VN2024-012932

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 24 september 2024

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Keizersgracht 330C; beslissen op bezwaar tegen het besluit waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd voor het plaatsen van twee airco units op de kap ten behoeve van de woonfunctie (legalisatie) (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 september 2023 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren, en het besluit van 21 september 2023 in stand te laten. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 september 2023, kenmerk Z2023-C003742, is een omgevingsvergunning geweigerd aan bezwaarmaker.

Tegen dit besluit heeft bezwaarmaker op 18 oktober 2023 schriftelijk bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en 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:

De bezwaarde stelt dat de aanvraag ten onrechte is geweigerd, aangezien de huidige plaatsing van de airco-unit de enige mogelijke optie is. Hierbij is rekening gehouden met het feit dat de unit niet

zichtbaar is vanaf de openbare ruimte en dat geluidsoverlast voor de buren tot een minimum wordt beperkt. De bouwhoogte wordt niet verhoogd, omdat de buitenunits onder het hoogste punt van het aangrenzende platte dak liggen. De units zijn geplaatst tussen drie hogere richels, waardoor ze vanaf de zijkant niet zichtbaar zijn. Elke andere plaatsing zou de buitenunits zichtbaar maken.

Het beleid stelt dat de units indien mogelijk inpandig moeten worden geplaatst, tenzij kan worden aangetoond dat dit niet mogelijk is. Bezwaarde heeft professionele expertise ingeschakeld en alternatieven geëvalueerd, maar er bleken geen andere mogelijkheden te zijn. De redenen die door de installateur zijn gegeven en bij de aanvraag zijn gevoegd, lijken niet te zijn meegenomen bij de beoordeling. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) stelt dat de geleverde onderbouwing onvoldoende is, maar geeft hier geen verdere details over.

De vraag die de commissie dient te beantwoorden is of de bezwaren in deze zaak gegrond zijn. De commissie stelt vast dat het besluit van 21 september 2023 betrekking heeft op het plaatsen van twee airco units op de kap ten behoeve van de woonfunctie (legalisatie) op de locatie Keizersgracht 330C in Amsterdam.

Naar het oordeel van de commissie is het ingediende bezwaarschrift van bezwaarde ongegrond. De commissie overweegt ten aanzien van de bouwhoogte het volgende. Onder bouwhoogte wordt verstaan de hoogte van de bebouwing, met uitzondering van ventilatie-inrichtingen. Bij de bepaling van de maximale bouwhoogte telt de airco-unit derhalve niet mee. De airco-unit kan wel worden aangemerkt als ondergeschikt bouwonderdeel, gelet op artikel 1.17 van het bestemmingsplan. Maar moet wel worden gezien als toevoeging aan de maximale bouwhoogte. Iedere toevoeging – of dit nu al dan niet een ondergeschikt bouwonderdeel betreft – levert dan ook een overschrijding van de maximale toegestane bouwhoogte op. Daarnaast bedraagt volgens artikel 6.2.5 onder b van het bestemmingsplan de bouwhoogte ten hoogste de bouw- en goothoogte zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan. Het toevoegen van een airco-unit levert ook volgens het bestemmingsplan een overschrijding van de maximale bouwhoogte op.

De commissie is van mening dat, in tegenstelling tot wat bezwaarde stelt, er terecht is geweigerd om medewerking te verlenen aan afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van de airco-units en overweegt hierbij het volgende. Volgens artikel 6.4.5 van de planregels is toepassing van deze afwijkingsmogelijkheid alleen mogelijk indien aantoonbare redenen uitwijzen dat de bedoelde onderdelen niet (geheel) inpandig kunnen worden gerealiseerd en onder de voorwaarde dat:

a. deze installaties zo klein als technisch mogelijk dienen te zijn;
b. deze installaties zoveel mogelijk uit het zicht vanaf de openbare ruimte dienen te worden geplaatst;
c. het daklandschap niet onevenredig wordt aangetast.

De commissie is van mening dat tijdens zowel de aanvraag- als de bezwaarprocedure bezwaarde niet voldoende heeft aangetoond dat het plaatsen van airco-units niet inpandig kan worden opgelost, noch welke alternatieve oplossingen er mogelijk zijn. Hoewel de huidige warmtepomp van de bezwaarde volgens de installateur niet inpandig of op een andere locatie kan worden geplaatst vanwege onvoldoende ventilatie en beperkingen van de leidinglengte, zijn er wel andere soorten warmtepompen waarmee dit wel kan. Voorbeelden hiervan zijn geothermische warmtepompen, lucht-water warmtepompen, lucht-lucht warmtepompen, hybride warmtepompen en warmtepompboilers zonder buitenunit. Voor zover de huidige units inderdaad niet inpandig kunnen worden geplaatst, moet dit voor risico van bezwaarde komen. Hij heeft er immers voor gekozen om, zonder het vooraf indienen van een aanvraag en de besluitvorming hierover af te wachten, over te gaan tot plaatsing van de huidige installatie.

Daarnaast overweegt de commissie dat het hier gaat om een monumentaal pand, gelegen in een gebied met beschermd stadsgezicht. Dit vraagt om een zorgvuldige beoordeling van bouwplannen.

Daarom gelden er strenge voorwaarden voor het verlenen van planologische medewerking aan de plaatsing van installaties zoals deze, gezien de impact op het daklandschap. De commissie begrijpt dit standpunt, aangezien de units duidelijk zichtbaar zijn geplaatst in het daklandschap.

De commissie stelt vast dat er geen deskundig tegenadvies door bezwaarde is overgelegd. De adviezen geven aan dat het huidige bouwplan niet voldoet aan de eisen van de welstandsnota en monumentenzorg. Het plan omvat airco-units op het hoge dak. Ook op grond van de welstandsnota moeten installaties inpandig worden gerealiseerd, tenzij aangetoond is dat dit niet mogelijk is. Zoals hierboven wordt overwogen, is de commissie van oordeel dat bezwaarde niet voldoende heeft aangetoond dat inpandige plaatsing van een warmtepompinstallatie niet mogelijk is. De CRK heeft een alternatief voorgesteld, waarbij de units in de opengewerkte kap worden geplaatst, en dit alternatief kan mogelijk wel worden goedgekeurd. De commissie ziet geen reden om te twijfelen aan het advies van de CRK. Wat bezwaarden hebben aangevoerd, biedt volgens de commissie geen grond om te concluderen dat het college het advies van de CRK niet had mogen volgen bij de beoordeling van het bouwplan.

De commissie adviseert daarom om het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 21 september 2023, met kenmerk Z2022-NW000677, ongewijzigd 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
AD2024-055408	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2024-055412	advies keizergracht 330.pdf (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

Uitslag

A Akkoord