VN2024-017586

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 10 december 2024

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

Agendapunt: A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen een verleende omgevingsvergunning voor het plaatsen van een dakterras op de locatie Weesperzijde 132-2.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 9 april 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 april 2024 is aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het plaatsen van een dakterras op de locatie Weesperzijde 132-2.

Tegen dit besluit heeft bezwaarde, eigenaar van het belendende pand Weesperzijde 130-131, een bezwaarschrift 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Er is niet of onvoldoende geparticipeerd;
- het enkele gegeven dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand, betekent nog niet dat de omgevingsvergunning vanuit ruimtelijk oogpunt kan worden verleend;
- een evidente privaatrechtelijke belemmering staat aan vergunningverlening in de weg;
- het bouwplan voldoet niet aan het beleid.

Uit het participatieplan komt naar voren dat vergunninghouder contact heeft gezocht met verschillende buren, de Vereniging van Eigenaars en diverse gemeentelijke functionarissen. Weliswaar heeft vergunninghouder niet expliciet contact gezocht met bezwaarde, maar vergunninghouder is wel nagegaan welke gevolgen het bouwplan voor bezwaarde zou kunnen hebben. Zo is vastgesteld dat het bouwplan tot gevolg heeft dat er in de middag schaduw wordt geworpen op het dak van het pand van bezwaarde (Weesperzijde 131), maar ook dat dit redelijkerwijs geen overlast tot gevolg kan hebben, omdat dit pand geen ramen of dakkapellen aan die zijde heeft. Ook betrekt de commissie in haar overwegingen dat tussen bezwaarde en vergunninghouder reeds enkele jaren over en weer procedures lopen. Niet onaannemelijk is dus dat participatie omtrent dit bouwplan in dit specifieke geval weinig toegevoegde waarde zou hebben gehad en nieuwe gezichtspunten zou hebben opgeleverd. Verder heeft bezwaarde de bezwaarprocedure benut om haar belangen uitgebreid voor het voetlicht te brengen. Gelet op al het voorgaande is de commissie van oordeel dat vergunninghouder voldoende aan participatie heeft gedaan. Er is daarom geen reden om de aanvraag in heroverweging buiten behandeling te laten.

Verder moet volgens bezwaarde de zichtlijn starten op een hoogte van 1,80 meter vanaf de bebouwing aan de overkant van de Amstel op een afstand van 196 meter, en niet vanaf de kade op 31 meter, zoals ingetekend. Als de zichtlijn ingetekend wordt op een afstand 196 meter dan is het dakterras te zichtbaar in de zin van het beleid en kan het bouwplan niet vergund worden. De commissie volgt dit niet. Zoals in het beleid is vastgelegd, kan het vasthouden aan de standaardmeetwijze in sommige gevallen onredelijk uitpakken. Door de ligging van het pand aan de Amstel is er geen directe bebouwing aan de overkant, net zoals bij T-splitsingen en voor zulke splitsingen wordt in het beleid een uitzondering geformuleerd: zichtbaarheid wordt dan gemeten vanaf een hoogte van 1,80 meter vanaf het maaiveld op de fictieve doorgetrokken gevelwand aan de overzijde van de straat. De feitelijke situatie is – zoals bezwaarde terecht opmerkt – weliswaar niet identiek aan die van T-splitsingen, maar wel in hoge mate vergelijkbaar. In beide situaties is namelijk sprake van (zeer) lange zichtlijnen zonder directe overliggende bebouwing. Vasthouden aan de algemene zichtbaarheidsregel zou dan bij panden aan de Amstel inhouden dat in (vrijwel) geen geval voldaan wordt aan het beleid, net zoals bij panden op T-splitsingen. De commissie vindt dit onredelijk. Het is volgens de commissie voor de toepassing van de zichtbaarheidsregel redelijk dat de direct overliggende kade fungeert als fictieve gevelwand. De zichtlijn moet dan ingetekend worden op een afstand van 31 meter, zoals in het bouwplan is gebeurd. De commissie constateert dat op deze afstand het bouwplan voldoet aan de zichtbaarheidsregel.

Als uitgegaan wordt van de huidige feitelijke situatie en de mogelijk toekomstige situatie is sprake van schuin uitzicht wat niet kan leiden tot de vaststelling dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering

De commissie is van oordeel dat de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit op goede gronden is verleend en adviseert het bezwaar ongegrond te verklaren en het besluit van 9 april 2024 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
AD2024-074795	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2024-074800	VERTROUWELIJK - Advies Stichting JABB Beheer.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord