VN2023-015005
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 20 juni 2023

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunningen voor het realiseren van een dakopbouw met terras met behoud van de bestemming daarvan tot één woning op de locaties Mariadistelkade 23 en 25.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- de bestreden besluiten in stand te laten;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren, de bestreden besluiten in stand te laten en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.
Dat betekent dat de weigering om omgevingsvergunningen te verlenen in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Bij brief van 25 januari 2022 heeft het dagelijks bestuur positief gereageerd op de conceptaanvraag van S. de Kroe voor het realiseren van twee dakopbouwen met dakterras op het woongebouw aan de Mariadistelkade 23 en 25 te Amsterdam.

Daarop heeft J.D. Gage op 18 oktober 2022 een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een dakopbouw met terras op de locatie Mariadistelkade 23 te Amsterdam.

Eveneens op 18 oktober 2022 hebben S. de Kroe en L.M. Gaddum een omgevingsvergunning gevraagd voor het realiseren van een dakopbouw met terras op de locatie Mariadistelkade 25 te Amsterdam.

De dakopbouwen zijn apart beoordeeld, maar vormen één geheel.

Op 23 januari 2023 besloot het dagelijks bestuur de door S. de Kroe en L.M. Gaddum en door J.D. Gage gevraagde omgevingsvergunningen voor het realiseren van een dakopbouw met terras met behoud van de bestemming daarvan tot één woning op de locaties Mariadistelkade 23 en 25 te Amsterdam te weigeren (hierna: de bestreden besluiten).

Namens S. de Kroe en L.M. Gaddum heeft DAS Rechtsbijstand hiertegen op 28 februari 2023 een bezwaarschrift ingediend. J.D. Gage heeft op 6 maart 2023 een bezwaarschrift ingediend. S. de Kroe, L.M. Gaddum en J.D. Gage worden hierna aangeduid als bezwaarmakers.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het 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:

- Bij brief van 25 januari 2022 is positief gereageerd op de conceptaanvraag van bezwaarmakers in die zin dat hen is medegedeeld dat het is toegestaan om de dakopbouwen te realiseren en dat de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK) een positief advies onder voorwaarden heeft afgegeven. Door vervolgens de gevraagde omgevingsvergunningen te weigeren is gehandeld in strijd met het vertrouwensbeginsel.
- Op 28 juli 2015 is een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening welke tevens betrekking heeft op het onderhavige project. Het is derhalve niet nodig om nogmaals een vergunning afwijken bestemmingsplan voor de onderhavige dakopbouwen te vereisen.
- In de bestreden besluiten is miskend dat de woningen van bezwaarmakers enkel zijn gelegen binnen de bestemming Verkeer 2. Het bepaalde inzake de maximum floorspace-index (hierna: fsi) geldt alleen voor de bestemming Gemengd en is derhalve niet van toepassing op de onderhavige dakopbouwen.
- Als artikel 4, lid 4.2, onder e, van het bestemmingsplan wel van toepassing zou zijn, dan is onvoldoende gemotiveerd waarom hieraan niet is voldaan. Zo ontbreekt bijvoorbeeld een berekening.
- In de bestreden besluiten is gesteld dat het maximaal toelaatbaar bruto vloeroppervlak (BVO) van 46.750 vierkante meter voor het gebied De Vrije Kade inmiddels al is bereikt. Niet gemotiveerd is echter op basis van welke norm/regel dit maximaal toelaatbaar bruto vloeroppervlak is gebaseerd.
- Ook is onvoldoende onderbouwd waarom nog meer bebouwing toevoegen niet wenselijk zou zijn. Sterker nog, het ontwerp is volledig aangepast naar de visie van de CRK. Het is dan ook onbegrijpelijk dat de dakopbouwen opeens vanwege de relatie met de omgeving niet meer wenselijk zouden zijn.
- De dakopbouwen zijn vanaf de straat nauwelijks zichtbaar en maken derhalve geen grote inbreuk op het ruimtelijk straatbeeld, terwijl het belang van bezwaarmakers bij het verkrijgen van de omgevingsvergunning heel groot is.
- Er wordt verzocht om een proceskostenvergoeding.

<u>Ten aanzien van de geweigerde omgevingsvergunningen</u>

De aanvragen omgevingsvergunning voorzien in het realiseren van een dakopbouw met terras op de locaties Mariadistelkade 23 en 25 te Amsterdam.

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan BP_Buiksloterham in samenhang met de 1e, 2e ,3e en 4e partiële herziening.

Blijkens de plankaart van het bestemmingsplan BP_Buiksloterham hebben de betreffende gronden de bestemming Verkeer 2 en de bestemming Gemengd. Deze plankaart is te vinden als pdf-link op ruimtelijke plannen.

Het bestemmingsplan is vervolgens een aantal keer partieel herzien. Deze herzieningen hebben vooral betrekking op een verhoging van het maximum percentage woningbouw per kavel en een versoepeling van de parkeernormering. Naast herzieningen zijn ook veel bouwprojecten vergund in combinatie met buitenplanse afwijkingen.

Zo is op 28 juli 2015 aan Woningstichting Eigen Haard een omgevingsvergunning verleend voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, welke activiteit onder meer betrekking heeft op het bebouwen en gebruiken van gronden ten behoeve van wonen en werken (blok C) ter plaatse van de bestemming Verkeer 2. Deze omgevingsvergunning is ook gepubliceerd op ruimtelijke plannen.

In tegenstelling tot het bestemmingsplan BP_Buiksloterham en de 1e tot en met de 3e partiële herziening is de 4e partiële herziening wel volledig gedigitaliseerd en direct zichtbaar als deze wordt aangeklikt in ruimtelijke plannen. Aan de hand daarvan stelt de bezwaarschriftencommissie vast dat de Mariadistelkade 23 en Mariadistelkade 25 zijn gelegen op gronden met de bestemming Verkeer 2.

Ongeacht het feit dat de gronden de bestemming Verkeer 2 hebben volgens de verbeelding van de 4e partiële herziening, is de bezwaarschriftencommissie van mening dat de gronden eveneens de bestemming Gemengd hebben. Dit volgt zowel uit de plankaart van het bestemmingsplan BP_Buiksloterham als uit de op 28 juli 2015 verleende omgevingsvergunning voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening onder meer om de gronden met bestemming Verkeer 2 te kunnen bebouwen en gebruiken ten behoeve van wonen en werken. Aldus geldt ter plaatse een fsi van 2,3. Dit betekent dat voor elke vierkante meter grondoppervlak maximaal 2,3 vierkante meter bruto vloeroppervlak mag worden gerealiseerd. De dakopbouwen zijn in strijd met zowel artikel 6.2 als met artikel 4.2 van de regels van het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de omgevingsvergunning verleend voor de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening van 28 juli 2015 staat dat het grondoppervlak van de binnen de bestemming Gemengd en het projectgebied gelegen percelen circa 20.760 m2 bedraagt. Gelet op de ter plaatse geldende fsi van 2,3 komt dat neer op circa 46.750 m2 BVO bebouwing exclusief gebouwde parkeervoorzieningen.

Inmiddels is het gehele project, waaronder het blok waarin bezwaarmakers wonen, gerealiseerd.

Artikel 9 van het bestemmingsplan BP_Buiksloterham bepaalt dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijft (de anti-dubbeltelregel).

Op grond hiervan komt de bezwaarschriftencommissie tot de conclusie dat nu het maximaal toelaatbaar BVO van 46.750 m2 reeds deel uitmaakt van de op 28 juli 2015 verleende omgevingsvergunning, de rechten die kunnen worden ontleend aan artikel 4 van het bestemmingsplan BP_Buiksloterham zijn opgesoupeerd.

<u>Ten aanzien van de gemaakte belangenafweging</u>

Het college heeft gesteld dat door het toevoegen van bebouwing op het dak ook het silhouet van De Vrije Kade wordt aangetast. Zeker vanaf de overkant van het appartementengebouw bezien. Het is nu één geheel. Een dakopbouw heeft een enorm effect op dat geheel. Daarbij komt dat door de hoogbouw in de directe omgeving ook bovenop het appartementengebouw kan worden gekeken.

Bezwaarmakers hebben daartegen ingebracht dat dit niet strookt met het positieve welstandsadvies in het kader van de conceptaanvraag.

Hierover heeft het college terecht opgemerkt dat bij de beoordeling van de conceptaanvraag ten onrechte is geoordeeld dat het bouwplan paste in het bestemmingsplan. Dit had tot gevolg dat de voor de grond geldende bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt voor de welstandtoets moesten worden gehanteerd en de CRK alleen nog het uiterlijk van het bouwwerk kon beoordelen. Als wel was geoordeeld dat sprake was van strijd met het bestemmingsplan, dan zou de ruimtelijke inpasbaarheid opnieuw zijn beoordeeld onder meer op stedenbouwkundige aspecten.

Op grond van de gemaakte belangenafweging is dan ook terecht vastgesteld dat sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Ten aanzien van het beroep op het vertrouwensbeginsel

De bezwaarschriftencommissie is in het licht van de geldende jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) van mening dat de brief van 25 januari 2022 moet worden gekwalificeerd als toezegging, zeker nu deze brief namens het college is ondertekend en de toezegging aldus aan het college kan worden toegerekend.

Echter, gelet op hetgeen is overwogen over de fsi alsmede gelet op het feit dat de dakopbouwen vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk zijn, is de bezwaarschriftencommissie van mening dat het college terecht heeft kunnen besluiten de gevraagde omgevingsvergunningen te weigeren.

Wel vindt de bezwaarschriftencommissie in navolging van de Afdeling dat bezwaarmakers recht hebben op schadevergoeding nu zij op basis van de brief van 25 januari 2022 onnodig kosten hebben gemaakt en adviseert het college dan ook bezwaarmakers hun kosten te laten begroten en vervolgens hierover een apart besluit te nemen.

Ten aanzien van het verzoek om proceskostenvergoeding

Bezwaarmakers De Kroe en Gaddum hebben gevraagd om vergoeding van de proceskosten in deze bezwaarprocedure. In de Algemene wet bestuursrecht is bepaald dat proceskosten alleen worden vergoed als een bestreden besluit wordt herroepen wegens een aan het bestuur te wijten onrechtmatigheid. De bezwaarschriftencommissie is van mening dat daar in dit geval geen sprake van is.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert de ingediende bezwaarschriften ongegrond te verklaren, de besluiten van 23 januari 2023 in stand te laten en het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2023-047839	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-047845	Advies Mariadistelkade 23 en 25.pdf (pdf)
AD2023-047846	Uitleg Bestemmingsplan Buiksloterham Mariadistelkade 25.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord