Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.22.015891.001 en JB.22.015891.002

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door mevrouw Van der Zee en de heer Snijders en door mevrouw Winius en de heer Rozengarden tegen het besluit van 3 augustus 2022 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een dakuitbouw en een dakterras op de locatie Bezaanjachtplein 102 C-1 te Amsterdam.

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord

1. Inleiding

Wij adviseren u om:
De bezwaarschriften tegen de verlening van de omgevingsvergunning

- ontvankelijk en ongegrond te verklaren en
- het besluit d.d. 3 augustus 2022 in stand te laten.

Dit betekent dat u de omgevingsvergunning terecht heeft verleend.
Hierna leest u waarom wij dit adviseren:

2. Aanleiding

Op 13 april 2022 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakuitbouw en een dakterras voor de locatie Bezaanjachtplein 102 C-1 te Amsterdam. De omgevingsvergunning is op 3 augustus 2022 verleend.

Tegen dit besluit is op 12 september 2022 door mevrouw Van der Zee en de heer Snijders (hierna: bezwaarmakers 1) een bezwaarschrift ingediend. Op 12 september 2022 is ook een bezwaarschrift ingediend door mevrouw Winius en de heer Rozengarden (hierna: bezwaarmakers 2).

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften voldoet aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend. Bezwaarmakers 1 wonen op Bezaanjachtplein 102 B en bezwaarmakers 2 op Bezaanjachtlein 102 A. Hun woningen zijn gelegen naast de locatie

waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en bezwaarmakers hebben dan ook een rechtstreeks belang. De bezwaarschriften kunnen daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

4.Bezwaren

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- De uitbouw is hoger dan 9 meter.
- De uitbouw benadeelt het welzijn en woongenot van bezwaarmakers:
    - Nu is er een dakterras. Dat zal een ingesloten patio worden.
    - Door de uitbouw hebben bezwaarmakers minder wind, licht en zon.
- De uitbouw past niet in het straatbeeld.
- Door het bouwplan zijn de woningen meer inbraakgevoelig.
- Er wordt gevreesd voor scheuren in de woningen: Er zijn eerder problemen geweest door de constructie van de woningen.
- Het dakterras zal geluidsoverlast geven. Het dakterras ligt naast de slaapkamer van de dochter van bezwaarmakers 1. Zij zullen airconditioning moeten aanschaffen.
- De realisatie van het project geeft bouwoverlast.
- In een voorgaande bezwaarprocedure over de splitsing van de betreffende woning in 6 appartementen hebben de eigenaren aangegeven dat er geen dakterras zou komen.
- Het gaat vergunninghouders alleen om geld. De eigenaren zijn investeerders en wonen er zelf niet.
- Er bestaat de vrees dat andere buren dit ook gaan doen.
- Beroep op planschade.

5.Hoorzitting

Het bezwaarschrift is behandeld op de hoorzitting van 30 januari 2023. De hoorzitting heeft plaats gevonden op het stadsdeelkantoor in Amsterdam Noord.

Bij deze hoorzitting waren aanwezig:

- Mevrouw Van der Zee en de heer Snijders (bezwaarmakers 1)
- De heer Rozengarden (bezwaarmaker 2)
- De heer M. Kasiman en de heer S. Tan-A-Kiam van Supreme Real Estate BV (vergunninghouders)
- Mevrouw N. Schrama (vertegenwoordiger college)

Samenvatting van de hoorzitting:

De vertegenwoordiger van het college licht het besluit toe:
De uitbouw past in het bestemmingsplan: de maximale bouwhoogte is volgens het bestemmingsplan 9 meter en het bouwplan is 8.68 meter. Zij begrijpt de emoties van bezwaarmakers, maar als een bouwplan in het bestemmingsplan past, moet de gemeente de vergunning verlenen. De belangen van omwonenden zijn al meegewogen bij het opstellen van

het bestemmingsplan. Bezwaren hadden destijds bij de totstandkoming van het bestemmingsplan moeten worden ingediend.
Uitbreiding tot 9 meter was al mogelijk volgens het vorige bestemmingsplan. Bestaande rechten kunnen niet zomaar uit een bestemmingsplan worden gehaald. Dat kan leiden tot planschade.
De welstandscommissie gaat niet over volumes, maar alleen over materiaalgebruik en kleur. Het dakterras is passend binnen de bestemming Wonen-7. Om een dakterras moet een hek staan. Het hekwerk komt tot 9.83 meter, dat past niet in het bestemmingsplan. Maar er is een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid om de maximale hoogte met 1 meter te verhogen. Het hekwerk ligt wat terug. Deze afwijking is zo klein, dat de gemeente het wel moest vergunnen.
Er is geen geluidsonderzoek gedaan, omdat alleen het hekwerk in strijd was met het bestemmingsplan. De voorwaarden over daglichttoetreding in het bouwbesluit hebben betrekking op de woning zelf, niet op de omliggende woningen. Dat is al meegenomen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.
In het besluit wordt aangeraden om het bouwplan af te stemmen met de buren, omdat het bouwplan gevolgen kan hebben op bezonning en privacy. Maar als een vergunninghouder dit niet doet, heeft de gemeente daar geen invloed op.
Als er door de bouw scheuren ontstaan, is dit een privaatrechtelijke zaak. Het is gebruikelijk dat er een nulmeting wordt uitgevoerd. Als er scheuren ontstaan, kan de vergunninghouder worden aangesproken.
Het is de verantwoordelijkheid van de vergunninghouder dat de habitat van beschermde dieren (waaronder vleermuizen) niet wordt aangetast. Er was geen vermoeden dat er beschermde diersoorten aanwezig waren. Maar als tijdens de bouw blijkt, dat die er wel zijn, moet vergunninghouder een WNB[1]-vergunning aanvragen.

Mevrouw Van der Zee geeft aan dat een balkon iets anders is dan een dakterras. Er staan flats om de woningen heen. Het wordt een galmbak. Alle woningen en flats zullen daar last van hebben. Zij is bezorgd over de constructie vanwege de constructieproblemen bij de oorspronkelijke bouw. Wie is er verantwoordelijk als zij schade krijgt?
Vergunninghouders zijn investeerders. Dat is prima, maar zij moeten geen mooie woorden gebruiken en zeggen dat er rekening wordt gehouden met de buren. Zij heeft nu een leuk dakterras, dat is straks niet meer leuk. Zij heeft een leuk huis, dat is straks niet meer licht. Straks is haar huis helemaal ingebouwd. Het gaat over haar woongenot. Zij vindt het heel erg dat in een linkse stad als Amsterdam het vergroten van vermogen zwaarder weegt dan het woongenot van de mensen die er al wonen.
Mevrouw Van der Zee vraagt of zij nog bezwaar kan maken tegen de overschrijding van 1 meter? De voorzitter legt uit dat het ingediende bezwaar ziet op de hele vergunning, waar dit ook deel van uitmaakt.

De heer Snijders verklaart dat zijn woning in 1988 is gebouwd. Het zijn huizen met kleine ramen aan de voorkant en grote ramen aan de achterzijde, die uitkijken op het balkon. De woning is 12 meter lang; als er een blok voorstaat heb je geen licht meer. Er is destijds precies

[1] Vergunning op grond van de Wet Natuurbescherming.

volgens het bestemmingsplan gebouwd. Hoe moet hij weten dat het bestemmingsplan veranderd is?
Vanaf het dakterras kijkt men zo de flats binnen. Vergunninghouder heeft in de bezwaarprocedure over de splitsing van de woning in zes appartementen gezegd, dat er geen dakterras zou worden gebouwd. Vergunninghouder wil gewoon meer verdienen met de woning. Dat is prima, maar dan moet hij dat gewoon zeggen en niet zeggen dat hij een maatschappelijke bijdrage levert.

De heer Rozengarden vraagt waarom er niet wordt gekeken naar de uniformiteit van het bouwblok. Hij heeft een open haard en stookt met hout. Dat recht heeft hij al en zal hij dus behouden. Daar zal men op het terras last van hebben.
Er zijn vleermuizen. Hij zal de doelgroep Milieu hierover inlichten.
Hij legt uit dat er constructiefouten waren bij de aanvankelijke bouw. Toen bleek dat het dak niet het gewicht kan dragen, dat het zou moeten dragen. Daardoor bleven de klemmen niet goed zitten en zijn er scheuren ontstaan in en tussen de woningen en aan de zijkanten. Er is over geprocedeerd en toen is besloten dat dit gerepareerd moest worden. De rest moest zinken, want het was een blok en dan zou het wel goed komen. Maar dat gaat nu niet meer gebeuren, want er wordt namelijk extra gewicht aan toegevoegd en het is niet meer één blok. Dat zal gevolgen hebben.

Vergunninghouders geven aan, dat zij het vervelend vinden dat er veel zorgen zijn. Zij hebben geen geheimen en zijn transparant over hun plannen. Ze houden zeker rekening met de buurt. Zij willen de woning kwalitatief verbeteren en een maatschappelijke bijdrage leveren aan het woningtekort.
Wellicht wordt de buitenruimte van de buren iets benadeeld. Maar misschien kunnen de buren ook een dakterras realiseren? De boom die er nu staat helpt ook niet mee. De heer Snijders reageert hierop en verklaart dat de boom al minstens drie maanden weg is.
De eerdere toezegging dat er geen dakterras zou komen betrof een aanvraag voor een eigen woning op de Frankfurthersingel, welke per abuis op het adres Bezaanjachtplein is gezet. Toen is er inderdaad gezegd dat er geen dakterras zou komen op het Bezaanjachtplein.
Zij luisteren naar Hugo de Jonge, die aangeeft dat buitenruimtes belangrijk zijn. Zij weten niet of het verplicht is om een buitenruimte te hebben, maar zij hebben zich gericht op wat wel mag. Het dakterras is bestemd voor gemeenschappelijk gebruik voor alle zes de bewoners. Het dakterras wordt bereikt door middel van een dakluik. Zij hebben begrepen dat een opbouw niet mogelijk is.

Op de vraag van de voorzitter of er een nulmeting wordt verricht, geven vergunninghouders aan dat zij pas door deze bezwaarprocedure hebben begrepen dat er iets is met de constructie. Mocht er schade ontstaan, dan willen zij daar een oplossing voor bieden. Zij zijn niet doof en altijd in gesprek gebleven en gaan ook nu in gesprek en zijn transparant voor iedereen. De heer Snijders geeft aan dat hij door vergunninghouder niet geïnformeerd was over de uitbouw. De heer Rozengarden geeft aan dat het destijds één van de huizen van vergunninghouder zelf was, die de constructieproblemen destijds hebben aangepakt.
In de vergunning staat dat wordt aangeraden om het bouwplan met de buren af te stemmen. Hoe denkt vergunninghouder daarover? Vergunninghouder geeft aan dat dit een eerste stap

is. Net zoals zij voor het eerst geïnformeerd worden over de constructie, worden de buren hierbij geïnformeerd over hun plannen. Vanaf hier kan worden gekeken hoe ze verder in gesprek blijven. Zij luisteren goed, de emoties komen binnen. Zij zullen het besluit op het bezwaarschrift afwachten.

De voorzitter sluit de zitting.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt

6.Wet- en regelgeving

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

7.Overwegingen

7.1 Heroverweging in bezwaar

Op grond van artikel 7:11 lid 1 van de Awb vindt er in de bezwaarprocedure een volledige heroverweging plaats van het bestreden besluit met inachtneming van de op dat moment bekende feiten en omstandigheden. De beslissing op bezwaar vervangt in die zin het eerder genomen primaire besluit. Dit betekent dat in de beslissing op bezwaar ook eventuele gebreken hersteld kunnen worden en dat de motivering waar nodig kan worden aangevuld of gewijzigd.

7.1.1.Toetsingskader bouwen

Artikel 2.10 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo), waar de activiteit bouwen aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 (hierna: Bouwbesluit), de Bouwverordening Amsterdam 2013 en de redelijke eisen van welstand. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden verleend als het bouwplan in overeenstemming is met de toetsingsgronden. Er is dan geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en er is geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Maar het betekent ook dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met een of meer van de toetsingsgronden.

Naar aanleiding van de stukken in het dossier, de bezwaarschriften en hetgeen tijdens de hoorzitting naar voren is gekomen, overweegt de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) als volgt:

7.2 Het bouwplan

Het bouwplan is aangevraagd voor het gebied, waar het bestemmingsplan 'Banne Buiksloot II' (hierna: het bestemmingsplan) van kracht is. De locatie heeft de enkelbestemming 'Wonen-7'. In artikel 25 van het bestemmingsplan staan de bouwregels, volgens welke ten dienste van de

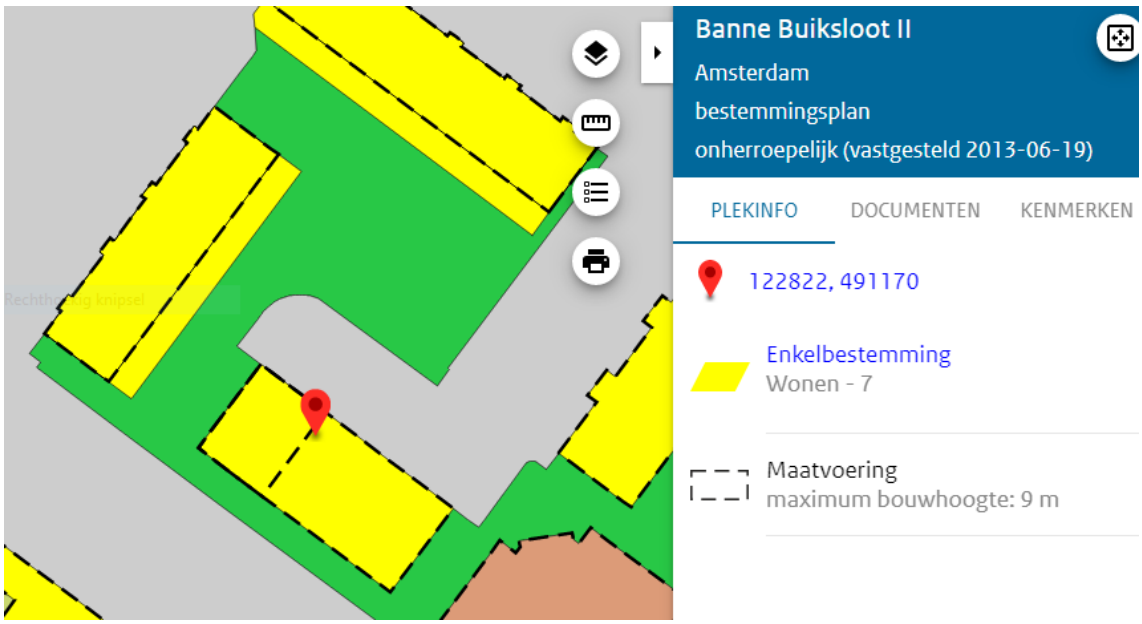
bestemming gebouwd mag worden tot de maximale bouwhoogte. Voor de locatie Bezaanjachtplein 102-C is de maximale bouwhoogte 9 meter.

Uit de tekeningen van het bouwplan blijkt, dat de dakuitbouw en het dakterras voldoen aan het bovengenoemde bouwvoorschrift in het bestemmingsplan, nu het een bouwwerk betreft van minder dan 9 meter hoog. Het hekwerk op het dakterras overschrijdt deze bouwhoogte en is in strijd met het bestemmingsplan.

Hierna zal op de verschillende onderdelen van het bouwplan worden ingegaan.

7.2.1 De dakuitbouw

Volgens de bij de aanvraag overgelegde tekeningen is de bouwhoogte van de dakuitbouw 8.68 meter. Omdat het een uitbouw betreft binnen het bouwvlak en de maximum bouwhoogte van 9 meter niet wordt overschreden, is dit bouwplan mogelijk op grond van het bestemmingsplan, zoals uit de hieronder schematische weergave van het bestemmingsplan blijkt.



Daarnaast is het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit. Tenslotte voldoet het project aan de redelijke eisen van welstand.

Nu het bouwplan past binnen het bestemmingsplan, voldoet aan het Bouwbesluit en de redelijke eisen van welstand, kan de omgevingsvergunning niet worden geweigerd. Er is geen ruimte voor een belangenafweging, omdat de bestemmingsplanwetgever de ruimtelijke aspecten al heeft beoordeeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan in het kader van de zogenaamde goede ruimtelijke ordening.

Wel merkt de commissie op dat nu de dakopbouw wordt gerealiseerd op de oorspronkelijke buitenruimte en deze buitenruimte dus verloren zal gaan, er een minstens net zo grote buitenruimte dient te worden gerealiseerd volgens de eisen van het Bouwbesluit. Hier wordt nader op ingegaan in de hierna volgende paragraaf.

7.2.2.Het dakterras

Om het verlies van het dakterras op de eerste verdieping te compenseren wil vergunninghouder een nieuw dakterras realiseren op het hoofddak dat voor alle bewoners van het pand beschikbaar zal zijn[2]. Het betreft een gemeenschappelijk dakterras van circa 60 m2 voor zes huishoudens.

In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen over het gebruik van het dak en een dakterras is ook passend in de bestemming wonen. Dit betekent dat een dakterras niet in strijd is met het bestemmingsplan en dat de opsteller van het bestemmingsplan kennelijk rekening heeft gehouden met de mogelijkheid dat er een dakterras zal worden gerealiseerd.

Op grond van het Bouwbesluit dient een te bouwen woonfunctie een rechtstreeks beschikbare buitenruimte te hebben. Voor het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van de woonfunctie bij bestaande bouw wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau[3]. Dit betekent dat als er een dakopbouw wordt gebouwd op de plaats waar zich nu de buitenruimte bevindt, de woning die bij de splitsing deze buitenruimte 'toebedeeld' heeft gekregen, deze buitenruimte ook dient te behouden. Nu er door de dakuitbouw een dakterras verdwijnt, dient er dan ook een andere buitenruimte voor in de plaats te komen.

7.2.3. Het hekwerk

Het gebruik van een plat dak als dakterras is op grond van het Bouwbesluit alleen mogelijk als er een veilige afscherming in de vorm van een balustrade aanwezig is[4]. Het bouwplan omvat een hekwerk van 1,20 meter hoog, waarmee de totale bouwhoogte 9,83 meter bedraagt.

Het hekwerk is in strijd met artikel 25.2 sub b het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte 9 meter bedraagt die met 0,83 meter wordt overschreden.

Volgens het bestreden besluit wordt er gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Daarbij is ook aangegeven dat het project valt binnen de

[2] Zie ruimtelijke motivering omgevingsvergunning Bezaanjachtplein 102C d.d. 22 september 2021 van Vergunningsadvies Amsterdam.
[3] Zie artikel 4.34 en 4.36 van het Bouwbesluit 2012.
[4] Op grond van artikel 2.18 van het Bouwbesluit 2012.

afwijkingsmogelijkheden van artikel 4 onderdeel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor). Tijdens de hoorzitting heeft de vertegenwoordiger van uw college echter uitgelegd, dat er niet is afgeweken op grond van artikel 4 onderdeel 4 van bijlage II van het Bor, maar op grond van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 41 sub d van het bestemmingsplan. Volgens dit artikel kan er worden afgeweken van de regels van het bestemmingsplan als de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot.

In het bestreden besluit wordt gemotiveerd waarom deze afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk aanvaardbaar wordt geacht, namelijk omdat '*er binnen de toegestane bouwhoogte wordt gebouwd en de te realiseren balustrade voor het dakterras niet hinderlijk is vanuit het straatbeeld. Daarbij wordt de balustrade binnen de toegestane bouwhoogte van niet meer dan één meter vergroot. Om deze reden is het vanuit stedenbouwkundig perspectief niet bezwaarlijk om mee te werken aan dit initiatief.'*

7.2.4 Welstand

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat het bouwplan niet in het straatbeeld past. De commissie neemt aan dat bezwaarmakers hiermee doelen op het feit dat de ritmiek van het bouwblok wordt doorbroken door één pand binnen het bouwblok met twee verdiepingen op het bestaande dakterras uit te breiden. Het bezwaar richt zich niet op de kleuren en materialen, waarmee het bouwplan wordt uitgevoerd.

Volgens de rechtspraak van de Raad van State richt de welstandstoets zich in beginsel naar de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waarbij de bebouwingsmogelijkheden als uitgangspunt dienen[5].

Dit betekent dat voor de welstandstoets uitgegaan moet worden van de bouwmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt voor de dakuitbouw. Nu de dakopbouw is toegestaan volgens het bestemmingsplan, valt deze uitbreiding zelf buiten de beoordeling van de welstandstoets. Wel dient te worden beoordeeld of de wijze waarop deze uitbreiding wordt uitgevoerd qua bouwmaterialen en kleur voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

De Commissie voor Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: de CRK) heeft het bouwplan op 4 mei 2022 akkoord bevonden en als volgt gemotiveerd: '*De gevel van de dakopbouw wordt uitgevoerd in metselwerk conform de bestaande gevel. Het hekwerk van het dakterras is op voldoende afstand van de dakrand geplaatst. De voorgestelde ingrepen zijn passend bij het pand en hebben geen negatieve invloed op de openbare ruimte*.'

[5] Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 28 november 2018 ECLI:NL:RVS:2018:3860.

7.2.5 Conclusie bouwplan ten aanzien van het dakuitbouw en dakterras

De commissie overweegt dat de in artikel 2.10 lid 1 van de Wabo vermelde weigeringsgronden limitatief en imperatief van aard zijn. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden verleend, als geen sprake is van één van deze weigeringsgronden. Vanwege de dwingende formulering van dit artikel mag het bestuur niet een ruimer toetsingskader hanteren en zal het de gevraagde vergunning moeten verlenen. Nu de dakopbouw en het dakterras zijn toegestaan binnen het bestemmingsplan en het aannemelijk is dat het bouwplan aan het Bouwbesluit en aan de redelijke eisen van welstand voldoet, heeft u de omgevingsvergunning op deze onderdelen terecht niet kunnen weigeren.

Het hekwerk is in strijd met het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft echter een mogelijkheid om een afwijking van één meter toe te staan. Voor een afwijking van het bestemmingsplan dient een ruimtelijke motivering te worden gegeven. U heeft geoordeeld dat de afwijking ruimtelijk aanvaardbaar is, nu er binnen de toegestane bouwhoogte wordt gebouwd en de te realiseren balustrade voor het dakterras niet hinderlijk is. In het hierna volgende wordt nader ingegaan op deze ruimtelijke motivering.

7.3 Belangenafweging

Bezwaarmakers zijn van oordeel dat hun woongenot door het bouwplan wordt geschaad. Door de uitbouw is er sprake van minder zon, licht en minder wind op hun dakterras en in hun woning. Daarnaast vrezen zij geluidsoverlast door het dakterras.

De belangenafweging kan alleen een rol spelen bij aantasting van het woongenot als gevolg van de aan de orde zijnde afwijkingen van het bestemmingsplan en niet ten aanzien van die onderdelen welke door het bestemmingsplan zijn toegestaan.

Hoewel de commissie inziet dat het bouwplan gevolgen kan hebben voor het woongenot van de naaste buren en begrip heeft voor de bezwaren hierover, kan de commissie echter niet anders dan concluderen dat u terecht heeft geoordeeld dat het bouwplan ten aanzien van de dakopbouw en het dakterras niet kan worden geweigerd, nu het bestemmingsplan deze bouwmogelijkheden biedt en de belangen al geacht worden te zijn meegewogen bij de totstandkoming van het bestemmingsplan.

Bezwaarmakers vrezen overlast door het dakterras, nu het woonblok gelegen is tussen hogere gebouwen en nu het dakterras bestemd is voor gezamenlijk gebruik van alle bewoners van het pand.

De commissie overweegt dat het te realiseren dakterras groter is dan het bestaande dakterras. Uit de bij de aanvraag meegestuurde tekeningen blijkt, dat het te realiseren dakterras ongeveer 60 m2 groot zal zijn, terwijl het bestaande terras circa 24 m2 bedraagt.

Daarbij betreft het een gezamenlijk dakterras voor alle bewoners van het pand, te weten zes huishoudens.

De commissie is van oordeel dat de zorgen van de omwonenden niet onbegrijpelijk zijn, nu een toename van geluid door het realiseren van een dakterras niet onaannemelijk is. Anderzijds is een dakterras mogelijk binnen het bestemmingsplan. Alleen het hekwerk is in strijd met het bestemmingsplan, waarbij het om slechts een kleine afwijking van het bestemmingsplan gaat van 83 cm. Daarbij geeft het bestemmingsplan de mogelijkheid om hiervan af te wijken zolang het een overschrijding van maximaal één meter betreft. De opsteller van het bestemmingsplan heeft deze mogelijkheid willen geven. Ten aanzien van de te vrezen geluidsoverlast constateert de commissie dat er nu ook een, weliswaar kleinere, buitenruimte is en niet is gebleken dat hier sprake van overlast is. De huidige buitenruimte zal verdwijnen nu hier de uitbouw zal worden gerealiseerd. Er dient een minstens even grote buitenruimte voor in de plaats te komen. Tenslotte is van belang dat de woning is gelegen in een stedelijke omgeving, waar enige geluidhinder aanvaardbaar moet worden geacht.

Dit alles overwegende is de commissie van oordeel dat u bij de afweging van de belangen tussen enerzijds het belang van vergunninghouder om een buitenruimte te creëren voor de bewoners van het pand en anderzijds het belang van bezwaarmakers, heeft kunnen oordelen dat het verlenen van een omgevingsvergunning niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Daarbij merkt de commissie wel op dat vergunninghouder tijdens de hoorzitting verschillende keren nadrukkelijk heeft aangegeven rekening te zullen houden met de belangen van buren en andere omwonenden en ook heeft verklaard met bezwaarmakers te zullen overleggen. De commissie heeft kennis genomen van deze toezeggingen en benadrukt het belang hiervan.

7.4 Toezeggingen vergunninghouder

Bezwaarmakers stellen dat vergunninghouder in de bezwaarprocedure over de splitsing van de woning heeft toegezegd, dat er geen dakterras zou worden gerealiseerd. Vergunninghouder verklaart dat deze toezegging betrekking zou hebben op een dakterras op andere woning.

Wat hier ook van zij, een dergelijke toezegging door vergunninghouder aan zijn buren betreft de privaatrechtelijke verhouding tussen partijen en valt buiten de beoordeling van de commissie in deze bezwaarprocedure.

7.5 Constructieproblemen

Bezwaarmakers wijzen erop dat er scheuren in en tussen de huizen zijn ontstaan, doordat eerder is gebouwd in afwijking van de originele bouwplannen. Zij vrezen dat de destijds gemaakte aanpassingen het bouwplan niet aankunnen, waardoor er opnieuw scheuren zullen

ontstaan. Zij verwijzen naar een met het bezwaarschrift meegestuurde rapportage van Bouwtechnisch Advies- en Konstruktiebureau Groenendijk & Poot B.V. d.d. 21 juli 1994.

De commissie overweegt dat de omgevingsvergunning is verleend op basis van de overgelegde constructietekeningen en –berekeningen. Tevens is in het bestreden besluit opgenomen dat minimaal 3 weken voor aanvang van de werkzaamheden de gegevens en bescheiden dienen te worden ingeleverd met betrekking tot de belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk en van het bouwwerk als geheel, voorzover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Mocht er worden gebouwd in afwijking van de goedgekeurde constructiegegevens, dan kan een verzoek tot handhaving worden ingediend.

Wanneer er door de bouw schade ontstaat, dan is de veroorzaker van de schade aansprakelijk. Dit betreft echter een privaatrechtelijke aangelegenheid en valt buiten hetgeen beoordeeld dient te worden in deze procedure.

De vertegenwoordiger van de gemeente heeft partijen aangeraden om ter voorkoming van een eventuele discussie achteraf een nulmeting te verrichten, waarbij de huidige stand van zaken wordt vastgelegd.

7.6 Precedentwerking

Bezwaarmakers vrezen dat andere buren ook een dergelijke uitbouw en dakterras zullen willen realiseren.

Zoals hiervoor is aangegeven zijn de uitbouw en het dakterras mogelijk volgens het bestemmingsplan. Voor een afwijking van het bestemmingsplan, in dit geval ten aanzien van het hekwerk, zullen eventuele toekomstige aanvragen zowel ten aanzien van de voorwaarden voor afwijking als ten aanzien van de daarbij te maken belangenafweging op hun eigen merites moeten worden beoordeeld.

8.Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond zijn en het bestreden besluit in stand dient te blijven.

Amsterdam, 21 maart 2023

De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam,



mr. M.C. Duits
voorzitter

w.g.
mr. A. Duisterwinkel
secretaris

Bijlage Toepasselijke wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

artikel 7:11

1. Indien het bezwaar ontvankelijk is, vindt op grondslag daarvan een heroverweging van het bestreden besluit plaats.
2. Voor zover de heroverweging daartoe aanleiding geeft, herroept het bestuursorgaan het bestreden besluit en neemt het voor zover nodig in de plaats daarvan een nieuw besluit.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
   a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
   b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
   c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
   d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
   e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1,

eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Bestemmingsplan Banne Buiksloot II

artikel 25.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder mede begrepen short stay, inclusief aan-huis-gebonden-beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
b. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' is tevens consumentverzorgende dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening op de 1ste bouwlaag toegestaan, niet zijnde geluidsgevoelige maatschappelijke functies;
c. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 1' zijn op de 2de bouwlaag tevens de functies kantoren, bedrijven en maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelige maatschappelijke functies, toegestaan;
d. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 2' zijn op de 1ste bouwlaag tevens de functies horeca I, horeca III, horeca IV, bedrijven, kantoren en maatschappelijke dienstverlening, niet zijnde geluidsgevoelige maatschappelijke functies, toegestaan;
e. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - 3' zijn de functies maatschappelijke dienstverlening, kantoren en andere daarmee gelijk te stellen functies toegestaan op de begane grond;
f. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - parkeergarage' zijn garages en bergingen ten behoeve van de woonfunctie toegestaan;
g. ter plaatse van het aanduidingsvlak met de aanduiding 'onderdoorgang' is een onderdoorgang toegestaan waarbij het gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven van de gronden op maaiveldniveau voor groen en verkeer zoals bedoeld in de artikelen Groen en Verkeer is toegestaan;
h. tuinen;
i. groenvoorzieningen;
j. voetpaden;
k. ongebouwde parkeervoorzieningen;
l. en overige voorzieningen ten behoeve van deze bestemming.

Artikel 25.2 Bouwregels
Op en onder de in lid 25.1 genoemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

a. voorzover binnen het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, moeten gebouwen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' is de aangegeven maximale bouwhoogte voor woningen toegestaan;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' is de aangegeven maximale goothoogte voor woningen toegestaan;
d. voor erfafscheidingen mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 2 meter bedragen;
e. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag de maximale bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen.

Artikel 41 Algemene afwijkingsregels
Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van:

a. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijke en/of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken, wegen en anderszins, of welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;
b. gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 6 meter en een maximaal brutovloeroppervlak van 100 m²;
c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals gedenktekens, plastieken, vrijstaande muren, geluidswerende en windhinder beperkende voorzieningen, bruggen, duikers en andere waterstaatkundige werken, mits hiertoe niet meer dan 2% van het totale oppervlakte van het plangebied wordt aangewend;
d. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte met niet meer dan 1 meter wordt vergroot;
e. bouwwerken waarbij de in de regels toegestane maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld in c, met ten hoogste 3 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, schoorstenen, glasbewassingsinstallaties en ventilatie-inrichtingen;
f. de op de kaart aangegeven bestemmings- of bouwvlakgrenzen met ten hoogste 3 meter mag worden overschreden ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen,

luifels, buitentrappen, lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen.

Besluit omgevingsrecht, Bijlage II

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 – 3 (..)
- 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 -11 (..).

Bouwbesluit 2012

Artikel 2.18 Hoogte

1. Een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, heeft een hoogte van ten minste 1 m, gemeten vanaf de vloer.
2. In afwijking van het eerste lid heeft een vloer die hoger ligt dan 13 m boven een aangrenzende vloer, het aansluitende terrein of het aansluitende water, een vloerafscheiding een hoogte van ten minste 1,2 m, gemeten vanaf de vloer.
3. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, ter plaatse van een al dan niet beweegbaar raam een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de vloer.
4. In afwijking van het eerste lid, heeft een vloerafscheiding een vanaf de vloer gemeten hoogte van ten minste 0,7 m, indien de som van die hoogte en de breedte van de bovenregel ten minste 1,1 m is.
5. Een afscheiding als bedoeld in artikel 2.17, tweede of derde lid, heeft een hoogte van ten minste 0,85 m, gemeten vanaf de voorkant van de tredevlakken of vanaf de vloer van de hellingbaan.
6. In afwijking van het eerste en tweede lid heeft een vloer waarvan een vloerafscheiding als bedoeld in artikel 2.17, eerste lid, direct is gelegen naast een pad of strook bedoeld voor langzaam verkeer, een vloeraf-scheiding met een hoogte van ten minste 1,3 m, gemeten vanaf de vloer.

Artikel 4.34 Buitenruimte

1 Een te bouwen woonfunctie, anders dan een woonfunctie voor studenten of een woonfunctie voor zorg, heeft een rechtstreeks bereikbare buitenruimte.

2 Aan de in het eerste lid gestelde eis wordt voldaan door toepassing van de voorschriften.

Artikel 4.36. Verbouw

Op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of het vergroten van een woonfunctie is artikel 4.35 van overeenkomstige toepassing, waarbij in plaats van het in dat artikel aangegeven niveau van eisen wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.