Nummer VN2024-006642
Directie Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel West DB

Hamervoordracht voor het DB West van 21 mei 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op vijf bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het adres Derde Helmersstraat 25-II te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschiftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren met uitzondering van het bezwaarschrift van de heer 5.1, 2, e
- de bezwaren deels gegrond en deels ongegrond te verklaren;
- het besluit van 15 augustus 2023 in stand te laten met toevoeging van de tekening, waarop de verharding en de plaatsing van infiltratiekratten in de tuin zijn aangegeven;
- de verzoeken om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om de bezwaarschriften inzake de verleende omgevingsvergunning voor herstel van de fundering, het splitsen van twee naar vier woningen, het realiseren van een uitbouw op de begane grond met dakterras op de eerste verdieping, een balkon op de derde verdieping aan de achterzijde en een daklicht op de vierde verdieping op de locatie Derde Helmersstraat 25-II te Amsterdam, deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Het besluit van 15 augustus 2023 blijft in stand met toevoeging van de tekening, waarop de verharding en de plaatsing van infiltratiekratten in de tuin zijn aangegeven. Dit betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 15 augustus 2023 is een omgevingsvergunning verleend voor herstel van de fundering, het splitsen van twee naar vier woningen, het realiseren van een uitbouw op de begane grond met dakterras op de eerste verdieping, een balkon op de derde verdieping aan de achterzijde en een daklicht op de vierde verdieping op de locatie Derde Helmersstraat 25-II te Amsterdam.

Het project is aangevraagd voor het gebied, waar het bestemmingsplan 'Oud West 2018' (hierna: het bestemmingsplan) aangevuld met herzieningen, van kracht is. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voor 'Tuin' aangewezen gronden bestemd zijn voor tuinen, de maximum bouwhoogte wordt overschreden en het bouwplan in strijd is met artikel 24 'Waarde Landschap'. Er is echter afgeweken op grond van artikel 28 onder f van het bestemmingsplan en op grond van artikel 4 onderdeel 1 en 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor).De Uitvoeringsrichtlijn Kruimelgevallen Veel voorkomende bouwwerken Gemeente Amsterdam Stadsdeel West (hierna: de Uitvoeringsrichtlijn) stelt in welke gevallen kan worden afgeweken. Het bouwplan is ruimtelijk aanvaardbaar, nu is voldaan aan de in de Uitvoeringsrichtlijn genoemde criteria.

Tegen dit besluit heeft de heer 5. 5.1, 2, e een bezwaarschrift ingediend. Daarnaast zijn bezwaarschriften ingediend door de heer 5.1, 2, e advocaat bij WDHA Advocatuur namens

de heer en mevrouw 5.1, 2, e en door de heer 5.5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e

Op 20 november 2023 zijn de bezwaarschriften behandeld tijdens een hoorzitting, welke is gehouden via MS Teams. Na de hoorzitting hebben de gemachtigden van bezwaarmaker en vergunnninghouder en de vertegenwoordiger van het college nadere gronden/stukken ingediend en is het besluit door het college nader gemotiveerd.

Op 10 mei 2024 bracht de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie) advies uit over de ingekomen bezwaren en adviseerde om de bezwaren deels gegrond, deels ongegrond te verklaren, het bestreden besluit van 15 augustus 2023 in stand te laten met toevoeging van de nieuwe tekening, waarop de verharding en de infiltratiekratten in de tuin staan aangegeven en de verzoeken om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

Ingediende bezwaren:

Ten aanzien van de uitbouw:

- Het besluit is niet zorgvuldig tot stand gekomen. Er is voorbij gegaan aan de bestemming 'Waarde Landschap'. Er is alleen gekeken naar de regels in de Uitvoeringsrichtlijn, maar er is geen maatwerk toegepast. Zo is geen rekening gehouden met het feit dat de binnentuin al onevenredig is versteend. Ook is alleen gekeken naar het betreffende perceel en niet naar de binnentuin.
- Er is ten onrechte getoetst aan de Uitvoeringsrichtlijn. Grond met de bestemming 'Waarde Landschap' is geen erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht (hierna: de Bor) en daarom kan niet worden getoetst aan de Uitvoeringsrichtlijn.
- Het besluit is in strijd met de Groenvisie 2050.
- Er is geen onderzoek gedaan naar het waterbergend vermogen.
- Het bouwplan leidt tot een aantasting van het woongenot, de privacy en de leefbaarheid van bezwaarmakers.

Ten aanzien van het dakterras/balkon:

- Het dakterras en het balkon leiden tot aantasting van de privacy van bezwaarmakers. Het dakterras ligt in de directe zichtlijn.
- Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, nu er binnen twee meter van de erfgrens wordt gebouwd.
- Het terras mag slechts 50 % van de beschikbare dakoppervlakte zijn. Er is hier sprake van een overschrijding.

Ten aanzien van de fundering:

- Het besluit is onzorgvuldig tot stand gekomen. Uit het meegestuurde deskundigenadvies van DBA Advies blijkt, dat er een ongebruikelijke funderingsmethode wordt gebruikt (namelijk inwendig geheide stalen buispalen), welke tot schade kan leiden aan naastgelegen panden. Er zijn geen vergunningvoorschriften opgenomen met betrekking tot monitoring van de metingen overeenkomstig 'SBR Trillingsrichtlijn A'. Vergunninghouder heeft aangegeven een andere methode te willen gebruiken, maar dat blijkt niet uit de omgevingsvergunning.

Tijdens de hoorzitting heeft de gemachtigde van bezwaarmaker aangegeven, dat de bezwaren ten aanzien van de fundering worden ingetrokken.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie:

Ontvankelijkheid

De bezwaarmakers hebben een rechtstreeks belang, met uitzondering van de heer 5.1, 2, e die in een ander bouwblok woont. Zijn bezwaar is niet ontvankelijk. De overige bezwaren zijn ontvankelijk, voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht stelt en kunnen inhoudelijk worden beoordeeld.

De aanbouw

De aanbouw van twee meter bevindt zich op de bestemming 'Tuin' en 'Waarde Landschap'. Artikel 16 lid 1 onder f van het bestemmingsplan bepaalt dat bijbehorende bouwwerken op de bestemming 'Tuin' uitsluitend zijn toegestaan, waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn gerealiseerd of waarvan de realisatie is aangevangen. Bovendien dienen deze gronden vanwege de bestemming 'Waarde Landschap' niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Bor. Op grond van de Uitvoeringsrichtlijn is een aanbouw van maximaal 2,5 meter mogelijk als in ieder geval 50% van het achtererf onbebouwd blijft en niet wordt voorzien van verharding. Tevens is een waterberging van tenminste 60 liter per vierkante meter (dak)oppervlak (60mm) verplicht.

De commissie heeft overwogen dat de Groenvisie 2050 gericht is op openbaar groen en niet op binnentuinen. De Groenvisie is op deze zaak dus niet van toepassing.

Ten aanzien van het bouwplan heeft de commissie geconcludeerd, dat een uitbouw volgens het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het feit dat de tuin de bestemming 'Tuin' en 'Waarde Landschap heeft, betekent niet dat er een bouwverbod geldt. Per geval dient te worden beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend. In de Uitvoeringsrichtlijn is nader ingevuld in welke gevallen van het bestemmingsplan kan worden afgeweken en een omgevingsvergunning kan worden verleend. Nu het bouwplan een uitbouw van twee meter betreft, is de uitbouw mogelijk binnen de regels van de Uitvoeringsrichtlijn. Bij het opstellen van de Uitvoeringsrichtlijn is rekening gehouden met de belangen van enerzijds bewoners die uitbreiding wensen en anderzijds omwonenden, maar ook met de belangen op het gebied van klimaat en stedenbouw. Tijdens de hoorzitting is door de vertegenwoordiger van het college toegelicht dat in de besluitvorming is meegewogen dat het een vol binnenterrein betreft. Dit was echter geen reden om af te wijken van het beleid.

In het bestreden besluit is echter niet voldoende gekeken naar de verharding in de tuin en het waterbergend vermogen. Het bezwaar is op dit punt gegrond. Na de hoorzitting heeft vergunninghouder een nieuwe tekening toegestuurd. Volgens deze tekening wordt maximaal 50% van de tuin voorzien van bestrating, waarbij de uitbouw als bestrating

telt. Daarnaast is na de hoorzitting een tekening ingediend, waaruit blijkt dat er twee infiltratiekratten worden geplaatst met een totale capaciteit van minimaal 720 liter. Nu het een uitbouw betreft van 12 m2, dient een opname te worden gegarandeerd van tenminste (12 x 60 =) 720 liter. Het bouwplan is op deze punten opnieuw beoordeeld en er is geconcludeerd dat aan de voorwaarden ten aanzien van verharding en waterbergend vermogen is voldaan.

Gezien het voorgaande heeft de commissie overwogen, dat in de bezwaarfase voldoende is aangetoond dat is voldaan aan de voorwaarden die in de Uitvoeringsrichtlijn zijn gesteld en dat er is gekeken naar de betreffende situatie. De commissie heeft geoordeeld dat terecht is besloten, dat het project ten aanzien van de aanbouw ruimtelijk aanvaardbaar is. De tekening, waarop deze informatie over de verharding in de tuin en de infiltratiekratten is opgenomen, dient te worden toegevoegd aan de omgevingsvergunning.

Dag- en zonlicht

Volgens de gemachtigde van bezwaarmaker leidt de uitbouw tot een onevenredige verkokering en beperking van de daglichttoetreding. Na de hoorzitting is een aanvulling op de daglichtberekening en een schaduwstudie overgelegd, waaruit blijkt dat voor de woning van de heer en mevrouw 5.1, 2, e de belemmeringshoek door de uitbouw wordt vergroot van 54° naar 59°, hetgeen tot een aanzienlijke verslechtering van de daglichttoetreding leidt in de woonkamer. Uit de zonnestudie blijkt dat op de betreffende raampartij in de woonkamer het beetje zonlicht dat er nu nog is, verdwijnt door de uitbouw, terwijl het achtererf al geheel ingesloten is en nauwelijks zonlicht ontvangt.

De commissie heeft overwogen dat artikel 3.75 lid 3 onder a van het Bouwbesluit expliciet bepaalt dat belemmeringen op een ander perceel buiten beschouwing blijven. Het Bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding van naastgelegen woningen.

Ten aanzien van de bezonning gelden voor woningen geen wettelijke normen. Uit de overgelegde schaduwstudie blijkt dat de heer en mevrouw 5.1, 2, e door de aanbouw in de periode april tot september minder zonlicht hebben om 8.00 uur en om 9.00 uur voor het grote dubbele raam. Het rechterraam heeft van 10.00 – 12.00 uur iets minder licht.

De commissie heeft geoordeeld, dat hoewel de uitbouw tot enige gevolgen zal leiden voor de bezonning van de heer en mevrouw 5.1, 2, e er geen sprake is van een zodanige vermindering van zon- en daglicht, dat er sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking. Daarbij worden in een hoogstedelijke omgeving andere eisen gesteld aan lichtinval en bezonning, dan in een minder bebouwde omgeving.

Het dakterras

Volgens bezwaarmakers is er sprake van schending van de privacy, omdat men vanaf het dakterras in de woning en in de tuin van bezwaarmakers kan kijken. Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Het bouwplan omvat een dakterras van 2 meter. Een dakterras is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan, maar er is afgeweken op grond van artikel 4 onderdeel 4 van bijlage II van het Bor. In de Uitvoeringsrichtlijn is bepaald in welke gevallen kan worden afgeweken. Het bouwplan voldoet aan deze voorwaarden. Daarbij is overwogen dat de woonkwaliteit door een dakterras wordt vergroot.

De voorwaarde dat slechts 50% van het (totaal beschikbare) platte dakoppervlak gebruikt kan worden als dakterras geldt alleen voor de dakterrassen op een hoofdgebouw. Het betreft hier echter een dakterras op een aanbouw.

De commissie heeft overwogen, dat bij het opstellen van de regels zoals opgenomen in de Uitvoeringsrichtlijn een belangenafweging is gemaakt tussen enerzijds het belang van een buitenruimte, welke ten goede komt aan het woongenot en anderzijds de belangen van omwonenden. Om die reden zijn er in de richtlijnen voorwaarden en afmetingen vastgelegd. Nu aan deze voorwaarden is voldaan, is de omgevingsvergunning terecht verleend.

Het balkon

Het balkon is niet mogelijk volgens het bestemmingsplan, maar in het bestemmingsplan (eerste herziening) staat een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in artikel 28 onder f, waardoor het mogelijk is om af te wijken voor een balkon van ten hoogste 1,5 meter. Hierbij is als voorwaarde gesteld dat de negatieve gevolgen voor daglichttoetreding van de onderliggende woning door de aanvrager in beeld worden gebracht.

De commissie heeft geoordeeld dat het hier een balkon betreft van minder dan 1,50 meter. Daarmee is voldaan aan de voorwaarden en kon de omgevingsvergunning verleend worden.

Evident privaatrechtelijke belemmering

Bezwaarmakers geven aan dat het dakterras en het balkon een onrechtmatige rechtstreekse inkijk geven op/in het erf/tuin en de huiskamer van de buurpercelen en ook in de slaapkamer en werkkamer op de eerste verdieping. Het bouwplan is in strijd met artikel 5:50 BW.

De commissie heeft op basis van de tekeningen van het bouwplan vastgesteld, dat het dakterras en het balkon zullen worden gerealiseerd binnen een afstand van twee meter van de erfgrens van de naburige percelen nr. 23 en 27. Tevens blijkt uit de bezwaren dat er geen toestemming is gegeven voor de bouw van een dakterras en balkon. Het is niet mogelijk om vanaf het balkon in een rechte lijn in de slaapkamer, woonkamer en werkkamer van bezwaarmakers te kijken, waardoor er hier geen sprake is van rechtstreeks zicht. Wel is er zicht vanaf de korte zijde van het dakterras op het erf van bezwaarmaker 2 en 3 en van de korte zijde van het balkon op de derde verdieping op de balkons op de tweede verdieping van bezwaarmaker 2 en 3. Het gaat hier, zowel bij het dakterras als bij het balkon, om zicht van boven naar beneden, waarbij wordt neergekeken op de tuinen en balkons. De commissie heeft overwogen, dat uit de jurisprudentie niet duidelijk blijkt of dergelijk zicht recht vanaf de korte kant van het dakterras/balkon naar beneden, moet worden opgevat als 'rechtstreeks zicht' of als 'schuin zicht'. Maar zelfs als er sprake zou zijn van rechtstreeks zicht, dan is van belang dat vergunninghouder heeft aangegeven bereid te zijn privacy-schermen te plaatsen, waarmee het zicht op de tuin en het balkon van bezwaarmakers met een maatregel van niet-ingrijpende aard wordt weggenomen. Gezien het voorgaande heeft de commissie geoordeeld dat daarmee geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering, die het verlenen van een omgevingsvergunning in de weg staat.

Belangenafweging

De commissie heeft overwogen, dat door het bouwplan enige overlast kan ontstaan voor de naastgelegen panden van bezwaarmakers 2 en 3. Deze overlast is echter niet van dien aard dat de omgevingsvergunning om deze reden had moeten worden geweigerd, nu

er naar het oordeel van de commissie geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bezwaarmakers. Volgens de Uitvoeringsrichtlijnen is er een aanbouw en dakterras van beperkte omvang mogelijk. Het bouwplan blijft binnen deze maten. Uit het voorgaande blijkt dat de gevolgen voor wat betreft daglicht en schaduwwerking en privacy niet dermate groot zijn dat de omgevingsvergunning geweigerd had moeten worden. Ook is hiervoor van belang, dat het een stedelijke omgeving betreft, waar men enige verandering en overlast dient te dulden.

Zorgvuldigheid van het besluit

Tijdens de hoorzitting is toegelicht dat de omstandigheden van deze locatie zijn meegewogen bij de totstandkoming van besluit. Er is echter wel gebleken dat de verharding in de tuin en het waterbergend vermogen niet voldoende zijn getoetst bij de verlening van de omgevingsvergunning. Hoewel de commissie heeft overwogen dat deze aspecten al bij de aanvraag hadden moeten worden beoordeeld, zijn deze aspecten tijdens alsnog getoetst en is er sprake van een zorgvuldig besluit.

Proceskostenvergoeding

Er is geen sprake van een herroeping van het besluit, nu de heroverweging niet heeft geleid tot een intrekking of wijziging van het besluit. De verzoeken om vergoeding van de proceskosten worden daarom afgewezen.

Conclusie bezwaarschriftencommissie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geconcludeerd dat de bezwaren ontvankelijk zijn met uitzondering van het bezwaarschrift van de heer 5.1, 2, e De bezwaren zijn deels gegrond (ten aanzien van de verharding en het waterbergend vermogen) en deels ongegrond. Het besluit van 15 augustus 2023 dient in stand te blijven met een toevoeging van de tekening, waarop de verharding en het waterbergend vermogen zijn aangegeven. De verzoeken om vergoeding van de proceskosten dienen te worden afgewezen.

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
AD2024-027580	Advies derde helmersstraat 25 8 mei 2024.pdf (pdf)
AD2024-027565	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-027581	versie 15042024 derde helmersstraat 25_olo Model (1).pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, 5.1, 2, e 5.1, 2, e o6-5.1, 2, e , 5.1, 2, e @amsterdam.nl

Uitslag

A Akkoord