnaast moeten de gevolgen voor privacy en bezonning van de omringende gebouwen gering zijn. Hiertoe is de 45˚-regel opgenomen (voor zowel de voor- als achtergevel).

Ondergeschiktheid

Vanwege de zichtbaarheid is een klein bouwvolume het maximale dat kan worden toegestaan. Hierbij is vooral de bouwhoogte bepalend, naast eisen die ervoor zorgen dat voldoende afstand tot de voor- en achtergevel wordt aangehouden. Om het ondergeschikte aspect van de dakopbouw te benadrukken en uitzicht over de bebouwing te behouden is bepaald dat aan 1 zijde minimaal 1 meter afstand moet worden aangehouden tot de zijdelingse perceelsgrens.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 13 februari 2024. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016'.

De welstandscommissie adviseert als volgt:

Akkoord. De dakopbouw met dakterras is uitgewerkt in overeenstemming met het ontwerp uit de conceptaanvraag Z2021-O005200. De aandachtspunten die waren meegegeven door de commissie in het advies zijn verwerkt in het definitieve plan. Er is sprake van een hoogwaardig architectonisch ontwerp, afgestemd op de architectuur van het hoofdgebouw.

De bezwarencommissie constateert dat bezwaarden het welstandsadvies niet inhoudelijk hebben bestreden en evenmin hebben aangevoerd dat dit in strijd is met de criteria van de welstandsnota. Nu ook overigens niet is gebleken dat het welstandsadvies onjuist, in strijd met de welstandsnota of gebrekkig tot stand gekomen is, is de bezwarencommissie van oordeel dat dit advies terecht is overgenomen. De bezwarencommissie concludeert dat de weigeringsgrond als bedoeld in artikel 2.10, eerste lid, onder d, van de Wabo zich niet voordoet.

Bouwverordening en bouwbesluit

De commissie stelt vast dat het plan volgens de verleende omgevingsvergunning voldoet aan de bouwverordening en het bouwbesluit. Het bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.

Overwegingen

Voor dit gebied Borneo, Sporenburg en Rietlanden betreft een gebied met relatief nieuwe bebouwing. In de stedenbouwkundige structuur van het gebied is het, anders dan bij andere woongebieden, minder storend dat dakopbouwen zichtbaar zijn vanaf de straat. Bij het opstellen van het bestemmingsplan voor dit gebied is bekeken in hoeverre dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk zijn. Dit heeft geleid tot regels met betrekking tot het realiseren van dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen in het bestemmingsplan. Voor een gedeelte van de wijk zijn dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen bij direct recht toegestaan. De locaties waar dit voor geldt zijn in het bestemmingsplan aangeduid met een arcering. Daarnaast is een binnenplanse afwijking opgenomen voor dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen op panden zonder arcering. Deze afwijking is alleen van toepassing op woningen die oorspronkelijk uit 2 bouwlagen bestaan, maar later uitgebreid zijn naar 3 bouwlagen. Deze woningen verschillen niet van woningen die oorspronkelijk uit 3 bouwlagen bestaan.

Voor deze laatste categorie zijn om die reden beleidsregels opgesteld, die zoveel mogelijk aansluiten bij de regels uit het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan Borneo, Sporenburg en Rietlanden zijn de uitgangspunten verwoord waarop dakopbouwen, dakkamers en daktoegangen mogelijk worden gemaakt in het bestemmingsplan. Daarbij spelen onder andere de aspecten uitzicht en privacy een rol. Op locaties waar mogelijk problemen zouden ontstaan, zijn in het bestemmingsplan geen dakopbouwen of dakterrassen toegestaan. Hiervoor wordt aangestuurd op maatwerk via een buitenplanse afwijking. In de praktijk blijkt dat het voor veel locaties, al dan niet met aanvullende regels, alsnog mogelijk is om een dakopbouw of dakterras te realiseren waarbij de criteria uit het bestemmingsplan als uitgangspunt dienen. De beleidsregels zijn voor dit gebied dan ook opgesteld met de regeling van het bestemmingsplan als basis.

De gevraagde omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is dus verleend, omdat het project voldoet aan de beleidsregels. In heroverweging is echter gebleken dat het bouwplan door de lichtkoepel met een extra 0,30 meter wordt overschreden en dat dit voor een deel van het dakvlak geldt. Daarmee voldoet het bouwplan niet geheel aan de beleidsregels. Hier staat immers dat slechts een overschrijding van 1 meter acceptabel is (regel 6). Dit betekent echter niet dat het bouwplan niet vergund kan worden. Wanneer een bouwplan niet past binnen de beleidsregels wordt namelijk per geval beoordeeld of maatwerk als uitzondering op de beleidsregels wenselijk is (paragraaf 1.5 en 3.2

van de beleidsregels). Het gaat in feite slechts om een opstaande dakrand die gerealiseerd wordt op afstand van de buurpercelen. De bezwaarmaker aan de overzijde (Scheepstimmermanstraat 61) kan vanwege de afstand geen gevolgen ondervinden van de lichtkoepel. In dit geval kan de overschrijding door de lichtkoepel redelijkerwijs dus geen onaanvaardbare ruimtelijke gevolgen voor bezwaarden hebben.

