Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.22.017939.001 t/m 002

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door mevrouw B. van Peeren en de heer R. Heeren en mevrouw A. Heeren gericht tegen de verleende omgevingsvergunning van 13 oktober 2022 voor het optoppen van de woning op de locatie Moestuinlaan 5 te Amsterdam.

Aan burgemeester en wethouders

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren van B. van Peeren en R. Heeren en A. Heeren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 13 oktober 2022 in stand te laten.

Dit betekent dat het college op 13 oktober 2022 terecht een omgevingsvergunning verleende aan Mevrouw C. Beijst-Meijssen voor het optoppen van de woning op de locatie Moestuinlaan 5 te Amsterdam.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 2 september 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd door C. Beijst-Meijssen voor het optoppen van de woning op de locatie Moestuinlaan 5 te Amsterdam

Op 13 oktober 2022 is daarvoor de omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is door mevrouw B. van Peeren op 25 oktober 2022 een bezwaarschrift ingediend. Op dezelfde datum is door de heer R. Heeren en mevrouw A. Heeren een bezwaarschrift ingediend. Op 19 januari 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschiften zijn tijdig ingediend door de bezwaarden en zij zijn woonachtig in de woningen naast het bouwplan. Het bezwaar kan inhoudelijk worden beoordeeld.

4 Bezwaren

De bezwaren van beide bezwaarden zijn identiek en luiden samengevat als volgt:

- Een verdieping past totaal niet op de woning en in het plaatje van de Bongerd;
- Wij hebben de woning met dit uiterlijk gekocht en deze opbouw past niet bij het ontwerp zoals de architect het heeft bedoeld;
- De woningen zijn enorm aan het verzakken en een extra verdieping betekent nog meer druk op de leidingen die onder het huis lopen;
- Er is van tevoren geen informatie gedeeld vanuit de buren over de bouwplannen;
- De buren hebben wel aangegeven dat ze op het dak van bezwaarden willen werken maar die gaan daar niet aan meewerken;
- Het is niet duidelijk of het bouwplan bouwkundig mogelijk is gelet op de draagmuren en de stabiliteit met daarbij al de enorme verzakking. Verzocht wordt om een bouwkundig rapport;
- De aansprakelijkheid van eventuele schade ligt bij de buren en de wens is om dat op papier te hebben;
- Het bouwplan gaat ten koste van de lichtinval.

5 Hoorzitting

Op 19 januari 2023 heeft er een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Bij deze hoorzitting waren aanwezig:

- B. van Peeren, D. Mes, R. Heeren en A. Heeren (bezwaarden)
- Mr. Lammers-Dudink, C. Beijst en M. Meijssen (gemachtigde vergunninghouder en vergunninghouders)
- J. Derlagen (namens het college)

De voorzitter geeft een samenvatting van de ingediende bezwaren.
Bezwaarden geven aan dat de gegeven samenvatting juist is, maar merken wel op dat nu er afgeweken wordt van het bestemmingsplan de gemeente hen hiervan de op de hoogte had moeten stellen. Mevrouw Peeren geeft aan dat ze van plan zijn zonnepanelen te plaatsen en dat deze door het bouwplan minder zullen opbrengen.
Verder wordt gewezen op de foto's van de scheuren. Deze scheuren zitten in het midden van de kwadrantwoning. De zorg is dat de scheurvorming zal toenemen na realisatie van het bouwplan, met name door het gewicht en door de gekozen constructie van staal. Het zijn ook geen nieuwbouwwoningen meer, ze staan al 15 jaar.
Uit contact met de oorspronkelijk architect is gebleken dat hij het mooier zou vinden als alle 4 woningen optoppen.
Ook wordt aangegeven dat er geen toestemming verleend wordt voor het werken op hun dak en voor het aanpassen van de dakbedekking. De vraag is ook wie er verantwoordelijk is qua aansprakelijkheid en ook verzekeringstechnisch.

Door uw vertegenwoordiger wordt aangegeven dat het bouwplan voorbereid is met de reguliere procedure. Het bouwplan is getoetst aan het bestemmingsplan, het Bouwbesluit (hieronder valt

dus ook de constructie) en welstand.. Het advies van welstand is positief, de Omgevingsdienst heeft positief geadviseerd over de constructie en het voldoet aan de voorwaarden voor een binnenplanse afwijking. Er zijn geen weigeringsgronden en om die reden is de vergunning verleend. De welstandscriteria staan in de welstandsnota die op internet te raadplegen is.

Door de gemachtigde van de vergunninghouders wordt aangegeven dat het bouwplan voldoet aan de voorwaarden voor binnenplanse afwijking namelijk maximaal 3 meter en het heeft geen onevenredige gevolgen voor de bezonning. Een gebrek aan overleg is geen weigeringsgrond.
Het college mag op de adviezen van de CRK afgaan en ook op het advies van de Omgevingsdienst. Er is geen deskundig tegenadvies overlegd.
Voor wat betreft de uitvoering geeft het Burgerlijk Wetboek regels voor de schade en ook voor de uitvoering op het dak van de buren. De zonnepanelen zijn er nog niet en de effecten vanwege de bezonning zijn niet onevenredig.

Door vergunninghouders zelf wordt aangegeven dat ze al 4 jaar met het plan bezig zijn. Dat het plan alle kanten op is gegaan en dat ze het na de vergunningverlening met de buren hebben gedeeld.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt die op verzoek kan worden toegezonden.

6. **Overwegingen**
Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen ten aanzien van de verschillende te toetsen aspecten als volgt.
Het is aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de relevante bepalingen voorschriften van het Bouwbesluit samen met de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.
De bepalingen van de Bouwverordening gelden niet voor dit bouwplan.
Op 3 februari 2022 heeft de Commissie voor Welstand en Ruimtelijke kwaliteit positief geadviseerd over het bouwplan.

Ten aanzien van het bestemmingsplan geeft u in uw besluit het volgende aan.
Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "De Bongerd" geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming 'Wonen - 2'. Deze gronden zijn bestemd voor onder andere woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, alsmede het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen.

Het project is in strijd met artikel 11, tweede lid, onder 2, sub a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van bestemmingsplan "De Bongerd" omdat de maximale bouwhoogte van 9 meter met 3 meter wordt overschreden.

U heeft geconstateerd dat bestemmingsplan "De Bongerd" een mogelijkheid heeft om binnenplans af te wijken.
Het is mogelijk om volgens artikel 11, derde lid, af te wijken van artikel 11, tweede lid, onder 2, sub a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "De Bongerd" (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo) ter plaatse van de aanduiding "Wro-zone ontheffingsgebied" voor het realiseren van een extra bouwlaag, met dien verstande dat:

a. de maximum bouwhoogte als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onder 2, sub a, met niet meer dan 3 meter mag worden verhoogd;
b. toepassing van de ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien uit een schaduwstudie blijkt dat het verhogen van de maximum bouwhoogte van 9 meter geen onevenredige nadelige gevolgen heeft ten aanzien van bezonning.

U geeft in het besluit aan dat er afgeweken wordt van de bepalingen van het bestemmingsplan "De Bongerd" omdat uit de schaduwstudie blijkt dat met het verhogen van de maximum bouwhoogte er geen onevenredig nadelige gevolgen te verwachten zijn ten aanzien van bezonning voor de naburige percelen, en de maximum bouwhoogte als bedoeld in artikel 11, tweede lid, onder 2, sub a, met niet meer dan 3 meter wordt verhoogd.

De conclusie uit de bezonningsstudie is als volgt:
Bezonningstudie volgens de TNO lichte norm
De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.
De schaduwwerking is het grootst op 19 februari en 21 oktober vanwege de lage stand van de zon. Na 19 februari zal de situatie elke dag verbeteren tot en met 21 juni, wanneer de zon op haar hoogst staat en er dus nauwelijks schaduwwerking is. Daarna wordt de schaduwwerking weer elke dag een beetje groter, tot het einde van de onderzoeksperiode op 21 oktober.
Vanwege dit 'parabolische' effect volstaat het om de schaduwwerking op drie dagen te onderzoeken: 19 februari, 21 juni en 21 oktober.
Conclusie uit de studie
In de bezonning studie is te zien dat er ruim wordt voldaan aan de norm. Op 19 februari en op 21 oktober is er lichte schaduw tussen 15:00-19:00. Hiermee is aangetoond dat er meer dan 2 bezonningsuren per dag in de omliggende woningen vallen.

Wij concluderen dat het bestemmingsplan een binnenplanse afwijkings mogelijk biedt. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden welke in de planregels zijn opgenomen. Er is dus op juiste gronden toepassing gegeven aan de ontheffingsmogelijkheid. Ten overvloede wijzen wij u erop dat in dit geval geen ruimtelijke afweging gemaakt hoeft te worden aangezien het bestemmingsplan als enige eis stelt dat de verhoging niet mag leiden tot onevenredige gevolgen mogen optreden voor de omliggende woningen qua bezonning. De ruimtelijke afweging heeft al bij de vaststelling van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

Overige bezwaren

Niet passend in het ontwerp
Op 3 februari 2022 is de Commissie voor Ruimtelijk Kwaliteit met het plan akkoord gegaan.
Ze hebben het volgende advies uitgebracht.

> *Akkoord. Naar aanleiding van het advies en in nauw overleg met de oorspronkelijke architect van de woning is de dakopbouw aangepast. Deze vormt nu een passende toevoeging aan de kwadrantwoning, mits de steenstrips op de hoek van de wachtgevel tenminste een kop om de hoek worden voortgezet.*

Uit dit advies blijkt dat de totstandkoming van dit plan in nauw overleg met de oorspronkelijke architect heeft plaatsgevonden.
Wij zien geen reden om dit in twijfel te trekken.
Wij overwegen dat u volgens vaste jurisprudentie aan een advies van de welstandscommissie groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de welstandscommissie vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie. Aan een welstandsadvies mag voorts niet zonder meer doorslaggevend gewicht worden toegekend indien daartegen (ook middels een niet-deskundig tegenadvies) gemotiveerd wordt aangevoerd dat het in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Wij overwegen dat bezwaarde het welstandsadvies uitsluitend op het punt van het volume heeft bestreden en geen deskundig tegenadvies heeft ingediend.

Verzakking, constructie en stabiliteit
Ten aanzien van de constructie is door de Omgevingsdienst op 5 oktober 2022 een positief advies afgegeven ten aanzien van de constructie. Daarbij wordt ook aangegeven dat er in de omgevingsvergunning nog nadere voorwaarden opgenomen dienen te worden.

Wij lezen de volgende voorwaarden in de omgevingsvergunning:
In de omgevingsvergunning staat aangegeven dat minimaal 3 weken voor de start bouw nog constructiegegevens aangeleverd dienen te worden (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht). Dit zijn gegevens en bescheiden met betrekking tot 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, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft:

- *Berekeningen en tekeningen van verbindingsdetails van het staalwerk (met name de hangkolommen).*
- *Tekening van de verankeringen van de stalen raveelbalken met de 3e verdiepingsvloer, ten behoeve van de samenhang met het beton.*
- *Controle van de sterkteverbinding van de verlijmde steenstrips, de sterkte voor de lange duur en de borging daarvan. Zie voor in te dienen gegevens in deze de bijlage Aanpak lijmverbindingen conform de vigerende regelgeving (Bouwbesluit 2012)".*

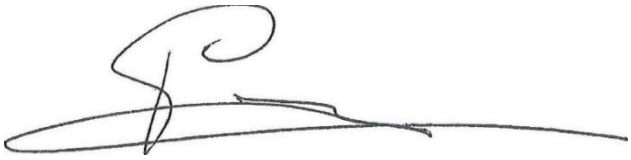
U heeft op goede gronden het advies van de Omgevingsdienst ten grondslag kunnen leggen aan de vergunning. Er is ook geen deskundig tegenadvies overlegd. De opvatting dat de scheurvorming door het bouwplan zal toenemen is een aanname van bezwaarden maar verder niet onderbouwd. De verzakkingen van het maaiveld die nu plaatsvinden beschouwen wij als verzakkingen die als normaal kunnen worden bestempeld en het gevolg zijn van inklinking van de grond.

Schade en communicatie
Eventuele schade die ontstaat door het bouwen is een privaatrechtelijke aangelegenheid en staat hier niet ter beoordeling.
De wijze waarop de communicatie plaatsvindt tussen aanvrager, buren en andere omwonenden is geen aspect wat in het kader van de vergunningverlening wordt beoordeeld.

Lichtinval
Door de aanvrager is een schaduwstudie overlegd. Door bezwaarden is verder niet onderbouwd op welke wijze de lichtinval zodanig verminderd dat deze onder de geldende normen komt.

7. Conclusie en advies
Wij adviseren u om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Wij adviseren het besluit van 13 oktober 2022 in stand te laten

Amsterdam, 20 januari 2023





P.J.M. Nooij
voorzitter

mr. M. Hop
secretaris

Bijlage 1 Wet en regelgeving
Artikel 11 WONEN –
2 11.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
a. woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten, alsmede het uitoefenen van aan-huis-verbonden beroepen;
b. gebouwde parkeervoorzieningen met bijbehorende in- en uitritten in de eerste bouwlaag;
c. tuinen;
d. groenvoorzieningen;
e. voet- en rijwielpaden.

11.2 Bouwregels
11.2.1 Algemeen
Op en onder de in lid 1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming, met dien verstande dat gebouwen binnen een bouwvlak dienen te worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
a. maximum bouwhoogte: zoals op de plankaart staat aangegeven;
b. maximum bebouwingspercentage per bouwvlak: 100%.

11.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels (...) :

11.3 Ontheffing van de bouwregels
Het dagelijks bestuur is bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone - ontheffingsgebied' ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 onder 2-a voor het realiseren van een extra bouwlaag, met dien verstande dat:
a. de maximum bouwhoogte als bedoeld in lid 2 onder 2-a met niet meer dan 3 meter mag worden verhoogd;
b. toepassing van de ontheffingsbevoegdheid uitsluitend is toegestaan indien uit een schaduwstudie blijkt dat het verhogen van de maximum bouwhoogte geen onevenredige nadelige gevolgen heeft ten aanzien van bezonning.