Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB 23.000861.001 en 002

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door de heer E. Zwart en de heer M. Middelburg gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een aanbouw aan de achtergevel van de woning aan de Nieuwendammerdijk 266.

Aan Burgemeester en Wethouders

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

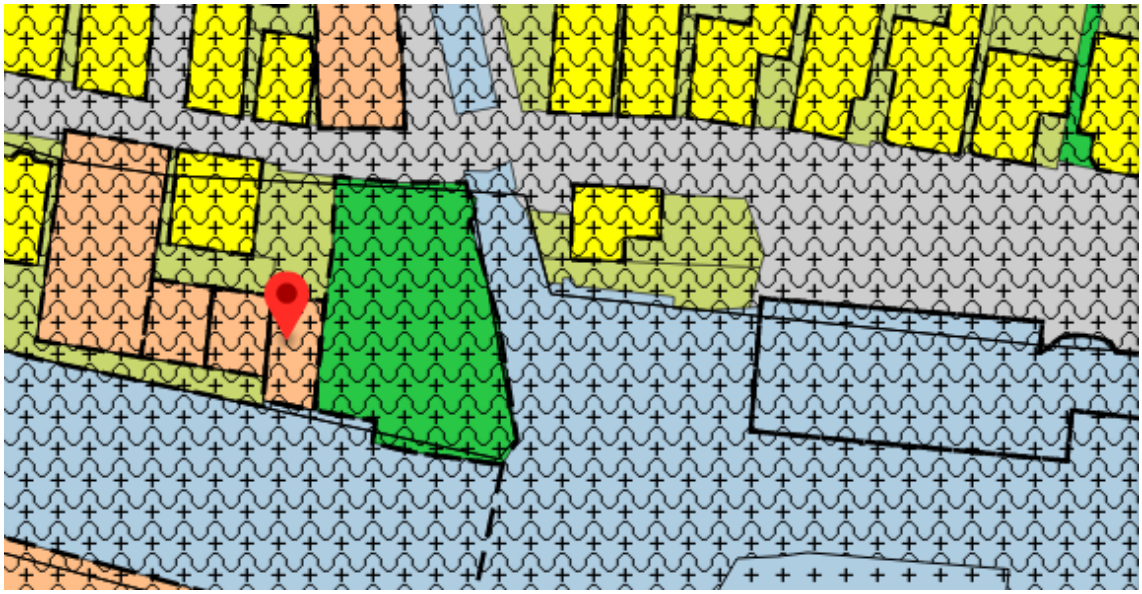
1. Het bezwaarschrift van de heer M. Middelburg niet-ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaarschrift van de heer E. Zwart ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het besluit van 15 december 2022 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies van de commissie bezwaarschriften en op grond van de aangeleverde gewijzigde bouwtekening en aeriusberekening.
4. Het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

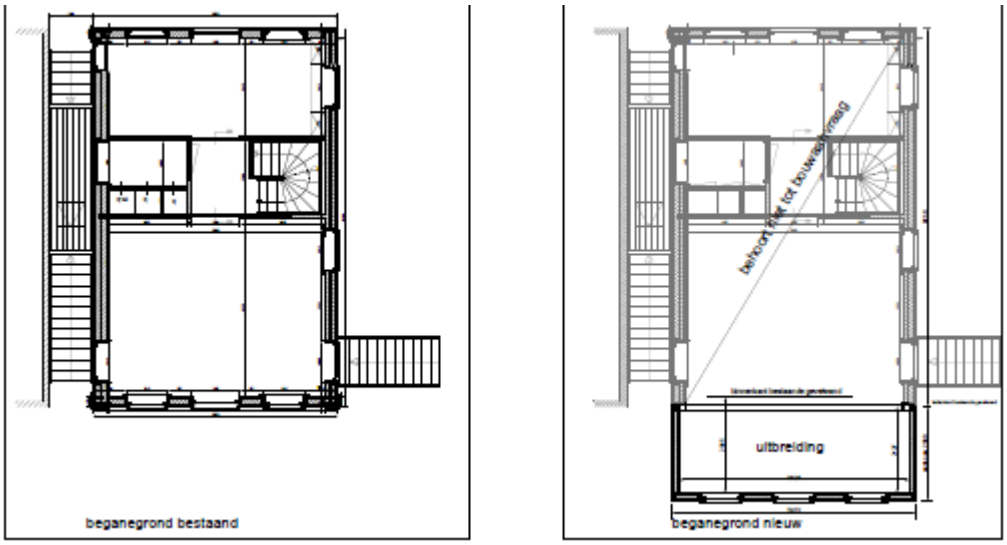
2. Inleiding

Op 4 augustus 2022 diende mevrouw L. de Ruijter een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde van haar woning aan de Nieuwendammerdijk 266.
Het gaat om een aanbouw van 2.30 m. diep en 5.97 m. breed op palen en over de volledige breedte van de achtergevel.

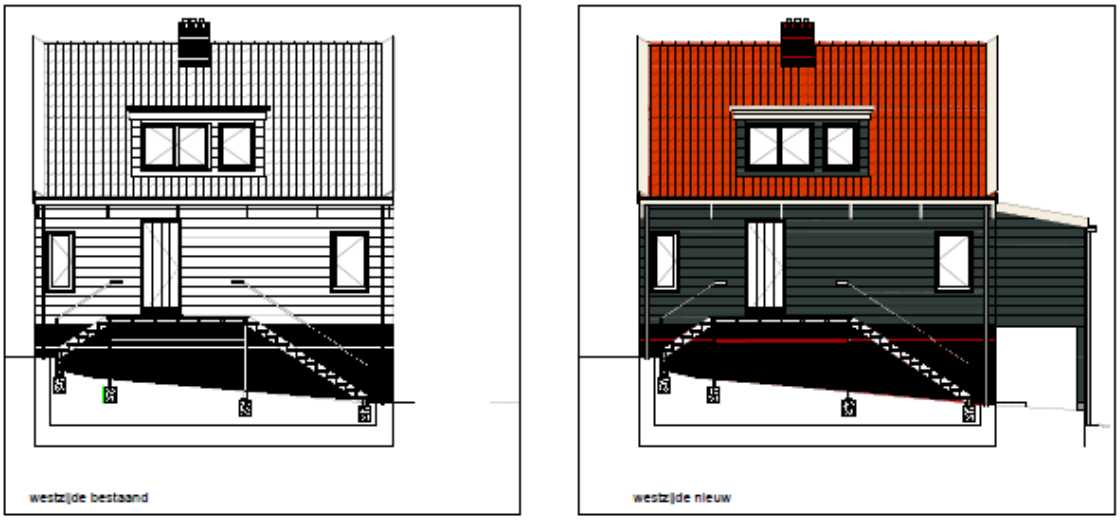




Plankaart bestemmingsplan Nieuwendam Zuid



Plattegrond bestaand en nieuw.



Zijaanzicht bestaand en nieuw

Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt door een tweetal omwonenden die aan de westzijde woonachtig zijn op nummer 262B en 264. De bezwaren zijn gelijkluidend.

3. Bezwaren.

- Bij de vergunningverlening van de woning van vergunninghouder is bepaald dat de nieuwbouw dezelfde voetprint en hoogte zou hebben als die van de naastgelegen schuur en dat er niet buiten de rooilijn van deze schuur gebouwd zou worden. Dit i.v.m. het uitzicht van de naastgelegen woningen. Om die reden hebben bezwaarden destijds geen

bezwaar gemaakt. Met deze omgevingsvergunning worden deze uitgangspunten losgelaten terwijl daar geen reden voor is.
- De uitbouw is in strijd met artikel 5 lid 5.2. onder b en c van het bestemmingsplan (bouwhoogte en bebouwingspercentage).
- De uitbouw met dichte zijwanden leidt tot aantasting van het woongenot in de vorm van beperking van het uitzicht en een beperking van de daglichttoetreding.
- Het bouwplan leidt tot een verdere verdichting van de bebouwing richting de Pereboomsloot.
- Het bouwplan leidt tot een waardevermindering van hun woningen.
- Het bouwplan leidt tot een verrommeling van het achtergevelbeeld omdat deze meer op een voorgevel gaat lijken.
- Bezwaarde heeft een voorstel gedaan om de uitbouw aan de zijkant te maken, maar dat is door vergunninghouder afgewezen.

De bezwaarschriften zijn voorzien van foto's van de bestaande situatie en een artist impressie van de nieuwe situatie.
In de aanloop naar de hoorzitting heeft vergunninghouder een reactie gegeven op de ingediende bezwaren.
Zij stelt hierin dat er helemaal geen afspraken zijn gemaakt over de nieuwbouw van haar woning op nummer 266. Voor deze locatie geldt het bestemmingsplan.
Het bouwvlak van nummer 266 ligt niet op dezelfde rooilijn als de naastgelegen schuur. De woning had ook meer naar het water gebouwd kunnen worden.
Vergunninghouder merkt op dat zij zeer zorgvuldig te werk is gegaan in de voorbereiding en dat zij na het overleg met de buren geen reactie meer van hen had ontvangen. Een uitbouw aan de zijkant was niet haalbaar. Van precedentwerking kan geen sprake zijn omdat er geen enkel bouwvlak is wat maar 80% mag worden bebouwd.
De welstandscommissie heeft positief geadviseerd, van verrommeling is dus geen sprake.
Vergunninghouder vraagt zich af of een van de bezwaarden wel belanghebbende is gezien de afstand en het ontbreken van zicht op het bouwplan.
De bezwaren lichttoetreding, beperking van zicht, inkapseling en vermindering van waarde zijn niet onderbouwd. De foto's geven een vertekend beeld van het bouwplan omdat er een te grote bouwmassa is ingetekend.

De reactie van vergunninghouder is naar beide bezwaarden gestuurd.

Op 4 april jl heeft de heer Zwart een aanvulling gegeven op zijn bezwaren en daarbij ook nieuwe bezwaren toegevoegd.
Kort samengevat houdt deze aanvulling het volgende in.
Bezwaarde refereert aan afspraken die zijn gemaakt met vergunninghouder bij de bouw van het hoofdgebouw op nr. 266. Het ging hierbij om het behoud van vrij uitzicht en het gebruik van de grond tussen de woningen.
Bezwaarde plaatst vraagtekens bij het positieve advies van de CRK omdat deze in het verleden fouten heeft gemaakt.
Bezwaarde is niet of onvoldoende in de bouwplannen betrokken.
Waardevermindering speelt wel een rol omdat er sprake is van minder woongenot.
Het bouwplan past niet voor wat betreft de hoogte omdat op de tekeningen het peil ontbreekt.
Ook in lengte past het bouwplan niet in het bouwvlak.
In de breedte is ook sprake van een overschrijding.
De kadastrale grens aan de zijkant bij het erf van bezwaarde wordt overschreden.

Er ontbreekt een ecologisch onderzoek. Het bouwplan ligt in een gebied waarin veel beschermde diersoorten voorkomen.
Er ontbreekt een berekening van de hoeveelheid stikstof die door het bouwplan wordt veroorzaakt. Het bouwplan heeft mogelijk gevolgen voor Natura 2000 gebieden.
Er heeft geen belangenafweging plaatsgevonden waarin de gevolgen t.a.v. de bezonning zijn beoordeeld.

De aanvulling is op 4 april jl. naar alle betrokken partijen gestuurd.

4. Hoorzitting

Op 6 april 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Hieraan hebben deelgenomen:

- De heer Middelburg, bezwaarde.
- De heer Zwart, bezwaarde.
- Mr. R. Sipman, gemachtigde van de heer Zwart
- De heer B. Burger namens mevrouw L. de Ruijter, vergunninghouder
- De heer W. Beukers, vergunninghouder
- De heer E. Dundar, medewerker Vergunningen Toezicht en Handhaving, namens het college

Mr Sipman heeft zich kort voor de hoorzitting als gemachtigde gesteld. Het bezwaarschrift zelf is ingediend door de heer Zwart.

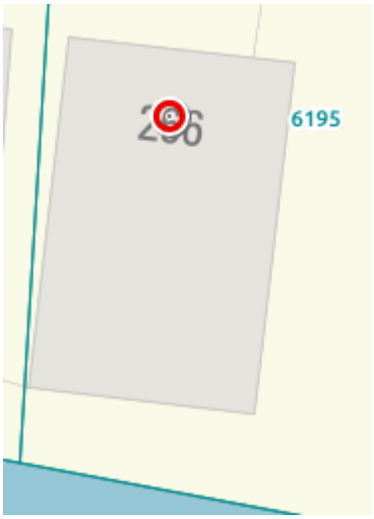
<u>Samenvatting van hetgeen is besproken.</u>
Vanuit de commissie wordt uitleg gegeven over de procedure.
Op een vraag van de commissie wordt door de heer Middelburg aangegeven dat zijn pand is gesplitst en dat hij aan de achterzijde woont. Hij heeft vanuit de woonkamer geen zicht op het bouwplan, wel vanaf het terras.
Vanuit het college wordt aangegeven dat er is afgeweken van het bestemmingsplan op advies van de stedenbouwkundige. De schaduwwerking is nihil gelet op het feit dat de achterzijde pal op het zuiden ligt.
Besproken is het punt dat het bouwplan zoals vergund, mogelijk over de erfgrens komt. Volgens mr Sipman is daar sprake van omdat het bouwvlak over de erfgrens loopt en in de vergunning staat dat het gehele bouwvlak wordt volgebouwd. Dat betekent een evidente privaatrechtelijke belemmering. Er zal volgens hem een andere aanvraag moeten komen.
In de bezwaren is ook verwezen naar een oude vergunning voor het hoofdgebouw die de commissie graag wil ontvangen.
Mr. Sipman licht alle bezwaren toe. Hij mist de onderbouwing voor wat betreft de schaduwwerking, ecologie en stikstokuitstoot hetgeen in strijd is met de vereiste zorgvuldigheid.
Bezwaarden merken op dat de communicatie over het plan te wensen overlaat.
Vergunninghouder heeft de buren ingelicht over wat er gaat gebeuren maar ziet geen reden voor overleg. Over de erfgrens merkt hij op dat de bouwvlek weliswaar over de erfgrens loopt maar dat hij daar niet overheen gaat omdat dat al gecontroleerd is door de landmeter. Vergunninghouder verwijst ook naar de oude vergunning voor het hoofdgebouw die 1 meter is opgeschoven.
Mr Sipman is van mening dat zoals het nu in de vergunning staat er automatisch over de erfgrens zal worden gebouwd.

Na de hoorzitting hebben wij de oude omgevingsvergunnning voor het hoofdgebouw op nummer 266 ontvangen van het college. Daarin hebben wij geen nadere afspraken gevonden, zoals bedoeld door bezwaarden.

Daarnaast hebben wij geconstateerd dat gelet op de kadastrale tekening en de bouwtekening het bouwplan voor een klein deel over de erfgrens loopt.
Wij hebben vastgesteld dat de erfgrens tussen 264 en 266 niet recht naar het water afloopt maar vanaf 264 iets uitwaaiert richting 266 en dat de hoek van het hoofdgebouw (linksonder) tegen de erfgrens is gebouwd. Dat betekent dat als de uitbouw conform de aanvraag gelijk met de zijmuren wordt doorgetrokken dat een klein gedeelte van de uitbouw over de erfgrens zal worden gebouwd.

Deze constatering en de bijhorende stukken zijn op 13 april 2023 naar alle betrokken partijen gestuurd.
Bezwaarden hebben hierop niet gereageerd.





Hoek linkerzijde achtergevel staat tegen de erfgrens aan.

Vergunninghouder heeft n.a.v. het bericht van 13 april jl. via de vertegenwoordiger van het college een nieuwe bouwtekening aangeleverd. Hierop is te zien dat het bouwwerk aan elke kant 5 centimeter is ingekort. Door deze versmalling past het bouwplan binnen de erfgrens.

Op 15 mei jl. is de gewijzigde bouwtekening naar bezwaarden gestuurd.

Op 16 mei jl. hebben wij van vergunninghouder een zgn. aeriusberekening ontvangen.

Op 23 mei jl. zijn alle stukken (gewijzigde bouwtekening, omgevingsvergunning uit 2016 en de aeriusberekening) naar bezwaarden gestuurd voor een reactie.

Reactie mr Sipman 30 mei 2023.
Het gewijzigde bouwplan past niet binnen het bouwvlak omdat het bouwvlak maar 5,6 m breed is en 11.13 m. Het bouwplan is groter dan het bouwvlak. Dit is een gebrek in de motivering en in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
Er ontbreekt een advies van de CRK over het gewijzigde plan.
Bezwaarde mist gegevens waaruit blijkt dat in de omgeving geen beschermde diersoorten verblijven. Het college kan niet stellen dat er geen verstoring valt te verwachten aangezien geen duidelijkheid bestaat over het ingezette materiaal bij de bouwwerkzaamheden.
Bezwaarde wijst op aangetroffen broedplaatsen van gierzwaluwen in de buurt van het bouwplan.

De gewijzigde bouwtekening is zekerheidshalve voorgelegd aan de CRK.
Op 2 juni 2023 heeft de CRK positief geadviseerd over de wijziging.
"De CRK is akkoord: De versmalling van de aanbouw heeft geen invloed op de architectonische kwaliteit".

Mr. Sipman heeft lopende de bezwaarprocedure een verzoek om een voorlopige voorziening ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam.

5. Toetsingskader

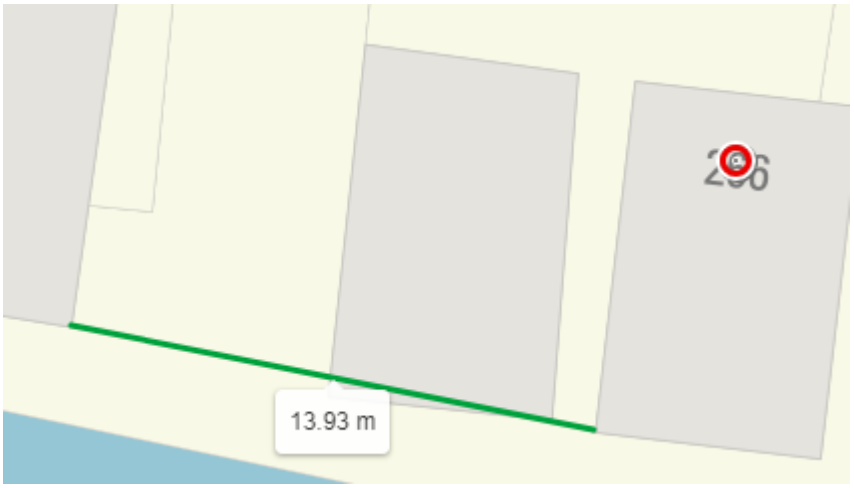
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

6. Ontvankelijkheid

Alvorens inhoudelijk op de bezwaren kan worden ingaan, dienen wij de ontvankelijkheid te beoordelen.
Wij stellen allereerst vast dat alle bezwaarschriften tijdig (binnen 6 weken) zijn ingediend.
Tevens dient beoordeeld te worden of bezwaarden als belanghebbenden kunnen worden beschouwd en daarmee ontvankelijk zijn in hun bezwaar. Slechts belanghebbenden kunnen tegen een besluit bezwaar maken.
Ingevolge artikel 1:2 lid 1 Algemene wet bestuursrecht wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Om als belanghebbende in de zin van de Algemene wet bestuursrecht te kunnen worden aangemerkt, dient diegene een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

Voor alle bezwaarden geldt dat zij alleen als belanghebbenden kunnen worden aangemerkt indien zij gevolgen van enige betekenis ervaren van de voorgenomen activiteit die het besluit toestaat (zie de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 16 maart 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:737)

Er kan niet worden gesproken van hinder van enige betekenis als deze gevolgen voor het woon-en leefklimaat van bezwaarden dermate gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Het criterium om in dit geval te bepalen of sprake is van hinder van enige betekenis wordt gevormd door de afstand en het zicht op het voorgenomen bouwplan. Bepalend hierbij is de afstand tussen de woningen van bezwaarden en het bouwplan en het directe uitzicht vanaf de woonkamer.



De heer Middelburg woont op geringe afstand van nr. 266 (14 meter) maar heeft tijdens de hoorzitting aangegeven dat hij vanuit de woonkamer geen zicht heeft op het bouwplan. Dat komt m.n. omdat de woning van bezwaarde Zwart nog tussen de woning van bezwaarde Middelburg en nummer 266 in staat.
Om die reden kan de heer Middelburg niet worden aangemerkt als belanghebbende en dient hij niet-ontvankelijk te worden verklaard.

7. Overwegingen inhoudelijk.

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.
Voor de beoordeling van deze zaak is van belang om vast te stellen wat de omvang is van het geschil. Deze wordt naar ons oordeel bepaald aan de hand van wat is aangevraagd.
De aanvraag is bepalend en deze wordt getoetst aan de wettelijke regeling zoals de Wabo, bestemmingsplan en Bouwbesluit. Verder dient beoordeeld te worden of sprake is van een goede ruimtelijke ordening voor zover wordt afgeweken van het bestemmingsplan door toepassing te geven aan de zgn. kruimelgevallenregeling.
Bezwaarde heeft een breed scala aan bezwaren tegen het bouwplan ingediend. Voor zover deze kunnen worden geschaard onder de noemer van het ontbreken van een goede ruimtelijke ordening merken wij het volgende op. Het begrip goede ruimtelijke ordening is niet wettelijk gedefinieerd maar in het algemeen kan worden gesteld dat een goede ruimtelijke ordening moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de bepaling of hiervan sprake is geldt een zwaardere motiveringsplicht naarmate de gevolgen (impact) voor de woon- en leefomgeving groter zijn.
Gelet op de omvang van de afwijking op het bestemmingsplan zijn wij van mening dat deze gevolgen voor de leefomgeving ruimtelijk gezien niet heel groot zijn. Het gaat immers om bescheiden uitbreiding van de woning die bovendien op palen wordt gebouwd.
In het besluit heeft u de toepassing van de kruimelgevallenregeling als volgt gemotiveerd:
"*Wij zijn bereid af te wijken van artikel 5 lid 5.2.2. onder b en c van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De uitbouw aan de achterzijde is in vormgeving, materialisering en detaillering*

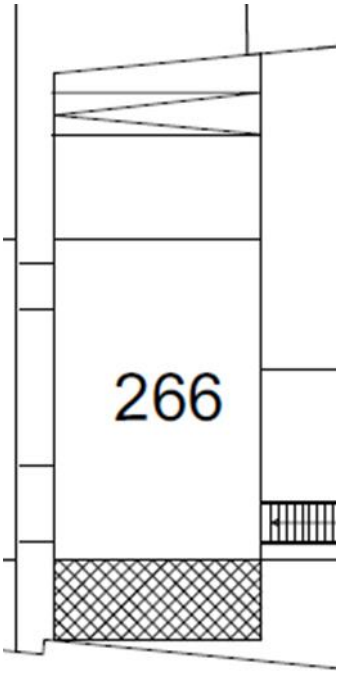
passend bij de bestaande woning. De typologie van overbouwing aan de oeverzijde komt bij oude originele dijkwoningen in een vergelijkbare vorm ook voor. Daarmee past het binnen het beschermde stadsgezicht. Wel dient er zorg gedragen te worden dat de nieuwe gevelbekleding (RAL), dakpannen en daklijsten identiek zijn met de bestaande zodat de uitbouw een haast vanzelfsprekende eenheid vormt met de hoofdwoning"

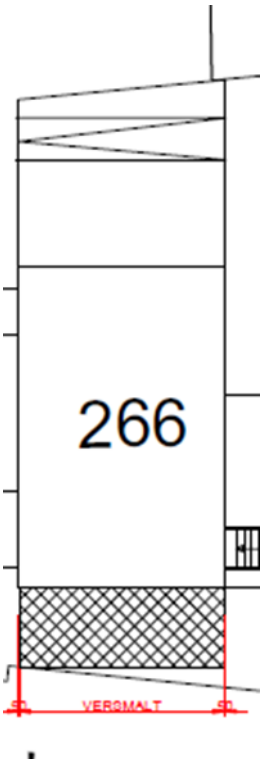
Deze stedenbouwkundige motivering die aan het besluit ten grondslag is gelegd achten wij van voldoende gewicht.
Daarnaast heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) het plan positief beoordeeld nadat het eerder als conceptaanvraag is behandeld. Ook het gewijzigde bouwplan is door de CRK positief beoordeeld. Er is ook geen sprake van aantasting van beschermde waarden.

Erfgrens.
Lopende de bezwaarprocedure hebben wij vastgesteld dat het bouwplan zoals het op de bouwtekening is weergegeven de erfgrens met bezwaarde Zwart overschrijdt. Om die reden heeft vergunninghouder een aangepaste bouwtekening ingediend waarbij de uitbouw is versmald. Door deze versmalling wordt de erfgrens niet overschreden.
De aangepaste tekening met de versmalde uitbouw beschouwen wij als een wijziging van ondergeschikte aard. Het gaat hierbij immers om een wijziging die in stedenbouwkundig en bouwtechnisch opzicht zeer beperkt is en waarbij de uiterlijke verschijning nauwelijks is gewijzigd.

Door de gewijzigde bouwtekening is niet langer sprake van een situatie dat het bouwplan over de erfgrens steekt.
Bezwaarde heeft wat dit punt aangaat aangegeven dat het bouwplan over de erfgrens steekt simpelweg omdat in de vergunning is gesteld dat het bouwvlak (bedoeld wordt bestemmingsvlak) over de erfgrens loopt en dat het bebouwingspercentage 100% zal bedragen. Bezwaarde leest hierin dat vergunning het gehele bestemmingsvlak vol mag bouwen, ook over de erfgrens heen. Met deze enkele stelling zijn wij het niet eens omdat uit de gewijzigde bouwtekening volgt dat het bouwplan volledig op eigen grond wordt gerealiseerd.

De zinssnede over de 100% bebouwing moet uiteraard zo gelezen worden dat het slaat op het bestemmingsvlak voor zover het betrekking heeft op het eigen perceel van vergunninghouder. Het college heeft uiteraard niet de bedoeling gehad om een bouwplan te vergunnen op andermans grond.
Ook vergunninghouder heeft deze intentie niet. Vandaar dat hij opdracht heeft gegeven aan een landmeter om de exacte erfgrens af te zetten.





Oude bouwplan zoals aangevraagd

nieuwe bouwplan lopende bezwaar

Stikstof.
Daarnaast heeft vergunninghouder een zgn. aeriusberekening aangeleverd over de gevolgen die het bouwplan heeft voor de hoeveel geproduceerde stikstof (stikstofdispositie).
Het rapport van 16 mei 2023 van ingenieursbureau ter Velde en ten Besten geeft aan dat de voorgenomen werkzaamheden leiden tot een stikstofdepositie van niet meer dan 0,00 mol N/ha/jaar. De conclusie is dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt op het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld & Twiske', "Markermeer & IJmeer', 'Polder Westzaan', 'Lepelaarplassen', en Naardermeer..
Samenvattend zijn er geen negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen of leefgebieden in Natura 2000-gebieden ten gevolge van de stikstofdepositie.

Past niet in het bouwvlak.
Bezwaarde heeft aangegeven dat door de vermoedelijke lengte van het bouwplan en de breedte van het bouwplan, het bouwvlak niet alleen wordt volgebouwd maar dat ook de grenzen van het bouwvlak worden ook overschreden. Hiervoor is in de omgevingsvergunning geen afwijking voor verleend.
Voor wat betreft de lengte en breedte baseert bezwaarde zich op meting aan de hand van Ruimtelijke plannen waarbij hij het hoofdgebouw plus de uitbouw heeft nagemeten.
Voor deze zaak is echter bepalend de bouwtekening waarop de maten staan aangegeven. Deze bouwtekening is onderdeel van de aanvraag.
Het meten op de kaart van ruimtelijke plannen levert geen exacte maten op en zeker niet voor berekeningen achter de komma. Door de dikte van de lijnen is een begin en eindpunt moeilijk te bepalen vooral wanneer de kaart wordt uitvergroot. De lijnen worden bij uitvergroten dikker zodat

een exacte positie niet te bepalen is. Er zit in het nameten van bouwtekeningen op de kaart van ruimtelijke plannen dus altijd een bepaalde marge.
Bovendien is in dit verband alleen relevant de uitbouw. Het hoofdgebouw is al vergund in 2016 en valt buiten deze aanvraag.
In de laatste reactie van bezwaarde wordt aangegeven dat ook het gewijzigde bouwplan niet past omdat het bouwvlak maar 5,6 m breed is en 11.13 m. lang. Zoals al aangegeven is een exacte meting van het bouwplan op Ruimtelijke Plannen niet mogelijk is en zeker niet tot op de cm nauwkeurig. Op de gewijzigde bouwtekening is te zien dat de uitbouw binnen de zijgevellijnen blijft met aan beide zijden 5 cm inspringing. Het valt daarom niet in te zien hoe het bouwplan het bouwvlak in de breedte zou kunnen overschrijden. Uit de bouwtekeningen blijkt evenmin dat vergunninghouder in de lengte het bouwvlak overschrijdt. De palen van de uitbouw blijven in het bouwvlak. Van strijd met een goede ruimtelijke ordening is naar onze mening geen sprake.

Voor wat betreft de hoogte betekent het bouwplan een overschrijding van 2,3 meter. Het bouwplan is 5,8 meter hoog terwijl het bestemmingsplan 3,5 meter toestaat. In het bestemmingsplan in artikel 1.2.2. en 2.2.5 is aangegeven hoe de hoogte wordt berekend. Het peil is in dit geval de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein.

Welstand.
Zoals al opgemerkt heeft de CRK met het bouwplan ingestemd, nadat het plan eerder als conceptaanvraag is behandeld. Bezwaarde vindt deze beoordeling een subjectieve zaak en wijst op gevallen in het gebied waar het naar zijn zeggen mis is gegaan. Het college mag een onderbouwd advies aan uw besluitvorming ten grondslag mag leggen. Alleen als sprake is van een tegenadvies van een deskundige of als het advies in strijd is met de welstandsnota of als het welstandsadvies onzorgvuldig tot stand is gekomen kan hiervan worden afgeweken. Dit is de vaste lijn in de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.
Wij stellen vast dat bezwaarden geen deskundig tegenadvies hebben ingebracht. Het stellen dat het subjectief tot stand is gekomen is hiervoor onvoldoende en niet onderbouwd.
Ook het gewijzigde bouwplan is door de CRK positief beoordeeld. Van "verrommeling" van de achtergevel is geen sprake.

Belangenafweging.
Bezwaarde wijst in dit kader vooral op het verminderde uitzicht, verminderde lichtinval en de schaduwwerking die het bouwplan tot gevolg heeft. Bezwaarde stelt deze punten aan de orde maar heeft hiervoor geen onderbouwing aangedragen.
Tijdens de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger aangegeven dat het zeer aannemelijk is, gezien de ligging van het bouwplan pal op het zuiden dat schaduwwerking voor zover daar al sprake van is, te verwaarlozen is. Aan de zgn. lichte TNO-norm wordt zeker voldaan.
Met dit standpunt zijn wij het eens. Bezwaarde zal hooguit in de ochtenduren als de zon opkomt in het oosten mogelijk iets merken maar dat zal minimaal zijn, gelet op de beperkte omvang van het bouwwerk. Verder heeft het bouwwerk aan de onderzijde een open structuur. Van een geheel gesloten wand is dus geen sprake. Voor lichtinval geldt hetzelfde.
Voor wat betreft uitzicht geldt dat bezwaarde, ondanks het dorpskarakter van de Nieuwendammerdijk, in een stedelijke omgeving woont waarin geen recht op vrij uitzicht bestaat. Ook voor het aspect uitzicht zijn wij overigens van mening dat het bouwwerk geen onevenredige hinder voor bezwaarde zal opleveren.

Ecologie.
Bezwaarde is van mening dat voor dit bouwplan een ecologisch rapport had moeten worden opgesteld. Deze mening delen wij niet.
Een ecologisch onderzoek is alleen vereist als er aanleiding is om redelijkerwijs aan te nemen dat er beschermde soorten kunnen voorkomen. Wij vinden dat het bouwplan onvoldoende reden geeft om aan te nemen dat op deze plek beschermde diersoorten voorkomen.
Het gaat hierbij om een bouwplan van zeer beperkte omvang en met weinig ruimtelijke impact waarbij bovendien de grond niet wordt geroerd met uitzondering van twee heipalen. De oever onder het bouwplan blijft dus dezelfde. Bovendien is er geen sprake van sloop van oude opstallen waar in de regel zwaluwen of vleermuizen kunnen huizen. Ook worden er geen bomen gekapt. De werkzaamheden op het perceel zijn dus beperkt.
Bezwaarde stelt in dat in de omgeving van de Nieuwendammerdijk veel beschermde volgelsoorten voorkomen. Op zich zou dat kunnen, maar deze stelling van bezwaarde is echter te algemeen gesteld. Het op voorhand laten uitvoeren van een ecologisch onderzoek zonder deze aannemelijkheid achten wij niet noodzakelijk.
In een laatste reactie stelt bezwaarde dat de laatste jaren broedplaatsen van gierzwaluwen in de omgeving zijn aangetroffen.



Uit https://maps.amsterdam.nl/vogelatlas/



Wij hebben de kaart die bezwaarde noemt ook geraadpleegd en stellen vast dat de omgeving die bezwaarde noemt op ruim 160 meter afstand van het bouwplan is verwijderd. In de directe omgeving van het bouwplan zijn geen locaties bekend waar beschermde diersoorten eerder zijn aangetroffen. Voor een ecologisch onderzoek is dus kortgezegd geen enkele aanleiding.
Dat de bouwmethode onbekend is in dit verband niet van belang maar gelet op de geringe omvang van het bouwplan hoeft er geen zwaar materiaal te worden ingezet.

Waardevermindering.
Waardevermindering is geen onderdeel van het toetsingskader. Dit aspect wordt in deze procedure niet beoordeeld.

Afspraken uit 2016.
Bezwaarde wijst ook op gemaakte afspraken in het vergunningtraject m.b.t. het hoofdgebouw in 2016. De omgevingsvergunning uit 2016 bevat geen afspraken maar slechts de gebruikelijke voorschriften waaraan een bouwer zich moet houden. De omgevingsvergunning is een bestuursrechtelijk product. Evt. afspraken tussen vergunninghouder en buren zijn privaatrechtelijk van aard en lenen zich niet voor vastlegging in een vergunningprocedure.

Overleg.
Bezwaarde stelt dat er geen goed overleg is geweest over het bouwplan. Hierover merken wij op dat het aan te raden is om vooraf bouwplannen met naast buren te bespreken, al is het alleen maar om dit soort procedures te voorkomen, maar dat het geen wettelijk vereiste is. Het voeren van overleg met buren is dus raadzaam maar geheel een eigen keuze.

8. Conclusie en advies

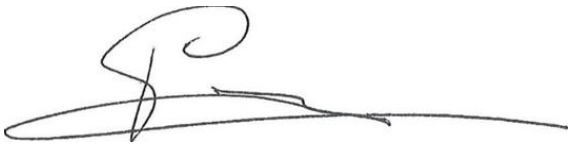
Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

1. Het bezwaarschrift van de heer M. Middelburg niet-ontvankelijk te verklaren.
2. Het bezwaarschrift van de heer E. Zwart ontvankelijk en ongegrond te verklaren.
3. Het besluit van 15 december 2022 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in het advies van de commissie bezwaarschriften en op grond van de aangeleverde gewijzigde bouwtekening en aeriusberekening.
4. Het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Amsterdam, 2 juni 2023

De commissie bezwaarschriften,





Mr. M. Hop
Voorzitter

mr. P.J.M. Nooij
secretaris

Bijlage: toepasselijke regelgeving.

Wabo.

Artikel 2.1
1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

- a. het bouwen van een bouwwerk,
- b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,

Artikel 2.12

- 1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:
  - a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
    - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
    - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
    - 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
  - b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
  - c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
  - d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.
- 2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 4
Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

- 1. een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
  - b. de oppervlakte niet meer dan 150 m²;
- 2. een gebouw ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening als bedoeld in artikel 2, onderdeel 18, onder a, dat niet voldoet aan de in dat subonderdeel genoemd eisen, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 5 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 3. een bouwwerk, geen gebouw zijnde, of een gedeelte van een dergelijk bouwwerk, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. niet hoger dan 10 m, en
  - b. de oppervlakte niet meer dan 50 m²;
- 4. een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte aan of op een gebouw, een dakkapel, dakopbouw of gelijksoortige uitbreiding van een gebouw, de uitbreiding van een bouwwerk met een bouwdeel van ondergeschikte aard dan wel voorzieningen gericht op het isoleren van een gebouw;
- 5. een antenne-installatie, mits niet hoger dan 40 m;
- 6. een installatie bij een glastuinbouwbedrijf voor warmtekrachtkoppeling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder w, van de Elektriciteitswet 1998;
- 7. een installatie bij een agrarisch bedrijf waarmee duurzame energie wordt geproduceerd door het bewerken van uitwerpselen van dieren tot krachtens artikel 5, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit Meststoffenwet aangewezen eindproducten van een krachtens dat artikellid omschreven bewerkingsprocedé dat ziet op het vergisten van ten minste 50 gewichtsprocenten uitwerpselen van dieren met in de omschrijving van dat procedé genoemde nevenbestanddelen;
- 8. het gebruiken van gronden voor een niet-ingrijpende herinrichting van openbaar gebied;
- 9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;
- 10. het gebruiken van een recreatiewoning voor bewoning, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:
  - a. de recreatiewoning voldoet aan de bij of krachtens de Woningwet aan een bestaande woning gestelde eisen;
  - b. de bewoning niet in strijd is met de bij of krachtens de Wet milieubeheer, de Wet geluidhinder, de Wet ammoniak en veehouderij en de Wet geurhinder en veehouderij gestelde regels of de Reconstructiewet concentratiegebieden,

  - c. de bewoner op 31 oktober 2003 de recreatiewoning als woning in gebruik had en deze sedertdien onafgebroken bewoont, en
  - d. de bewoner op 31 oktober 2003 meerderjarig was;
- 11. ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar.

Bestemmingsplan Nieuwendam Zuid

- **Artikel 2 Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:
- **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk**
Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen, tenzij anders in de regels is bepaald.
- **2.5 peil**
- a. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
- b. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw;
- c. ten aanzien van boten en vaartuigen dient als volgt te worden gemeten:
  - 1. hoogte van een woonschip: de afstand tussen de waterlijn en het hoogste punt van de woonboot, met uitzondering van ondergeschikte onderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderdelen;
  - 2. breedte van een woonschip: de afstand van de buitenste vaste delen van de woonboot van bakboord naar stuurboord gemeten;
  - 3. lengte van een woonschip: de afstand van de voorkant van het voorste deel tot de achterkant van het achterste vaste deel van de woonboot.

- **Artikel 5 Gemengd-2**

- **5.1 Bestemmingsomschrijving**
De voor 'Gemengd-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a. bedrijven in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- b. kantoren in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- c. consumentverzorgende dienstverlening in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- d. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag;
- e. wonen inclusief ruimten voor aan-huis-gebonden-beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten in alle lagen, met dien verstande dat ter plaatse van de Nieuwendammerdijk 2, 4 en 6, Meeuwenlaan 140 en Waddenweg 2 en 2a wonen alleen is toegestaan op de tweede en hoger gelegen bouwlagen;
- f. bergingen en andere nevenruimten;
- g. tuinen;
- h. (bedrijfs)erven;

- i. horeca van categorie I en horeca van categorie IV in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie I of IV';
- j. horeca van categorie III en horeca van categorie IV in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie III of IV';
- k. detailhandel in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- l. verkeersareaal;
- m. groenvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. water;
- p. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  alsmede voor:
- q. bedrijf, kantoor, consumentverzorgende dienstverlening of maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van geluidgevoelige bestemmingen in alle bouwlagen, uitsluitend ter plaatse van Nieuwendammerdijk 262 en 297.
- r. een kinderdagverblijf in de kelder, het souterrain en de eerste bouwlaag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van gemengd - kinderdagverblijf".
- 5.2 Bouwregels
- 5.2.1 Algemeen
  Op en onder de in lid 5.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

- **5.2.2 Gebouwen**
  Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak;
- c. ter plaatse van de aanduiding "maximale bouwhoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale bouwhoogte toegestaan. Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale bouwhoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de goothoogte in evenredigheid tot de bouwhoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de bouwhoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de bouwhoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid bouw-/goothoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
- d. ter plaatse van de aanduiding "maximale goothoogte" is ten hoogste de aangegeven maximale goothoogte toegestaan. Voor woningen niet zijnde een monument mag deze maximale goothoogte met maximaal 15% worden overschreden, met dien verstande dat de bouwhoogte in evenredigheid tot de goothoogte (mede) moet worden overschreden en de verhouding tussen de bouwlagen ten opzichte van elkaar niet onevenredig worden geschaad. Wanneer de overschrijding van de goothoogte van 15% uitkomt op een verhoging van minder dan 1 meter, dan mag de verhoging van de goothoogte ook maximaal 1 meter bedragen waarbij de koppeling van de evenredigheid goot-/bouwhoogte en verhouding bouwlagen onderling onverminderd van kracht blijft;
- e. voor de gebouwen als bedoeld in dit lid geldt dat het aantal bouwlagen, zoals aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd dient te worden;

- f. voor de gebouwen, niet zijnde een aanbouw of een bijgebouw als bedoeld in dit lid geldt dat de kapvorm, niet zijnde een plat dak, zoals aanwezig op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, gehandhaafd dient te worden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f mogen gebouwen, niet zijnde een aanbouw of een bijgebouw, met een plat dak worden voorzien van een kap, met inachtneming van:
    - 1. de maximale goothoogte en maximale bouwhoogte als bedoeld in dit lid;
    - 2. een minimale dakhelling van 30 graden en een maximale dakhelling van 75 graden
- h. het aantal woningen dat op het moment van in werking treden van het bestemmingsplan aanwezig was, mag niet toenemen.

....
.....