Het is verder niet uit te sluiten dat het bouwplan gevolgen heeft voor de lichtstraat van Scheepstimmermanstraat 78, maar het is volgens de commissie niet aannemelijk dat deze gevolgen onevenredig nadelig zijn, omdat het bouwplan in zoverre binnen voor deze straat opgestelde beleidskaders blijft. Het is de keuze van de bewoners geweest een lichtstraat te realiseren die veel lager dan de maximale bouwhoogte is gelegen. Dit betekent niet dat omwonenden geen gebruik kunnen maken van beleidsregels die specifieke ontworpen zijn voor deze straat.

Daglichttoetreding

De afstand van de dakopbouw, dakuitbouw of daktoegang tot de voor- en achtergevel moet minimaal gelijk zijn aan de hoogte van het betreffende bouwwerk. De 45˚-regel aan de voor- en achterzijde is bedoeld om de dag- en zonlichttoetreding op lager gelegen delen te waarborgen. Alhoewel het bouwplan gevolgen zal hebben voor de (zon)lichtinval van de lager gelegen patio is dit geen reden de bouwvergunning te weigeren. Het bouwplan voldoet immers op dit punt aan de beleidsregels, waarmee het ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht.

Privacy (Scheepstimmermanstraat 84)

Het is aannemelijk dat het dakterras enige privacyvermindering tot gevolg heeft voor het adres Scheepstimmermanstraat 84, maar dit is volgens de commissie niet zodanig dat van vergunningverlening afgezien had moeten worden. Hierbij speelt een rol dat enige vermindering van privacy inherent is aan het wonen in een hoogstedelijke omgeving als Amsterdam, dat het dakterras slechts een buitenruimte betreft waar niet de gehele dag wordt vertoefd, dat afstand wordt gehouden tot het perceel van de bezwaarmaker (1 meter) en tot de verblijfruimte/slaapkamer (4 meter), en dat de bezwaarmaker de ramen op eenvoudige wijze kan afschermen om inkijk te voorkomen.

Uitzicht en privacy (Scheepstimmermanstraat 61)

Het bouwplan geeft ook geen onaanvaardbare gevolgen voor de bezwaarmakers aan de Scheepstimmermanstraat 61. Zij zijn de overburen en wonen op een voor een stedelijk gebied flinke afstand (ongeveer 10 meter) van de projectlocatie. Op een dergelijke afstand heeft een gevelopening (raam) geen onevenredige nadelige gevolgen voor uitzicht of privacy. Ook hier geldt dat enige privacyvermindering niet ongewoon is aan het wonen in Amsterdam en dat de bezwaarmaker met eenvoudige ingrepen inkijk kunnen voorkomen. Vergunninghouder verplichten om het raam uit voeren met melkglas is een privaatrechtelijke aangelegenheid. De gemeente kan vergunninghouder hier niet toe dwingen in de onderhavige procedure. Omwille van het uitzicht van tegenoverliggende woningen is voor bepaald dat over de volledige diepte van de woning (vanaf voor- tot achtergevel) minimaal 1 aaneengesloten meter ten opzichte van minimaal 1 zijdelingse perceelgrens onbebouwd moet blijven. Het bouwplan voldoet volgens het college aan de beleidsregels. .

Resumerend

De bezwarencommissie ziet in dat deze straat bijzonder is in vele opzichten, juist nu de bebouwing geheel aan de bewoners is overgelaten. Het heeft geresulteerd in een straat met veel creatieve en unieke bebouwing. Ruimtelijke ingrepen kunnen daarom gevolgen hebben, maar de gemeente heeft daarmee rekening gehouden in het bestemmingsplan en in het beleid. Er is aan de

bezwarencommissie niet gebleken van onevenredige gevolgen van het bouwplan voor de direct omwonenden. De bezwarencommissie kan zich vinden in de redenering in het besluit en de toelichting daarop in de bezwarenprocedure. Zeker nu de beleidsregels alleen maar gelden voor deze ene straat en zeer specifiek zijn in de voorwaarden, waar in casu op een zeer ondergeschikt punt voor wat betreft de lichtkoepel wordt afgeweken.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

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 beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-076704	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2024-076769	VERTROUWELIJK - Advies Scheepstimmermanstraat 82.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord