Gemeente Amsterdam

Contrair advies inzake bezwaren Bezaanjachtplein 102-C

Datum 13 juni 2023

Contrair Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door mevrouw Van der Zee en de heer Snijders en door mevrouw Winius en de heer Rozengarden tegen het besluit van 3 augustus 2022 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een dakuitbouw en een dakterras op de locatie Bezaanjachtplein 102 C-1 te Amsterdam.

- Op 13 april 2022 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakuitbouw en een dakterras voor de locatie Bezaanjachtplein 102 C-1 te Amsterdam. De omgevingsvergunning is op 3 augustus 2022 verleend.
- Tegen dit besluit is op 12 september 2022 door mevrouw Van der Zee en de heer Snijders (hierna: bezwaarmakers 1) een bezwaarschrift ingediend. Op 12 september 2022 is ook een bezwaarschrift ingediend door mevrouw Winius en de heer Rozengarden (hierna: bezwaarmakers 2).
- De bezwaarschriften zijn door de bezwaarschriftencommissie behandeld op de hoorzitting van 30 januari 2023. Tijdens de hoorzitting waren bezwaarmakers 1 en bezwaarmakers 2 aanwezig. Tevens waren vergunninghouders aanwezig en een vertegenwoordiger van het college.
- Bij advies van 21 maart 2023 heeft de bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam geadviseerd over de ingediende bezwaarschiften. De bezwarencommissie is van oordeel dat de bezwaarschiften ontvankelijk en ongegrond zijn en het bestreden besluit in stand dient te blijven.

Aanleiding contrair advies
Het contrair advies is opgesteld naar aanleiding van hetgeen tijdens de hoorzitting is besproken. Na advies van de bezwaarschriftencommissie heeft er ook een bezoek ter plaatse plaatsgevonden door de voorzitter van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Noord . In het advies van de bezwaarschriftencommissie zijn op het onderdeel van de toegepaste afwijkingsmogelijkheid ten behoeve van het dakterras de belangen van bezwaarmakers onvoldoende afgewogen. Op de overige punten van bezwaar wordt het advies van de bezwaarschriftencommissie onderschreven.

Heroverweging in bezwaar
Op grond van artikel 7:11 lid 1 van de Awb vindt er in de bezwaarprocedure een volledige heroverweging plaats van het bestreden besluit met inachtneming van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden. De beslissing op bezwaar vervangt in die zin het eerder genomen primaire besluit. Dit betekent dat in de beslissing op bezwaar ook eventuele gebreken hersteld kunnen worden en dat de motivering waar nodig kan worden aangevuld of gewijzigd.

VTH is van oordeel dat naar aanleiding van de bezwaarschriften het primaire besluit herzien moet worden en de aangevraagde omgevingsvergunning alsnog geweigerd moet worden

Contrair advies ten aanzien dakterras (middels binnenplanse afwijking)
Het bevoegd gezag heeft bij de toetsing van deze aanvraag geen beleidsvrijheid. De beleidsafweging heeft al plaatsgevonden bij het opstellen van het bestemmingsplan. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad aangegeven wat er mogelijk is. Dit is vertaald in de afwijkingsregels. Als de aanvraag hieraan voldoet en niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening moet de omgevingsvergunning in principe verleend worden.
Aan de andere kant is het wel een bevoegdheid die wordt gegeven. Het bevoegd gezag hoeft niet per definitie in te stemmen met een aanvraag die aan de afwijkingsregels voldoet. Op basis van een belangenafweging kan zij besluiten geen medewerking te verlenen. Hoe specifieker de afwijkingsbevoegdheid is omschreven in het bestemmingsplan hoe minder afwegingsruimte er is voor het bevoegd gezag.

Uit de jurisprudentie volgt dat het college inderdaad bij binnenplanse afwijkingsregels de bevoegdheid heeft om mee te werken en niet de plicht:

> *'Zoals volgt uit het bepaalde in de aanhef van artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo en zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de uitspraak van 19 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1957, kan de omgevingsvergunning bij toepassing van een binnenplanse afwijkingsregeling slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.*
> *Daarnaast geldt dat het college bij zijn besluitvorming over een aanvraag als hier aan de orde beleidsruimte heeft. Dat betekent dat het college de keuze heeft om zijn bevoegdheid tot afwijking van het bestemmingsplan al dan niet te gebruiken. De rechter toetst of het college bij een afweging van de betrokken belangen in redelijkheid tot zijn besluit heeft kunnen komen.*

Hieruit blijkt dat de gemeente een omgevingsvergunning kan verlenen van een binnenplanse afwijking als deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat er beleidsruimte is. Gelet op hetgeen behandeld is tijdens de hoorzitting achten wij bij nader inzien dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

De bezwaarschriftencommissie overweegt in haar advies:

> *'De commissie is van oordeel dat de zorgen van de omwonenden niet onbegrijpelijk zijn, nu een toename van geluid door het realiseren van een dakterras niet onaannemelijk is. Anderzijds is een dakterras mogelijk binnen het bestemmingsplan. Alleen het hekwerk is in strijd met het bestemmingsplan, waarbij het om slechts een kleine afwijking van het bestemmingsplan gaat van 83 cm. Daarbij geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om hiervan af te wijken zolang het een overschrijding van maximaal één meter betreft. De opsteller van het bestemmingsplan heeft deze mogelijkheid willen geven. Ten aanzien van de te vrezen geluidsoverlast constateert de commissie dat er nu ook een, weliswaar kleinere, buitenruimte is en niet is gebleken dat hier sprake van overlast is. De huidige buitenruimte zal verdwijnen nu hier de uitbouw zal worden gerealiseerd. Er dient een minstens even grote buitenruimte voor in de plaats te komen. Tenslotte is van belang dat de woning is gelegen in een stedelijke omgeving, waar enige geluidhinder aanvaardbaar moet worden geacht.'*

Dit alles overwegende is de commissie van oordeel dat u bij de afweging van de belangen tussen enerzijds het belang van vergunninghouder om een buitenruimte te creëren voor de bewoners van

het pand en anderzijds het belang van bezwaarmakers, heeft kunnen oordelen dat het verlenen van een omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Bij nader inzien wordt echter wel ingezien dat het bouwplan te verstrekkende gevolgen kan hebben voor het woongenot van de naaste buren. Anders dan de bezwarencommissie zijn wij het niet eens met het standpunt dat de het bouwplan ten aanzien van de dakopbouw en het dakterras niet kan worden geweigerd, nu het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheden biedt en de belangen al geacht worden te zijn meegewogen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Het college moet bij het afwijken van het bestemmingsplan, ook al is dat binnenplans, de belangen van zowel de vergunninghouder als de belangen van direct omwonenden afwegen. Wij zijn van mening dat in het primaire besluit en het advies van de bezwaarschriftencommissie voorbij is gegaan aan de onevenredige inbreuk op de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en aantasting van het woongenot door het beoogde bouwplan. Naar ons oordeel is het bouwplan in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van oordeel dat met het bouwplan geen sprake meer zal zijn van een goede ruimtelijke ordening. Met gebruikmaking van de mogelijkheid tot afwijken zal daarmee ook bewerkstelligd worden dat een grote buitenruimte op het dak gerealiseerd gaat worden en de overlast voor meerdere omwonenden nadelig kan zijn nu geluid ook via de andere zijde (Bezaanjachtplein) ervaren kan worden, terwijl het huidige terras aan de zijde van de Statenjachtstraat (een drukkere doorgaande weg) gesitueerd is.

De kwaliteit van het samenhangende woonblok zit in de eenheid van het bouwvlak met dakterrassen aan de zijde van de Statenjachtstraat. De eenheid zal worden doorbroken door de dakopbouw over twee verdiepingen ter hoogte van de bestaande dakterrassen. Deze uitbreiding middels een dakopbouw is echter bij recht toegestaan in het bestemmingsplan en om die reden als zodanig als stedenbouwkundig aanvaardbaar gehad. Het onderhavige bouwplan en de keuze om het volledige bouwvlak te benutten, zorgt er echter voor dat met de eigen keuze om het volledig benutten van het bouwvlak het noodzakelijk en verplicht wordt om een buitenruimte/dakterras op te richten (ter compensatie van de te verliezen buitenruimte). Om het verlies van het dakterras op de eerste verdieping te compenseren wil vergunninghouder een nieuw dakterras realiseren op het hoofddak dat voor alle bewoners van het pand beschikbaar zal zijn. Met de uitbreiding van de hoogte ten behoeve van het dakterras, wordt de hoofdvorm van de rij woningen te veel aangetast. Daarmee doet het beoogde grote dakterras afbreuk aan de onderlinge samenhang met de andere woningen wat betreft de bouwvolumes.

Daarbij komt dat de buitenruime groter is dan de bestaande ruimte op de eerste bouwlaag. Zelfs al zou de ruimte even groot zijn dan zal alsnog het plan een negatief bijeffect hebben doordat de buitenruimte middels het plan een gemeenschappelijke functie op het dak gaat krijgen. In het advies van de bezwaarschriftencommissie lijkt het echter alsof dezelfde ruimte op het dak gecompenseerd wordt. De huidige buitenruimte op de eerste bouwlaag is echter (slechts) toegankelijk voor een van de zes huishoudens. Middels een aanpassing van het bouwplan, bijvoorbeeld door het opnemen van een loggia op deze bouwlaag, kan deze compensatie ook geregeld worden Het beoogde dakterras zal daarentegen via een gemeenschappelijke ruimte

toegankelijk kunnen worden voor alle bewoners (zes huishoudens) en heeft daarmee een groter en ongewenst ruimtelijk effect op de buurt.

Op dit punt achtten wij de bezwaren dan ook gegrond. Het aangevraagde bouwplan dient dan ook geweigerd te worden.

Conclusie
Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de bezwaarschiften ontvankelijk en gegrond zijn. Dit heeft tot gevolg dat het genomen primaire besluit, de omgevingsvergunning, herroepen dient te worden en in de beslissing op de bezwaarschiften alsnog geweigerd dient te worden.