VN2024-012043

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 10 september 2024

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Lijnbaansgracht 282-2; beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de verlening van een omgevingsvergunning voor het veranderen en vergroten van de kapverdieping met een dakuitbouw en dakterras (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 14 februari 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 14 februari 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend. De aanvrager mag een dakuitbouw en dakterras realiseren.

Bestuurlijke achtergrond

Op 14 februari 2024 besloot het dagelijks bestuur een omgevingsvergunning te verlenen op de locatie Lijnbaansgracht 282-2 te Amsterdam. De vergunning was aangevraagd voor het veranderen en vergroten van de kapverdieping met een dakuitbouw en dakterras ten behoeve van de woning.

Bezwaarmakers dienden op 7 maart 2024 hun bezwaarschriften in tegen dit besluit.

Op woensdag 24 april 2024 zijn de bezwaren besproken tijdens een fysiek informeel gesprek en op 12 juni 2024 zijn de bezwaren besproken tijdens een fysieke hoorzitting.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De uitbouw is in strijd met het bestemmingsplan ' Zuidelijke binnenstad' omdat de maximum bouwhoogte de bestaande bouwhoogte is, maar deze wordt met de dakuitbouw overschreden.
- Het belang van de aanvrager is zwaarder gewogen dan het handhaven van het bestemmingsplan.
- De uitbouw is een ingrijpende wijziging van een rijksmonument en heeft ingrijpende impact op omliggende rijksmonumenten.
- De uitbouw heeft impact op de licht- en lucht situatie voor de bezwaarmakers. Voor meerdere buren op de Spiegelgracht wordt het uitzicht benomen.
- Door het te realiseren bouwplan zal nagenoeg geen zonlicht meer kunnen toetreden op de terrassen van de bezwaarmakers en zal het uitzicht op de binnenplaats volledig worden ontnomen.

De commissie stelt vast dat het bouwproject in strijd is met artikel 8.2.8 onder c van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', omdat dakterrassen niet toegestaan zijn. Tevens is het project in strijd met artikel 8.2.5 onder b van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad', omdat de maximum bouwhoogte de bestaande bouwhoogte is, deze wordt met de te realiseren dakuitbouw overschreden. Het college heeft voor de afwijking van het bestemmingsplan toepassing gegeven aan artikel 2.12, eerste lid, onder a, 2°, van de Wabo in samenhang met artikel 4, vierde lid, van bijlage II, van het Bor. Voor het overige is het project in overeenstemming met de gebruiks- en bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

De gevraagde omgevingsvergunning is in afwijking van het bestemmingsplan verleend, omdat er naar het oordeel van het college geen ruimtelijke bezwaren tegen medewerking bestaan. De commissie stelt vast dat in de omgevingsvergunning een uitgebreide onderbouwing voor de afwijking van het bestemmingsplan wordt gegeven. Hierbij volgt de commissie het oordeel dat het project past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarde.

De commissie overweegt dat bezwaarden het welstandsadvies en monumentenadvies niet inhoudelijk en onderbouwd hebben bestreden en ook geen deskundig tegenadvies hebben ingediend. Het is de commissie niet gebleken dat voorgenoemde adviezen niet gevolgd zouden kunnen worden. De commissie overweegt dat het bestuur volgens vaste jurisprudentie aan een advies van CRK groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies en monumentenadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de CRK vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie..

De commissie volgt de beargumentering dat het overschrijden van de bouwhoogte door het maken van de dakuitbouw geen negatieve gevolgen heeft voor de licht- en luchttoetreding van de panden in de directe omgeving en geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Hierbij haalt de commissie aan dat er geen wettelijke normen voor bezonning bestaan en dit standpunt ook niet nader onderbouwd is door bezwaarmakers aan de hand van bijvoorbeeld een bezonningsstudie of een ander deskundig advies.

De woningen van de bezwaarmakers zijn gelegen in een stedelijke omgeving waar de onderhavige ontwikkelingen niet ongebruikelijk zijn. Volgens vaste jurisprudentie kan in een stedelijke omgeving niet worden voorkomen dat nieuwe bebouwing leidt tot enige vermindering van privacy en uitzicht voor omwonenden. Het bouwplan mag alleen niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Ook een bepaalde mate van vermindering van lichtinval wordt niet onaanvaardbaar geacht. In dit geval is geen sprake van direct zicht op een korte afstand. De gevolgen van de overschrijding van de maximale bouwhoogte van de dakopbouw en het dakterras en zijn in dit geval dan ook zeer gering.

Ten slot stelt de commissie vast dat de ingediende aanvraag op de juiste wijze bekend is gemaakt. Vervolgens is de verleende omgevingsvergunning ook op juiste wijze bekend gemaakt. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten voor een omgevingsvergunning die met de reguliere voorbereidingsprocedure is voorbereid. Er bestaat bij de reguliere voorbereidingsprocedure geen wettelijke verplichting op grond waarvan bewoners op een andere manier betrokken dienen te worden bij de totstandkoming van een besluit.

De commissie concludeert dan ook dat de vergunning terecht is verleend en het bestreden besluit in stand kan blijven.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

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
AD2024-051741	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2024-051745	Advies Lijnbaansgracht Verdonk Zuidema en Van der Burg def.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord