VN2023-011065
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 18 april 2023

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van twee nieuwbouwwoningen en het slopen van de bestaande woning op de locatie Oostzanerdijk 76.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 december 2022 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies en onder aanvulling van de volgende voorschriften: Voorafgaand aan de sanering van de gronden dient vergunninghouder een programma van eisen (PvE) te laten opstellen. Het PvE moet worden opgesteld door een senior KNA-archeoloog.* Het PvE bevat minimaal de uitgangspunten van het veldonderzoek. In de uitgangspunten, zoals bedoeld in punt 3., dient het veldonderzoek in de saneringswerkzaamheden geïntegreerd te worden als een opgraving, variant archeologische begeleiding. De saneringswerkzaamheden mogen niet eerder worden gestart dan dat de afdeling Monument en Archeologie het PvE heeft goedgekeurd. De saneringswerkzaamheden dienen te worden uitgevoerd overeenkomstig het goedgekeurde PvE.

* Wij willen u meedelen dat de archeologen van de afdeling Monument & Archeologie dit PvE voor u kunnen opstellen. U kunt hiervoor een vrijblijvende offerte opvragen. Uiteraard mag u er ook voor kiezen om een archeoloog van een particulier bedrijf het PvE te laten opstellen. Zolang de betreffende archeoloog maar een senior KNA-archeoloog is.

- het verzoek om een proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten met inachtneming van de overwegingen en onder aanvulling van de voorschriften in het advies. Dat betekent dat de verleende omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 12 juli 2022 diende Architectenburo Jan Kramer BV namens mevrouw W. van Bekkum een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van twee nieuwe woningen op het perceel Oostzanerdijk 76 na de sloop van een bestaande woning. De bestaande woning staat onderaan de dijk.

Het bouwplan omvat tevens de legalisering van een bestaande berging op het achtererf en een uitbouw van 2,5 meter diep en 3 meter hoog met dakterras.

De omgevingsvergunning is op 28 december 2022 verleend. Hiertegen is bezwaar gemaakt door de bewoners van de naastgelegen woning op nummer 72.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in.

- De Oostzanerdijk is aangewezen in 2014 als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht. Het bouwplan leidt tot een aantasting van de beschermde waarde.
- Het bouwplan sluit niet aan op de directe omgeving en het gevarieerde bebouwingsbeeld.
- Om dit bebouwingsbeeld te behouden moet het bouwplan op het achtererf worden gesitueerd.
- Er is bij de inpassing van het bouwplan geen rekening gehouden met de typerende rooilijnen, doorkijkjes, goot en bouwhoogtes van de woningen in de directe omgeving. De typerende verspringing in de voorgevelrooilijn dat bijdraagt aan het kenmerkende karakter van de dijkwoningen verdwijnt.
- De bouwhoogte, goothoogte, bouwmassa en ook de kapvorm wijkt af van de woningen in de omgeving die juist bescheiden van opzet zijn.
- Meewerken aan dit bouwplan past niet in het beleid van de gemeente dat gericht moet zijn op behoud van de karakteristieke bebouwing.
- Het bouwplan leidt tot de toename van een extra woning op een kavel waar eerst slechts één woning was toegestaan.
- Het bouwplan leidt tot een aantasting van het woon-en leefklimaat van bezwaarden. Het dakterras op de uitbouw zal uitzicht hebben op de woningen en tuin van bezwaarden. Dit betekent een inbreuk op hun privacy.
- Andersom zullen bezwaarden uitzicht hebben op de bouwmassa van de beide woningen die bovendien zal leiden tot schaduwwerking op de zijgevel van hun woning. De bezonningsstudie geeft aan dat zijramen van hun woning van maart tot september in de schaduw komen te liggen. Dit is een onevenredige verslechtering van hun woon en leefklimaat.
- Bezwaarden ervaren de bouwmassa die op korte afstand van hun woning zal worden gebouwd als kolossaal.
- De impact op hun woonomgeving is onevenredig groot. Met hun belangen is geen rekening gehouden.

Voor het bouwplan is op 20 april 2022 een zgn. postzegelbestemmingsplan vastgesteld; bestemmingsplan Oostzanerdijk 76.

In het bestemmingsplan dat inmiddels in werking is getreden is het bouwvlak verplaatst van onderaan de dijk naar boven zodat de nieuwe twee-onder- eenkapwoningen in de voorgevelrooilijn komen te staan van de naastgelegen woningen. Het bouwplan past in het bestemmingsplan met uitzondering van de bestaande berging die op het achtererf staat. Deze berging had meegenomen moeten worden in de bestemmingsplanprocedure maar is vergeten. Voor de afwijkingen

(overschrijding maximaal toegestane m2 aan bijgebouw, overschrijding goothoogte en plaats van de berging) is de kruimelregeling toegepast na positieve adviezen van R&D en M&A over de ruimtelijke inpasbaarheid en de beschermde waarden. Ook de CRK is positief over het bouwplan. De pijn bij bezwaarden zit m.n. in de verplaatsing van het bouwvlak waardoor de nieuwe woningen direct naast hun woning worden bebouwd. Dit deel van het perceel is nu onbebouwd. De bezwaren die hierop zien en de belangen die hiermee samenhangen zijn echter al afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze kunnen in de bezwaarfase van de omgevingsvergunning niet nog een keer afgewogen worden. De afwijkingen van het bestemmingsplan zitten uitsluitend in de bestaande berging maar hierdoor worden bezwaarden niet onevenredig in hun woonbelangen geraakt. De bezwaren zijn ongegrond.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2023-032228	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-032251	advies oostzanerdijk 76 11 april 2023.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord