VN2024-017134
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 03 december 2024

Portefeuille: Woningbouw (21)
Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 26 juli 2024 waarbij een omgevingsvergunning is verleend voor het realiseren van een dakopbouw op de locatie J. de Koostraat 60.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakopbouw op de locatie J. de Koostraat 60 terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een dakopbouw op de locatie J. de Koostraat 60 in Amsterdam.

Bezwaarmakers hebben op 2 augustus 2024, 8 augustus 2024 en 3 september 2024 hiertegen bezwaar gemaakt.

Op 17 oktober 2024 heeft een (digitale) hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

1. Volgens het advies van de welstandscommissie die de trendsetter op J. de Koostraat 56 heeft beoordeeld moet tussen de schoorstenen worden gebouwd. Er moet ruimte tussen de schoorsteen en de dakopbouw zitten om de specifieke architectuur van het hellende dak te behouden. Volgens de geldende maatvoering moet sprake zijn van minimaal 60 centimeter ten opzichte van de bouwmuur. De breedte en diepte van deze dakopbouw is absoluut niet overeenkomstig de trendsetter.
2. De woning is gesplitst en wordt al verhuurd. Er is sprake van overlast van fietsen voor de deur en van parkeeroverlast.
3. De constructieve berekeningen van het dak en de vloer zitten niet bij de aanvraag. Het is dus de vraag of deze wel zijn getoetst door de Omgevingsdienst. Ook is niet duidelijk of de verbouwing wordt gecontroleerd.

Afbakening

De Omgevingswet maakt bij het bouwen van een bouwwerk onderscheid tussen een technisch en ruimtelijk deel. Dat levert twee activiteiten op: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bouwwerken. Deze scheiding wordt 'de knip' genoemd.

Het advies van de bezwaarschriftencommissie gaat over het ruimtelijk deel van de bouwactiviteit. Dit betekent dat de bezwaargrond over constructietekeningen en -berekeningen buiten het toetsingskader van de bezwaarschriftencommissie valt. Ook de bezwaargronden over overlast van fietsen voor de deur en parkeeroverlast vallen buiten de procedure.

De omgevingsvergunning

Op de locatie was vóór 1 januari 2024 het bestemmingsplan "Zuidoosthoek" van kracht. Dit bestemmingsplan maakt nu onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. De gronden hebben daarin de enkelbestemming "Wonen 2". Toegestaan zijn: een maximum bouwhoogte van 11 meter en een maximum goothoogte van 9 meter. Het bouwplan is hiermee in strijd, omdat de goothoogte als gevolg van het bouwplan boven de 10 meter komt.

Een activiteit die in strijd is met het tijdelijk deel van het omgevingsplan wordt een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: Bopa) genoemd. De omgevingsvergunning voor een Bopa wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De bezwaarschriftencommissie constateert allereerst dat de aanvraag integraal is beoordeeld. Er liggen positieve adviezen van stedenbouw en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK).

Zoals ook tijdens de hoorzitting door het college is bevestigd, beoordeelt stedenbouw het volume dat wordt toegevoegd aan het bouwwerk. Het gaat hier om een dakopbouw van 9,5 meter diep gelijk aan de diepte van de eerder vergunde dakopbouwen in het rijtje, waaronder de trendsetter, en 4.30 meter breed. De breedte in het rijtje varieert van 4 meter tot 4.30 meter. Verder is in de omgevingsvergunning opgenomen dat de dakopbouwen zich in een horizontale lijn (bovenlijn aanhouden) moeten bevinden. Dit is het geval, zoals blijkt uit de tijdens de hoorzitting getoonde foto. Volgens stedenbouw vertoont de dakopbouw dan ook voldoende samenhang met de dakopbouwen op nummer 56, 58 en 62.

De CRK heeft het bouwplan getoetst aan de standaardcriteria voor 'veel voorkomende kleine bouwplannen' als bedoeld in hoofdstuk 6.6 van de Welstandsnota. Volgens die criteria wordt ervan uitgegaan dat plannen die gelijk zijn aan een trendsetter, in vergelijkbare situaties ook voldoen aan redelijke eisen van welstand. Daarmee is niet gezegd dat kleine afwijkingen van trendsetters niet mogelijk zijn. Als een afwijkend plan voldoende 'familie' is van de trendsetter wordt dit positief

beoordeeld, aldus de CRK. Weliswaar is sprake van marginale verschillen met de trendsetter van nummer 56, maar de realisering van onderhavige dakopbouw komt in overwegende mate hiermee overeen.

Bezwaarmakers hebben geen tegenadvies overgelegd en hebben ook niet gemotiveerd aangevoerd dat de adviezen van stedenbouw en de CRK in strijd zouden zijn met de voor stedenbouw en welstand geldende criteria. De bezwaarschriftencommissie ziet dan ook geen aanleiding voor het oordeel dat de adviezen onjuist of onzorgvuldig zijn.

Tot slot merkt de bezwaarschriftencommissie op dat de door bezwaarmakers naar voren gebrachte 60 centimeter (lees: 50 centimeter) van de erfgrens alleen van toepassing is bij vergunningsvrij bouwen. Verder kan de bezwaarschriftencommissie bezwaarmakers niet volgen in hun standpunt dat dakopbouwen tussen de schoorstenen moeten worden gebouwd, omdat schoorstenen vergunningsvrij kunnen worden verwijderd. Daarbij is niet gebleken dat de onderhavige dakopbouw niet gecentreerd op het dakvlak ligt.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert het ingediende bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 26 juli 2024 in stand te laten.

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
AD2024-072847	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2024-072854	VERTROUWELIJK - Advies J. de Koostraat 60.pdf (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord