VN2025-004724

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 08 april 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen een geweigerde omgevingsvergunning voor het plaatsen van een veranda op het dakterras (legalisatie) op de locatie Dudok de Withof 14.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 17 juli 2023, onder aanvulling van de motivering zoals opgenomen in het advies van de bezwaarschriftencommissie, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de weigering, onder aanvulling van de motivering zoals opgenomen in het advies van de commissie, in stand te laten. het beslissen op bezwaarschriften: Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is geweigerd, maar dat er enkele technische aanpassingen dienen te worden aangebracht.

Bestuurlijke achtergrond

Op 17 juli 2023 is een omgevingsvergunning geweigerd voor het plaatsen van een veranda op het dakterras (legalisatie) op de locatie Dudok de Withof 14 te Amsterdam.

Op 13 augustus 2023 heeft de bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend tegen het besluit.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

De serre op het dakterras doet geen afbreuk aan de eenheid in het straatbeeld, want deze is nauwelijks zichtbaar vanuit verschillende kanten. De kleur van de serre komt overeen met de kleur

van het gebouw. De woningen zijn ontwikkeld als zelfbouwkavels met individuele verschillen in kleur en vorm.

De afbreuk is eerder veroorzaakt door de woningen met huisnummers 17 en 18. Huisnummer 17 heeft een zichtbare houten dakopbouw en huisnummer 18 is hoger en minder diep gebouwd dan de rest van de woningen.

Zijn belang weegt zwaarder dan het belang van derden. Hij loopt immers enorme economische schade op als de serre moet worden afgebroken.

De bezwaarschriftencommissie (hierna: commissie) beoordeelt of het college het besluit terecht heeft genomen en overweegt als volgt.

De aanvraag ziet op het bouwplan "het plaatsen van een veranda op het dakterras op de locatie Dudok de Withof 14.

Het bouwplan ligt in een gebied waar onder andere het bestemmingsplan 'Getijenveld' geldt.

Het bouwplan is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Wonen'

Het bouwplan voldoet niet aan artikel 7.2.2 onder e, onder 3, van het bestemmingsplan, omdat de minimale afstand tot de bouwgrens aan de achterzijde 4,40 meter moet bedragen.

De minimale afstand bedraagt 2,40 meter.

Voor het bouwplan biedt artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2 van de Wabo in samenhang met artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (hierna: Bor) een afwijkingsmogelijkheid (kruimelgevallenregeling). Het afwijken van de bouwbepaling is een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ook moeten belangen worden afgewogen en dient het besluit voorzien te zijn van een goede motivering.

Het college geeft in het besluit aan dat het college bereid is om onder voorwaarde medewerking te verlenen aan het bouwplan. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag en heeft het college in het besluit opgenomen:

"[...]Het is mogelijk om volgens artikel 2.12 eerste lid onder a onder 2 Wabo, van artikel 14 lid 4 af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid onder a onder 1 Wabo), onder voorwaarde dat:

zijdelings zicht op de aangrenzende dakterrassen door het nemen van maatregelen (bijvoorbeeld privacyschermen van 1,8 meter hoog) voorkomen wordt. Dit met het oog op de bescherming van de privacy van omwonenden.

Dudok de Withof 14 maakt onderdeel uit van individueel ontworpen woningen met een zelfbouwkarakter.

Daarbinnen kunnen elementen worden geplaatst die dit zelfbouwkarakter in stand houden. De bestaande privacyschermen op de dakterrassen van de naburige erven vormen een eenheid met het daklandschap. De serre benadeelt deze eenduidigheid niet en houdt het zelfbouwkarakter in stand door daaraan bij te dragen. De serre sluit goed aan op de stedenbouwkundige opzet van het woonblok.

De zichtbaarheid van het dakterras is vanuit de openbare ruimte beperkt. Tevens is aan Dudok de Withof 17 een element aan het dak toegevoegd, hetgeen de eenduidige vormgeving deels heeft doorbroken. Het realiseren van de onderhavige serre, waarbij het resterende deel van het dak conform het bestemmingsplan gebruikt wordt als dakterras, is gerechtvaardigd. De eenheid in het straatbeeld gaat niet verloren en goede ruimtelijke kwaliteit blijft behouden.

Het belang van de aanvrager bij het realiseren van een serre weegt zwaarder dan het belang van derden."

Redelijke eisen van welstand

Het bouwplan is voorgelegd aan de CRK. De CRK heeft negatief geadviseerd:

Deze rij woningen is ontwikkeld als zelfbouwkavels. Uiteindelijk zijn bijna alle woningen naar hetzelfde ontwerp gebouwd, met slechts kleine individuele verschillen. Dat zorgt, samen met de op hoofdlijnen gelijke massa-opbouw, voor rust en eenheid in het straatbeeld. De zonder vergunning geplaatste serre doet afbreuk aan deze eenheid en verromelt het beeld doordat die geen enkele relatie heeft met de woning.'

De commissie constateert dat het bouwplan in beginsel – onder voorwaarden - positief is beoordeeld met betrekking tot de strijdigheid, echter het negatieve advies van CRK heeft ertoe geleid dat het college heeft besloten de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren.

Goede ruimtelijke ordening

De commissie kan de motivering van het college volgen dat de zonder omgevingsvergunning geplaatste serre afbreuk doet aan de eenheid en het beeld verromelt doordat die geen enkele relatie heeft met de woning. Daarnaast wordt in de huidige vorm, zoals ook blijkt uit het ruimtelijk advies, de privacy van omwonenden onvoldoende beschermd.

Belangenafweging

Bezwaarmaker heeft aangegeven waarom hij van mening is dat zijn belang zwaarder weegt. Immers, als hij de serre moet afbreken lijdt hij financiële schade. De commissie vindt dit belang echter niet zwaarder wegen dan het belang van een goede ruimtelijke ordening en de algemene belangen die samenhangen met handhaving van de bestaande stedenbouwkundige structuur en van de minimale afstand zoals vastgesteld in het bestemmingsplan. Daarbij komt kijken dat dat geldt voor alle woningen in dit woonblok.

Gelijkheidsbeginsel

De commissie constateert dat er een opbouw aanwezig is op nummer 17. De commissie constateert dat die opbouw ten behoeve van een lift is gebouwd. Er is sprake van een uitzonderlijke situatie, omdat de woning toegankelijk moest worden gemaakt voor een niet zelfredzaam persoon.

De commissie concludeert dat er geen sprake is van een gelijk geval.

Ook voert bezwaarmaker aan dat de afbreuk wordt veroorzaakt door de verschillen in hoogte en diepte van de woning op nummer 18. De commissie constateert dat er kleine individuele verschillen zijn, maar dat uiteindelijk bijna alle woningen naar hetzelfde ontwerp zijn gebouwd. En doordat de verschillen klein zijn, de rust en eenheid in het straatbeeld niet verstoord wordt. De genoemde verschillen bestaan vanaf bouw van de woning. De commissie is van mening dat deze verschillen niet

maken dat er sprake is van een gelijk geval. .

De bezwaarschriftencommissie adviseert het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 17 juli 2023 in stand te laten, onder aanpassing van de motivering en het aanbrengen van technische wijzigingen:

- het betreft niet het bestemmingsplan 'Geuzenveld (2010), maar het bestemmingsplan 'Getijenveld';
- het betreft niet de bestemming 'Wonen', maar 'Wonen – 1';
- het betreft geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, maar 'buitenplanse' afwijkingsbevoegdheid;
- het betreft niet artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar artikel 2.12, eerste lid, sub 1, onder 2, van die wet;
- artikel 4, lid 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht dient te worden toegevoegd aan de grondslag voor de afwijkingsbevoegdheid.

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
AD2025-018995	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-018998	VERTROUWELIJK - Ondertekend advies Dudok de Withof 14.pdf (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord