Amsterdam, 6 oktober 2023

Aan de bezwaarschriftencommissie

Onderwerp: Reactie op bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bij 4 panden vergroten van het dakterras ter plaatse van de 1e verdieping, het aanbrengen van een dakterras ter plaatse van de 3e verdieping en het plaatsen van zonnepanelen op het dak van de bovenste verdieping op de locaties Mosplein 20A-C, 22A-C, 24A-C en 26A-C in Amsterdam en het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de dakterrassen op de eerste verdieping.

Procedure:

Op 30 maart 2023 is omgevingsvergunning aangevraagd voor het vergroten van balkons op de 1e verdieping, het toevoegen van balkons op de derde verdieping en het toevoegen van zonnepanelen aan de achterzijde van de vier panden aan het Mosplein 20 t/m 26.

De gevraagde vergunning is verleend op 6 juli 2023.

Hiertegen zijn bezwaarschriften ontvangen van:

1. de heer J.A.J. Geurtjens, Mosveld 98A, d.d. 18 juli 2023
2. de heer S.H.M. Kool, Mosveld 98D, d.d. 11 augustus 2023
3. de VVE Mosplein 18, d.d. 17 juli 2023

Ontvankelijkheid:

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend. Bezwaarschriften genoemd onder 1 en 2 voldoen aan alle eisen die de Awb daarover stelt. Bezwaarmakers wonen in de directe nabijheid en zijn belanghebbend. De bezwaren kunnen inhoudelijk worden behandeld. Dat geldt, voor zover wij dit kunnen beoordelen, niet voor bezwaarschrift 3. Voor een bezwaar dat is ingediend door een vereniging van eigenaars, geldt dat er een procesmachtiging moet worden ingediend waaruit blijkt dat de Vereniging van eigenaars heeft besloten een procedure aan te spannen. Wij verwijzen naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 januari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:71. Een persoon die namens een VvE beroep heeft ingesteld moet een procesmachtiging van de Algemene vergadering meesturen, tenzij in de oprichtingsakte de bevoegdheid al is overgedragen aan die persoon.

Indien geen rechtsgeldig intern besluit ten grondslag ligt aan het beroep van een Vereniging van Eigenaars, moet de vereniging op grond van artikel 6:6, onder a, van de Awb in de gelegenheid worden gesteld dit gebrek te herstellen voordat het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard. De termijn hiervoor is in beginsel vier weken.

Het is ons niet bekend of de bezwaarschriftencommissie deze termijn heeft gegeven en of binnen de geboden termijn een procesmachtiging is ingediend. Wel zijn er verschillende mails met toestemming via de secretaris van de commissie ontvangen. Aangezien het op deze manier (zonder splitsingsakte) niet te beoordelen is welke appartementen deel uitmaken van de VVE en of er een rechtsgeldig

besluit is genomen om bezwaar in te stellen laten wij de beslissing over de ontvankelijkheid aan uw commissie over.

Heroverweging

Naar aanleiding van de bezwaren hebben wij het primaire besluit nader bezien.

De strijdigheid met het bestemmingsplan ziet alleen op het dakterras op de eerste verdieping. Omdat het op een aanbouw wordt gerealiseerd, geldt dat er (vergunningvrij) niet hoger dan 30 cm boven de eerste verdiepingslaag mag worden gebouwd. Vanwege het hekwerk op de aanbouw wordt de bouwhoogte overschreden met de hoogte van het hekwerk. Dit komt 80 cm van de dakrand af te liggen en heeft een diepte van ca. 2 meter. Dit is niet onevenredig veel en bovendien zat hier al een dakterras (weliswaar minder diep). Voor deze afwijking hebben wij stedenbouwkundig advies ingewonnen. Het stedenbouwkundige advies hierover luidt:

Het vergroten en toevoegen van balkons en zonnepanelen op de platte daken aan de achterzijde van de woningen aan het Mosplein 20 t/m 26 levert vanuit het straatbeeld geen nadelige gevolgen op in het aanzicht omdat het aan de achterzijde van het hoofdbouwvolume van een gesloten bouwblok plaatsvindt. Om deze reden is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet bezwaarlijk om medewerking te verlenen met de voorgestelde plannen.

Omdat er op andere adressen reeds (kleinere) balkons aanwezig zijn aan de achterzijde van het hoofdbouwvolume in het bouwblok en omdat het een terrassenuitbreiding over de gehele breedte van alle 4 de woningen betreft, is het niet bezwaarlijk om de terrassen in een keer netjes uit te voeren. Omdat er reeds meerdere balkons in het bouwblok aanwezig zijn is het vanwege precedentwerking niet mogelijk om de realisatie van de dakterrassen te weigeren.

Wij merken voorts op dat in het bestemmingsplan al een algemene vrijstellingsbepaling is opgenomen voor balkons met een maximale diepte van 2 meter (overschrijding van bestemmings-/bebouwingsgrenzen). De ruimtelijke impact hiervan is aldus al gewogen in het bestemmingsplan.

Voorts is er een positief welstandsadvies, waarbij ook rekening is gehouden met het beschermde stadsgezicht.

Er is naar ons oordeel goed getoetst en de vergunning is terecht verleend.

In het onderstaande zullen wij ingaan op de bezwaargronden.

<u>De heer Geurtjens</u>

Privacy, geluidsoverlast en verstoring van de leefomgeving

Belangen zoals geluidsoverlast en verminderde uitzicht kunnen alleen een rol spelen als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Voor de zonnepanelen en de dakterrassen op de derde verdieping is dat niet het geval. Deze passen binnen het bestemmingsplan. Als het daarbinnen past, en er verder wordt voldaan aan het Bouwbesluit, de Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand, zijn wij verplicht om de vergunning te verlenen.

Dit geldt niet voor het vergroten van de dakterrassen op de eerste verdieping, omdat dit in strijd is met het bestemmingsplan. Volgens de tekeningen blijven de zonnepanelen binnen de maximaal toegestane bouwhoogte. De enige strijdigheid bestaat uit het dakterras op de eerste verdieping. Omdat binnen het bouwblok veel balkons en/of dakterrassen aanwezig zijn op de eerste verdieping vinden wij het niet bezwaarlijk om af te wijken. Daar zat in de laatst vergunde situatie al een

dakterras. Die is weliswaar minder diep, maar een iets dieper dakterras is goed voorstelbaar en levert naar onze mening niet onevenredig meer overlast op. De bijbehorende woning wordt niet vergroot, dus het aantal personen dat hier regulier gebruik van maakt blijft binnen de perken. Wij vinden het belang van de aanvrager bij het vergroten van het woongenot (van zijn huurders) zwaarwegender van aard dan het belang van omwonenden, gelet op de aanwezigheid van balkons en dakterrassen binnen het bouwblok op de eerste verdieping. Hoewel het bouwplan een verminderde privacy met zich meebrengt, achten wij dit in een stedelijke omgeving als deze niet onredelijk. Zoals aangegeven zijn er meer balkons en dakterrassen in het bouwblok en zou vergunninghouder in dit geval van zijn kant een beroep kunnen doen op het gelijkheidsbeginsel als de vergunning geweigerd wordt.

Welstand

Het oorspronkelijke ontwerp wordt aangetast en resulteert in visuele hinder.

Wij merken op dat de commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) het plan heeft beoordeeld. Dit heeft geresulteerd in een positief advies. Het plan heeft geen invloed op het beschermd stadsgezicht. De Commissie Ruimtelijke kwaliteit bestaat uit deskundigen op het gebied van welstand. Wij hebben geen bezwaren gezien die ons doen twijfelen aan het oordeel van deze deskundigencommissie.

Voor zover is gesteld dat de vergunning niet in lijn met de onlangs afgegeven omgevingsvergunning voor de verbouwing van het betreffende pand, merken wij op dat deze aanvraag een wijziging op de eerder verleende vergunning betreft. Een verhoging van het pand maakt geen onderdeel uit van de aanvraag en is niet vergund. Daarom staat het hier niet ter discussie. Hier zal een apart handhavingstraject voor gevolgd moeten worden. Wellicht is legalisatie mogelijk aangezien het gaat om een geringe overschrijding. Maar dat is hier niet aan de orde. Wij benadrukken dat de vergunning is verleend op basis van de ingediende tekeningen, binnen de maximale bouwhoogte die het bestemmingsplan voorschrijft. Het bouwen in afwijking van de tekeningen komt voor rekening en risico van vergunninghouder.

Constructieve integriteit en brandveiligheid

Gesteld is dat het plaatsen van zonnepanelen op het bovenste platte dak een aanzienlijke impact kan hebben op de constructieve integriteit van het gebouw. Zonder gedegen onderzoek naar de structurele draagkracht van het dak bestaat het risico op schade aan het pand en de naastgelegen panden.

Voor zover gevreesd wordt voor schade is dat iets dat buren onderling moeten oplossen. De zonnepanelen komen op het platte dak aan de achterzijde. Er is geen reden om aan te nemen dat het dak constructief niet toegerust is hierop. Wij merken op dat zonnepanelen vergunningvrij al mogelijk zijn. Dan geldt ook dat een en ander constructief moet voldoen.

Dat de voorgenomen zonnepanelen moeten voldoen aan specifieke regelgeving met betrekking tot voor energieopwekking is ook iets waar vergunninghouder verantwoordelijk is. In zijn algemeenheid geldt dat wij het plaatsen van zonnepanelen niet kunnen tegenhouden als het vergunningvrij gebeurt. Wellicht kan vergunninghouder de technische gegevens van de zonnepanelen delen met de bezwaarmakers om hun zorgen weg te nemen. Het is aannemelijk dat vergunninghouder zelf ook geen gevaarzetting voor ogen heeft voor zijn huurders met het plaatsen van zonnepanelen.

Het vermoeden bij bezwaarmaker dat de eigenaar niet volgens de regels (bouwbesluit, brandveiligheid, bestemmingsplan, besluit grondwaterneutrale kelders en overige wet- en regelgeving) bouwt, heeft betrekking op een uitvoeringskwestie. Indien dat vermoeden op waarheid berust kan hij verzoeken om handhaving. Uit dit handhavingstraject kan volgen dat vergunninghouder

alsnog volgens de omgevingsvergunning moet bouwen of dat hetgeen buiten de vergunning gebouwd is/wordt, gelegaliseerd wordt.

De heer Kool als privé persoon

Hoger uitgevoerd

Dat de opbouw hoger zou zijn uitgevoerd staat in deze procedure niet ter discussie. Daarvoor kan een handhavingsverzoek worden ingediend.

Vermindering van uitzicht

Voorzover dit wordt veroorzaakt door te hoog bouwen valt het buiten dit toetsingskader. Echter, de vermindering van het uitzicht als gevolg van de dakterrassen vallen wel binnen het kader van deze vergunning. De dakterrassen op de eerste verdieping waren al vergund, deze worden nu uitgebreid tot een diepte van circa 2 meter. Wij achten dit zoals hiervoor aangegeven niet bezwaarlijk, gelet op de situatie in de binnentuinen.

Overlast en privacy

Overlast als gevolg van het gebruik van de dakterrassen kan voorkomen, echter dat geldt ook voor het gebruik van de overige balkons en dakterrassen in de binnentuinen. Bij een normaal gebruik zoals ook andere omwonenden dat doen, wordt rekening gehouden met de buren.

Voor wat betreft de privacy geldt dat in het burgerlijk wetboek is geregeld dat er geen rechtstreeks zicht mag zijn binnen 2 meter afstand van het naburig perceel. Het rechtstreeks in de woonkamer kijken is dus niet de bedoeling.

Wij merken hierover het volgende op.

Een deel van het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, namelijk de dakterrassen op de eerste verdieping. Als er wordt afgeweken van het bestemmingplan dient er een belangenafweging gemaakt te worden. Daarbij geldt dat als er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, het belang van derden-belanghebbenden zwaarder dient te wegen dan het belang van de aanvrager. Het is echter de vraag of hier strijd is met het burenrecht.

Wij hebben bij de vergunningverlening geen rekening gehouden met een raam op deze plek, wellicht maakt dit geen onderdeel uit van de oorspronkelijke situatie van de woning. In de oude vergunning is reeds een dakterras vergund, zoals hierboven al uiteengezet. Daar is destijds geen bezwaar tegen gemaakt, zodat deze vergunning formele rechtskracht heeft en zo mag worden uitgevoerd. Mogelijk is de realisatie van het dakterras (deels) in strijd met het burenrecht. Wij weten dus niet wanneer het raam geplaatst is en of dit evident een privaatrechtelijke belemmering vormt. Dit kan tijdens de hoorzitting verder worden toegelicht door beide partijen zodat kan worden vastgesteld of er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Voor de dakterrassen op de derde verdieping kan er geen rekening gehouden worden met belangen van omwonenden omdat deze passen in de bestemmingsplan regels en de ruimtelijke afweging (woon- en leefklimaat) dus in het bestemmingsplan vervat is.

Van stemgeluid vanaf balkons, als de ramen open staan, kan overlast ontstaan. Dit argument is echter geen reden om de vergunning niet te verlenen. Stemgeluid is immer overal hoorbaar in een binnentuin, als de ramen open staan.

Oorspronkelijke vergunning

Gesteld is dat het ontbreken van de dakterrassen en zonnepanelen in de originele bouwplannen voor de panden, erop wijst dat deze elementen niet vergunbaar zijn en de vergunning die nu is afgegeven onrechtmatig is.

Wij merken op dat het een aanvrager vrij staat om een vergunning in delen aan te vragen. Het toetsingskader blijft hetzelfde (dit toetsingskader staat in artikel 2.10 van de Wabo).Wij kunnen een plan niet afwijzen op grond van de omstandigheid dat het in een eerdere aanvraag meegenomen had moeten worden. Dat is wettelijk namelijk niet op die manier geregeld.

Een aanvraag moet getoetst worden aan de criteria die in artikel 2.10 van de Wabo zijn genoemd, t.w. bestemmingsplan, redelijke eisen van welstand, Bouwbesluit en Bouwverordening. Aan deze criteria toetsend, dient de vergunning te worden verleend.

<u>Bezwaar VVE</u>

Overlast

Het bouwplan zal de overlast exponentieel vergroten. Niet alleen vanwege geluid, maar ook vanwege het uitzicht. De zonnepanelen worden gerealiseerd op een te hoog uitgevoerd dak. Hierop is in het voorgaande al ingegaan.

Overtreding van de oorspronkelijke bouwvergunning

Hierop is reeds ingegaan. Dit is een kwestie voor handhaving en kan op verzoek worden onderzocht. Dit valt echter buiten het toetsingskader van deze vergunning.

Bewoning

De appartementen in het gebouw worden bewoond door vier studenten per appartement.

Ook dit kan aan de orde worden gesteld in een handhavingsverzoek. Indien de woningen bestemd zijn voor 1 huishouden mogen er in de regel maar twee volwassenen per woning gehuisvest worden. Deze kwestie valt buiten het toetsingskader van deze vergunning.

Doorvalbeveiliging

Er worden bezwaren geuit over de veiligheid omdat er doorvalbeveiliging in het pand ontbreekt. Voorzover het gaat om doorvalbeveiliging in het pand maakt dit geen onderdeel uit van de vergunning. Als het gaat om de hekwerken die bij de dakterrassen horen, maakt dat wel onderdeel uit van de vergunning. De vergunning dient uitgevoerd te worden zoals op de tekening is aangegeven. Van vergunninghouder hebben wij begrepen dat de dakterrassen niet zijn aangelegd totdat de vergunning onherroepelijk is. Wij vragen aan vergunninghouder erop toe te zien dat het gebruik als dakterras niet plaatsvindt zolang de vergunning niet volledig is uitgevoerd. Ook ten aanzien hiervan kan handhavend opgetreden worden omdat dit een uitvoeringsaspect betreft.

Langdurige verbouwing

De verbouwing is al vier jaar bezig, gedurende welke periode de tuin van het pand een complete puinhoop. De situatie ter plaatse is zeer onhygiënisch en brengt de gezondheid van de omwonenden in gevaar.

Wij begrijpen hieruit dat de verhouding tussen de buren niet prettig is, maar merken ook over dit punt op dat er een zorgplicht geldt voor een eigenaar om zijn gronden en opstallen netjes in orde te houden. Ook hierop kan gehandhaafd worden bij ernstige verwaarlozing die de gezondheid in gevaar brengt. Wellicht kan vergunninghouder hier tijdens de hoorzitting een toelichting op geven.

Dakterrassen en zonnepanelen

Het bouwplan zal geluidsoverlast veroorzaken en de privacy van onze bewoners in gevaar brengen. Verder zullen deze constructies het uitzicht op de open hemel, dat van cruciaal belang is voor het welzijn van onze gemeenschap, nog verder aantasten.

Ten aanzien van dit bezwaar verwijzen wij naar hetgeen al is opgemerkt in het voorgaande.

Wij concluderen tot ongegrondverklaring van de bezwaren.

Namens het college,

Sharmila Ramsoekh

Afdeling Vergunning

Stadsdeel Noord

Gemeente Amsterdam