Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.22.010799.001 t/m 005 en JB.22.010331.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer R.F. de Vries e.a. gericht tegen het besluit van 9 mei 2022 voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor oprichten van een gebouw met één 3-laagse woning en een kleinschalig woongebouw met drie 1-laagse woningen, het realiseren van een erfafscheiding met poort in de voorgevel, het realiseren van 4 bergingen op het achtererf en het aanpassen van het talud op de locatie Kometensingel 88 in Amsterdam.
Tevens ziet dit advies op het bezwaar van F. de Groot tegen de vergunning voor woning-onttrekking.

Aan Burgemeester en Wethouders,

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren van A.P. Veenstra en M. de lange en R.F. de Vries gericht tegen het besluit van 9 mei 2022 niet ontvankelijk te verklaren;
- De bezwaren van mr. C.R. van Stokkum (Arag) namens F. de Groot en E.P.A.M. van Noorden en de bezwaren van I.A.A. vander Spoel gericht tegen het besluit van 9 mei ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- De bezwaren van mr. C.R. van Stokkum (Arag) namens F. de Groot gericht tegen het besluit van 30 mei 2022 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het verzoek om proceskosten af te wijzen;
- De besluiten van 9 mei 2022 en van 30 mei 2022 in stand te laten onder aanvulling van de voorwaarden dat de bergingen reversibel moeten zijn en dat na sloop van de bergingen het oorspronkelijke dijkprofiel hersteld dient te worden.

Dit betekent dat het college op 9 mei 2022 terecht een omgevingsvergunning verleende voor het bouwproject, zoals hieronder beschreven op de locatie Kometensingel 88 en op 30 mei 2022 terecht een vergunning verleende voor woningonttrekking op dezelfde locatie.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 17 november 2021 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het na sloop van de bestaande woning oprichten van een gebouw met één 3-laagse woning en een kleinschalig woongebouw met drie 1-laagse woningen, het realiseren van een erfafscheiding met poort in de voorgevel, het realiseren van 4 bergingen op het achtererf en het aanpassen van het talud van de Oostzanerdijk voor onder andere plaatsing van bergingen en een trap op de locatie Kometensingel 88 in Amsterdam, binnenkort bekend als Kometensingel 88A, 88B en 88C (woningen op respectievelijk begane grond, eerste en tweede verdieping in woongebouw) en Kometensingel 90 (3-laagse woning).

Op 9 mei is daarvoor de omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is door de C.R. van Stokkum (Arag) namens F. de Groot op 8 juni 2022 een pro-forma bezwaarschrift ingediend. Dit bezwaarschrift is op 4 juli 2022 tijdig aangevuld. Op 2 juni is door C.R. van Stokkum (Arag) namens E.P.A.M. van Noorden een pro-forma bezwaarschift ingediend. Dit bezwaarschrift is op 15 juli 2022 aangevuld. Op 20 juni 2022 is door I.A.A. van der Spoel in bezwaarschift ingediend. Op 31 mei is door M. van Lange en R.F. de Vries gezamenlijk een bezwaarschift ingediend. Op 25 juni 2022 is door A.P. Veenstra een bezwaarschift ingediend.

De onttrekkingsvergunning is op 30 mei 2022 verleend. Tegen dit besluit is alleen door C.R. van Stokkum (Arag) namens F. de Groot een bezwaarschift ingediend.
Op 21 juli 2022 heeft een hoorzitting via MS-teams plaatsgevonden.



Impressie van het bouwplan

3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschiften zijn tijdig ingediend behoudens het bezwaar van A.P. Veenstra. Nu dit bezwaar buiten de termijn is ontvangen, wordt er beoordeeld of de daarvoor opgegeven reden

verschoonbaar is. Bezwaarde heeft aangegeven zich vergist te hebben in de maandag en dacht dat er nog een week te gaan was voor afloop van de termijn.
Wij beoordelen deze reden als onvoldoende om het bezwaar alsnog in behandeling te nemen.

Bezwaarden M. van Lange en R.F. de vries zijn eigenaar van Oostzanerdijk 120, maar daar niet woonachtig. Nu zij daar niet wonen en dus geen zicht op het bouwplan hebben zijn wij van opvatting dat ze niet als belanghebbende aangemerkt kunnen worden. Bezwaarden hebben ook geen bezwaren aangedragen die samenhangen met hun belangen als eigenaar.

Ten aanzien van de buiten de termijn ontvangen gronden ingediend namens de heer van Noorden overwegen wij dat er blijkbaar sprake was van een technische dan wel digitale storing waardoor de ontvangstbevestiging met daarin de termijn en ook de week daarna verzonden mail met daarin de ontvangstbevestiging niet in de mailbox van de gemachtigde zijn aangekomen. Nu niet met zekerheid is vast te stellen bij wie hiervan de oorzaak ligt, wordt aan bezwaarde het voordeel van de twijfel gegeven en worden de gronden alsnog in behandeling genomen.

De overige bezwaarden wonen in de nabijheid van de locatie van de verleende omgevingsvergunning. Hun bezwaren kunnen inhoudelijk behandeld worden.

4 Bezwaren

De bezwaren tegen de omgevingsvergunning luiden samengevat als volgt.

- Er is geen grondslag voor de overschrijding van de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- Nu er sprake is van de uitbreiding van het aantal woningen kan de kruimelregeling niet toegepast worden;
- Er is geen sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing nu de ruimtelijke inpasbaarheid niet in samenhang met de omgeving is beoordeeld, zo ontbreekt er een zonnestudie en wordt niet of nauwelijks gemotiveerd waarom de vergunde overschrijdingen worden vergund
- Er is sprake van ernstige benadeling door sloop nu er sprake is van een gedeelde buitenmuur;
- Er is nu al sprake van een grote parkeerdruk op de dijk terwijl er op de Kometensingel voldoende parkeergelegenheid is;
- De te realiseren parkeerplaatsen op de Oostzanerdijk gaan ten koste van parkeermogelijkheden van de andere bewoners van de Oostzanerdijk;
- De parkeerplaatsen zouden ook in eigen tuin gerealiseerd kunnen worden, dan wel te parkeren op de Kometensingel of het aantal parkeerplaatsen daar uitbreiden;
- De nieuwbouwwoningen zullen om diverse redenen niet geschikt zijn voor starters;
- Het leidt tot aantasting van het dijklandschap;
- Er is geen uitwegvergunning verleend voor de achteruitgang;

De bezwaren tegen de onttrekkingsvergunning luiden samengevat:

- De vergunningverlening is in strijd met de Huisvestingsverordening om dat er geen rapport is overlegd waaruit de technische noodzaak blijkt voor sloop;

- De schriftelijke afspraken met de initiatiefnemer ontbreken dan wel een positief advies van het college;
- Nu er sprake is van een gezamenlijke muur moeten in het technische rapport ook de bouwtechnische gevolgen voor de woning meegewogen moeten worden;

5 Hoorzitting

Op 21 juli heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.
Aan deze hoorzitting hebben de volgende personen deelgenomen:

- De heer Van Stokkum, de heer Veenstra, de heer Van der Spoel, de heer De Groot, de heer Van Noorden, mevrouw Bruin, mevrouw De Lange en de heer De Vries (bezwaarden).
- De heer J.O. Koops (vergunninghouder);
- Mevrouw M. de Vries (medewerker VTH, namens het college).

Bezwaarden lichten hun bezwaarschift toe. In het bestemmingsplan wordt in de toelichting aangegeven dat het dijklandschap beschermd moet worden en dat om die reden een beperking van het volume van belang is. De toelichting geeft de intentie van de planwetgever weer. Het dijklichaam moet hoe dan ook beschermd worden. De parkeerdruk op de dijk is nu al problematisch. Het kan toch niet alleen om de regels gaan, de bedoeling en de strekking van de planregels zijn toch ook van belang. Bezwaarden vinden het niet duidelijk of de parkeerplaatsen nu openbaar blijven en ook door anderen gebruikt kunnen worden. Er is toch sprake van onttrekking aan de openbaarheid. Als dat zo is dan komen er dus geen parkeerplaatsen bij en dat kan toch niet de bedoeling van het bestemmingsplan zijn. Er is geen uitwegvergunning verleend, en zelfs als de gemeente geen uitwegvergunningstelsel heeft moet toch de verkeersveiligheid e.d. getoetst worden. De trappen liggen buiten de grond die eigendom is van aanvrager. Daarbij geeft de heer de groot aan dat er een enorme muur naast zijn woning komt. De woning ligt al op het noorden en het bouwplan leidt tot verdere beperking van de lichtinval. De bezwarencommissie wordt dan ook uitgenodigd om te komen kijken en niet alleen via luchtfoto's naar de situatie te kijken. Daarbij is bij de vergunningverlening wel erg laconiek gedaan over de toename van het volume en de overschrijdingen van de planregels. Niet alles wat kan moet ook vergund worden. Tot slot wordt verzocht om in het advies duidelijk de regels rond de parkeerplaatsen en het gebruik op te nemen.

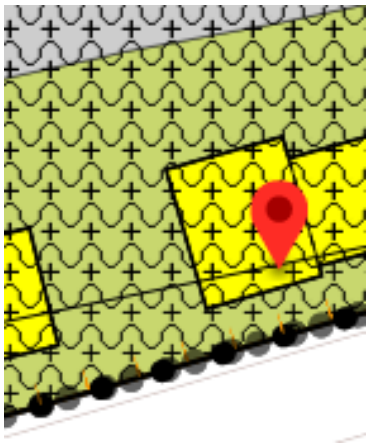
Uw vertegenwoordiger geeft aan de afwijkingen van het bestemmingsplan gering zijn. Deels is dit binnenplans opgelost en verder met een kruimelontheffing. Het linkerdeel van het gebouw wordt 1.4 meter hoger, het rechterdeel 40 cm. Dat is een geringe verhoging. Omdat het een geringe overschrijding betreft is er geen zonnestudie gevraag aan de aanvrager. Dat het bouwplan een aanzienlijk verschil maakt ten opzichte van de huidige bestaande situatie is, hoewel ze aangeeft te begrijpen dat bezwaarde moeite heeft met de gewijzigde situatie, niet relevant. Het gaat om de planologische situatie.
Nu het bestemmingsplan geen woningaantal kent voor dit perceel is er ook geen sprake van een toename van het aantal woningen, er is dus geen belemmering om gebruik te maken van de kruimelontheffing. Het betreft een benedendijkse woning, de doorzichten waar de toelichting van het bestemmingsplan het over heeft, zien op de doorzichten boven de dijk.
Voor wat betreft de parkeernorm kan uitsluitend aan het bestemmingsplan getoetst worden. De essentie is dat er geparkeerd wordt op eigen terrein. Dat is in deze situatie het geval. Daarbij kan

het uiteraard zijn dat eigen terrein tevens een functie heeft als openbare weg. De openbaarheid wordt geregeld in de Wegenwet en die valt buiten het toetsingskader van dit plan. De norm is minimaal 3 en maximaal 4 parkeerplaatsen. De gemeente Amsterdam kent geen uitritvergunningstelsel.
Voor wat betreft de onttrekkingsvergunning is van belang dat het om een "kan" bepaling gaat. De vergunningverleners hebben een mandaat om te beslissen, dus specifiek voorleggen aan B en W is niet aan de orde. Voor wat betreft de bouwkundige staat is er sprake van 30 cm scheefstand van het pand. Renovatie is dus geen optie. Er is geen gemeenschappelijke muur en ook geen gezamenlijke constructie er is dus ook geen noodzaak om dit op te nemen.
.
Vergunninghouder geeft aan dat hij er zelf gaat wonen en het belangrijk vindt om e.e.a. met de buren in goed overleg op te lossen. De fundering is niet gekoppeld aan de fundering van de heer de Groot. Er komt een nette aannemer die netjes en zorgvuldig met het belendende pand omgaat en ook een nul-meting uitvoert en goed verzekerd is. Onderdeel daarvan is de aanleg van de steeg aan de rechterzijde van de woning waar de heer de Groot ook gebruik van kan maken. Op dit moment is er een forse begroeiing met o.a. bamboe. De insteek is om daar een meer open karakter te creëren. Vanuit het plan is het wel van belang dat het geld oplevert anders kan het plan niet worden uitgevoerd.
De wijze waarop het parkeren is opgelost is een verplichting vanuit het bestemmingsplan. Het is ingetekend op tekening BA-sit. Ook op de Kometensingel is het behoorlijk druk. Het doel is om het groene karakter van de dijk te behouden. De trappen bevinden zich binnen de kadastrale grens en dus op mijn terrein.

Van de hoorzitting is een geluidopname gemaakt die op verzoek wordt toegestuurd.

6 **Toetsingskader**
De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7 **Overwegingen**
Bestemmingsplan
Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen Kadoelen-Oostzanerwerf III en 2e Partiële herziening Kadoelen-Oostzanerwerf III gelden.
Het project is gesitueerd op gronden die zijn bestemd voor onder andere wonen en
ter plaatse van de bestemming Tuin 1 voor onder andere tuinen en parkeervoorzieningen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.



Uitsnede bestemmingsplankaart.

U geeft in uw besluit aan dat het project is in strijd met:
1. **artikel 22, lid 22.2.2, sub a**, vanwege overschrijding maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte ad 30 m2 van bijbehorende bouwwerken. Oppervlakte van de 4 bergingen bedraagt (3 x 5) + 21 = 36 m2; oppervlakte uitbouw bedraagt 75m2. Totaal 111 m2 en dus overschrijding van 81 m2 bvo;
2. **artikel 22, lid 22.2.2, sub c**, omdat een aanbouw alleen aan de achtergevel is toegestaan terwijl er ook een aanbouw aan de westelijke zijgevel is gesitueerd;
3. **artikel 22, lid 22.2.2, sub f**, vanwege overschrijding toegestane bouwhoogte van de aanbouw. Toegestaan is maximaal 3 meter terwijl aanbouw inclusief hekwerk 4,38 meter hoog is. Overschrijding bedraagt 1,38 meter.
4. **artikel 28, lid 28.2.2, lid a**, omdat buiten het bouwvlak wordt gebouwd
   - Om een steeg te creëren aan de oostzijde is het bouwvolume 1,2 meter naar het westen opgeschoven en daarmee 1,2 meter buiten het bouwvlak terecht gekomen. In totaal gaat het om 15 m2 dat buiten het bouwvlak wordt gebouwd aan de westelijke zijgevel.
   - In het bouwvlak zit aan de achtergevel een sprong die in de nieuwe situatie niet meer gevolgd wordt met als gevolg dat ca 7 m2 buiten het bouwvlak wordt gebouwd aan de achtergevel.

5. **artikel 28, lid 28.2.2, lid c**, vanwege overschrijding van de maximaal toegestane goothoogte van het hoofdgebouw. Toegestaan is maximaal 6 meter terwijl de goothoogte 6,16 bedraagt. Overschrijding bedraagt 0,16 meter.
6. **artikel 28, lid 28.2.2, lid d**, vanwege overschrijding van de maximale bouwhoogte van het hoofdgebouw. Toegestaan is maximaal 9 meter.
   - De bouwhoogte ter plaatse van het zadeldak (kap ter plaatse van de 3-laagse woning) bedraagt 10,3 meter. Overschrijding bedraagt 1,3 meter.
   - De bouwhoogte ter plaatse van het afgeknotte zadeldak (kap ter plaatse van de gestapelde woningen) bedraagt 9,4 meter. Overschrijding bedraagt 0,4 meter.

Om af te wijken van deze bouwhoogte heeft u zowel gebruik gemaakt van de binnenplanse ontheffingsmogelijkheid als van de buitenplanse afwijkingsmogelijkheid van artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).

U geeft in uw besluit de volgende motivering aan:
Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid
(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1)
Ten aanzien van punt 5 en de tweede bullet bij punt 6 kan binnenplans worden afgeweken op grond van artikel 41, lid als de overschrijding van de toegestane bouwhoogte niet meer dan 1 meter bedraagt.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
(Wabo, artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 2; Bor, artikel 2.7 en de daarbij behorende bijlage II, artikel 4, in samenhang met artikel 5).
Voor de resterende punten van strijd met het bestemmingsplan geldt dat zij elk zijn te beschouwen als een bijbehorend bouwwerk en daarmee in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 1, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van deze bestemmingsplannen omdat:
- *De overschrijding van het maximum aantal vierkante meters aan bijbehorende bouwwerken is niet bezwaarlijk. Het betreft een relatief groot perceel met een uitzonderlijk groot zijerf dat als tuin dient. Het gebouw is wat betreft zijn volume inpasbaar in de stedenbouwkundige structuur van het dijklint waarin het zich bevindt. De tuin blijft hierbij grotendeels behouden.*
- *Ook is het niet bezwaarlijk om een aanbouw aan de zijgevel te realiseren. Doorgaans is dit niet mogelijk bij dijkwoningen in het bestemmingsplan, om de doorzichten te behouden. Doordat het hier om een benedendijkse woning gaat, hoeft deze regel niet strikt gehanteerd te worden. De uitbouw aan de zijgevel is voldoende ondergeschikt aan het hoofdvolume en er zullen geen doorzichten worden belemmerd.*
- *Overschrijding van de bouwhoogte van de uitbouwen is akkoord. De uitbouw blijft voldoende ondergeschikt aan het hoofdgebouw, omdat de overschrijding door een hekwerk wordt veroorzaakt.*
- *Ook is de overschrijding van de hoogte van het hoofdgebouw akkoord. Het betreft een geringe afwijking.*

Wij concluderen dat het gaat om een niet al te zware ingreep (geringe strijdigheid met de planregels). Wij zijn van opvatting dat in het besluit is voldoende gemotiveerd waarom er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
Wij begrijpen dat bezwaarden het bouwplan niet als een lichte ingreep beschouwen nu er een bouwplan zal worden gerealiseerd dat aanzienlijk afwijkt van de bestaande situatie.
Wij kunnen echter uitsluitend datgeen beoordelen wat in afwijking van het bestemmingsplan wordt gerealiseerd. De bouwhoogten zoals vastgelegd in het bestemmingsplan liggen vast en bezwaren die daarop betrekking hebben, zijn alleen van belang voor zover ze zien op een afwijking van de planregels. Wij beoordelen de afwijking van het bestemmingsplan als een geringe afwijking. Overigens zijn wij van opvatting dat dat het bouwplan niet leidt tot onevenredige gevolgen voor de woon- en leefomgeving van bezwaarden.

Welstand
De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 25 november 2021. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota "De Schoonheid van de Stad 2016", (herziening december 2019).
De commissie adviseert als volgt:
Naar aanleiding van de behandeling in het spreekuur zal het plan worden aangepast. Het betreft onder meer kozijnwijzigingen, dakkapellen, gevelmateriaal. Opgemerkt wordt dat de terreininrichting niet is beoordeeld omdat hiervan nadere gegevens ontbreken.'

Op 12 december 2021 is een aangepast project ingediend. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het aangepaste project op 20 januari 2022.
De commissie adviseert als volgt:

Akkoord
Het plan is aangepast conform advies en is passend in het beschermde gezicht. De commissie adviseert het hekwerk op het terras boven de aanbouw aan alle zijden op gelijke afstand van de dakranden te houden om een evenwichtiger beeld te creëren.'
.
U heeft dit advies overgenomen en geconcludeerd dat het project onder het stellen van een voorwaarde voldoet aan de redelijke eisen van welstand

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. Dat is hier niet het geval. U heeft terecht geconcludeerd dat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Onderstaand zullen de overige bezwaren per aspect worden besproken.

Toename woningen
Het bestemmingsplan geeft geen woningaantal voor dit perceel en dus is er geen sprake van een toename van het aantal woningen, zoals bedoeld in de Kruimelregeling.

Bezonning
Voor wat betreft de bezonning stellen wij vast dat er door u geen bezonningsbeleid is vastgesteld. Omdat er geen wet- en regelgeving voor bezonning is, hanteert Amsterdam de (lichte) TNO-norm.
De TNO-norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam.
Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen.
De norm toeziet op het beperken van schaduw, maar geeft slechts een minimumeis voor de duur van de aanwezigheid van zon bij een raam en dus niet in een tuin of op een dakterras.

Aan de zijgevel van het pand Kometensingel 86 zitten geen ramen en is er dus in de bestaande situatie geen sprake van bezonning in de zin van de TNO-norm. De vergroting van de bouwhoogte ten opzichte van het bestemmingsplan heeft dan ook geen invloed op de bezonning.

Dat vlak naast het perceel waar zich ook de tuin van bezwaarde bevindt een hogere gevel gerealiseerd gaat worden is ruimtelijk minder van belang nu deze gevel planologisch al mogelijk is op grond van de geldende planregels.

Wij constateren dat ons niet is gebleken dat niet aan de lichte TNO-norm wordt voldaan.
Deze gronden van bezwaar treffen dan ook geen doel.

Uitwegvergunningstelsel, parkeren en openbaarheid
De gemeente Amsterdam kent geen uitwegvergunningstelsel. Nu het gebruik voor parkeren past in de planregels worden alle daarmee samenhangende aspecten zoals verkeersveiligheid dan wel andere aspecten de normaliter samenhangen met parkeren, afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. In het kader van deze vergunning komen die aspecten dus niet meer aan de orde.

Met betrekking tot het aspect parkeren geeft u het volgende aan:
Het voorstel om vier woningen te realiseren zorgt voor een parkeerbehoefte die moeilijk inpasbaar is binnen de stedenbouwkundige structuur van het dijklint. In overeenstemming met het gemeentelijk beleid voorziet het bouwplan conform de maximum parkeernorm in vier parkeerplekken, waarvan drie aan de dijk zijn gelegen. Doordat parkeren langs dit gedeelte van de Oostzanerdijk vaak voorkomt en omdat het in dit geval ook op het eigen terrein is, is het geheel inpasbaar.
Omdat het om de invulling van een maximum parkeernorm gaat mag er ook een autoparkeerplek minder worden ger ealiseerd op grond van de minimum parkeernorm. Maar mocht te zijner tijd betaald parkeren worden ingevoerd dan krijgen de bewoners geen parkeervergunning om in de buurt te parkeren.
Ook wordt het oorspronkelijke talud van de dijk deels hersteld, zodat het weer als dijklichaam herkenbaar zal zijn, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede zal komen.

Wij hebben de planregels gelezen die zien op de verplichting om bij nieuwbouw over extra parkeerplaatsen te op eigen terrein te beschikken. Hetgeen is aangevraagd voldoet aan de letterlijke tekst van de planregel. Die stelt namelijk dat de parkeerplaatsen volgens de parkeernorm op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Dat eigen terrein in dit geval tevens een deel van de openbare weg betreft doet hieraan niets af.
Bij het toepassen van de planregels moeten wij uitgaan van hetgeen letterlijk in het bestemmingsplan is opgenomen en niet wat de bedoeling is van een planregel.

Wij constateren dat het plan op het punt van parkeren voldoet aan de planregels.

Ten aanzien van de openbaarheid van de parkeerplaatsen merken wij op dat dit een aspect is wat onder de Wegenwet valt. Deze wet regelt wanneer wegen openbaar zijn, het ontstaan van openbaarheid en de wijze waarop wegen aan de openbaarheid worden onttrokken. Weliswaar is

de Wegenwet geen onderdeel van deze procedure maar zolang eenieder gebruik kan blijven maken van hetgeen nu aangemerkt kan worden als openbare weg, inclusief de op privégrond aangelegde parkeerplaatsen, is er geen sprake van een onttrekking aan de openbaarheid.

Kadastrale begrenzing
Deze grond is voor het eerst op de hoorzitting naar voren gebracht en verder niet met informatie onderbouwd zoals tekeningen.
Aan de hand van de tekening BA-sit hebben wij kunnen vaststellen dat de kadastrale grens niet wordt overschreden door de aan te leggen trappen in de dijk. Wij adviseren bij twijfel over de daadwerkelijke kadastrale grens om de grond door het kadaster in te laten meten en paaltjes te laten zetten zodat de kadastrale begrenzing bij de uitvoering op het terrein zichtbaar is.

Dijklichaam
Op 28 maart heeft de Provincie Noord-Holland geadviseerd ten behoeve van de aangevraagde omgevingsvergunning in relatie tot het provinciaal monument Noorder IJ- en Zeedijken
Dit advies luidt als volgt:
Het plaatsen van de bergingen en een trap in de Oostzanerdijk, onderdeel van het provinciaal monument Noorder IJ- en Zeedijken, heeft geen invloed op de continuerende lijn van dit provinciaal monument (zie een van de ontwikkelprincipes van de Leidraad Landschap en Cultuurhistorie van de provincie). Wel wordt de historisch morfologische waarde van de dijk aangetast. Wij kunnen instemmen met de plaatsing van de bergingen indien dit op zodanige wijze gebeurt dat deze plaatsing reversibel is en bij verwijdering ervan het oorspronkelijke dijkprofiel wordt hersteld.

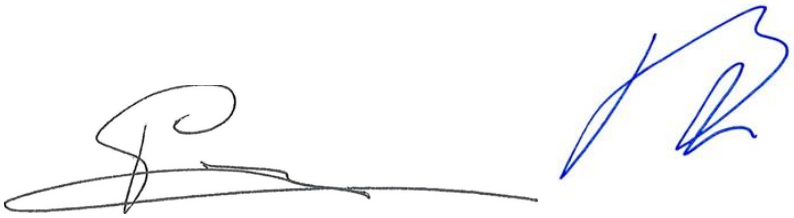
Wij kunnen ons vinden in dit advies en constateren dat gelet op dit advies geen sprake is van aantasting van het dijklichaam. Wel adviseren wij om in de omgevingsvergunning een bepaling op te nemen dat de plaatsing reversibel is en dat bij sloop van de bergingen het oorspronkelijk dijkprofiel dient te worden hersteld.

Onttrekkingsvergunning voor sloop
Nu er sprake is van een tijdelijk onttrekking van 1 woning aan de woningvoorraad is op grond van de Huisvestingsverordening door u een onttrekkingsvergunning verleend.
Het belang van de betreffende bepalingen in de verordening ziet op het behoud van de woningvoorraad, met het terugbouwen van 4 woningen wordt hier aan voldaan.
Door uw vertegenwoordiger is aangegeven dat er sprake is van een verzakking van het pand van 30 centimeter en dat renovatie financieel niet haalbaar is. Dit is niet weersproken.
Wij zijn van opvatting dat deze onttrekkingsvergunning voldoet aan de relevante bepalingen van de Huisvestingsverordening en dat u de onttrekkingsvergunning op de juiste gronden hebt verleend.

8 **Conclusie en advies**
Wij adviseren u om de bezwaren niet-ontvankelijk te verklaren en de overige bezwaarden ontvankelijk en ongegrond te verklaren en de besluiten van 9 mei 2022 en 30 mei 2022 in stand te

laten, onder aanvulling van de voorwaarde bij het besluit van 9 mei dat de plaatsing van de bergingen reversibel is en dat na sloop het oorspronkelijke dijklichaam wordt hersteld.

Amsterdam, 25 juli 2022



mr. P.J.M. Nooij
voorzitter

mr. M. Hop
secretaris

Bijlage 1 Wet en regelgeving

1 28.1 Bestemmingsomschrijving

- De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor. wonen, daaronder begrepen aan-huis-gebonden-beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. short stay;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. bergingen en andere nevenruimten;
- e. tuinen en erven;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. water;
- i. . waterhuishoudkundige voorzieningen

1 alsmede voor:

- j. t/m o (....) **28.2 Bouwregels**

2 28.2.1 Algemeen

2 Op en onder de in lid 28.1 **genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.**

3 28.2.2 Gebouwen

3 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn alleen toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. maximum bebouwingspercentage: 100% van het bouwvlak, tenzij met de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m²)' anders staat aangegeven;
- c. maximum goothoogte: zoals met de aanduiding 'maximale goothoogte' staat aangegeven;
- d. maximum bouwhoogte: zoals met de aanduiding 'maximale bouwhoogte' staat aangegeven;
- e. ter plaatse van de bouwaanduiding "onderdoorgang" zijn tot de vloer van de tweede bouwlaag geen gebouwen toegestaan, met uitzondering van voor hoger opgaande bebouwing benodigde ondersteuningsconstructies;
- f. voor de gebouwen, niet zijnde een aanbouw of bijgebouw, als bedoeld in dit lid geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd indien de gebouwen worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 30 graden en maximaal 60 graden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder f is een afwijkende kaphelling toegestaan indien deze op het moment van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig is, danwel gebouwd kan worden;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c en d is een grotere goot- of bouwhoogte toegestaan indien deze op het moment vvan de tervisielegging van het

ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig is, danwel gebouwd kan worden.

4 28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte bouwwerken geen gebouwen zijnde behorend bij een dakterras: 1,20 meter, waarbij moet worden gemeten vanaf het dak;
- b. maximum bouwhoogte overige bouwwerken geen gebouwen zijnde: 3 meter.

5 28.3 Afwijken van de bouwregels

5 Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het in lid 28.2.2 bepaalde voor:

- a. een andere dakhelling dan maximaal is vereist;
- b. het realiseren van een plat dak.

6 Artikel 22 Tuin-1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erven;
- c. voetpaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. water;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemeen

Op en onder de in lid 22.1 genoemde gronden mag slechts worden gebouwd ten behoeve van de aldaar genoemde bestemming.

22.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per perceel ten hoogste 40% bedragen van de oppervlakte van het perceel dat bestemd is als Tuin-1, met een maximum van 30 m2;

- b. een bijgebouw mag uitsluitend worden gerealiseerd indien deze wordt opgericht op minimaal 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde van de voorgevel;
- c. een aanbouw is uitsluitend toegestaan aan de achtergevel van de woning met een diepte van ten hoogste 2,50 meter;
- d. maximum goothoogte bijgebouw: 3 meter;
- e. maximum bouwhoogte bijgebouw: 5 meter;
- f. maximum bouwhoogte aanbouw: 3 meter;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bijgebouwen worden gerealiseerd tot het oppervlakte dat is aangegeven met de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak", op voorwaarde dat het perceel voor maximaal 40% bebouwd is;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a t/m f zijn grotere bijbehorend bouwwerken toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, danwel gebouwd kunnen worden;
- i. dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op bijbehorend bouwwerken (in de zin van uitbouwen) met een plat dak;

7 22.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. maximum bouwhoogte: 2,5 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn hogere erfafscheidingen toegestaan, indien deze op het moment van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan krachtens een omgevingsvergunning aanwezig zijn, danwel gebouwd kunnen worden;
- c. overkappingen en carports zijn uitsluitend toegestaan indien deze ten tijde van de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd.

8 Artikel 31 Algemene gebruiksregels

Artikel 39 wijzigt als volgt:

Na 39. 2 wordt een nieuw lid ingevoegd, dat luidt:

"39.3 Parkeren

Bij sloop/nieuwbouw en/of uitbreiden van gebouwen en/of het veranderen van het gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Er dient voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid volgens de normen, vastgesteld door de gemeenteraad op 9 maart 2016. De normen zijn als bijlage 1 van de regels in het bestemmingsplan bijgevoegd. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt getoetst aan het gewijzigde parkeerbeleid."

Artikel 3.3.4 Onttrekkingsvergunning voor sloop
1. Een vergunning voor het onttrekken aan de bestemming tot bewoning ten behoeve van sloop wordt verleend als wordt voldaan aan één van de volgende voorwaarden:
a. de sloop vindt plaats op grond van schriftelijke afspraken tussen de gemeente en de eigenaren in het kader van stedelijke vernieuwingsplannen, gebiedsgerichte aanpak, convenanten of prestatieafspraken; of,
b. burgemeester en wethouders hebben een positief advies over de sloop afgegeven met inachtneming van de weigeringsgronden in het derde lid.

2. Burgemeester en wethouders kunnen voorwaarden en voorschriften verbinden aan de vergunning als bedoeld in het eerste lid, zoals dat binnen een bepaalde termijn na afgifte van de vergunning een naar het oordeel van burgemeester en wethouders wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardige woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd door de aanvrager, waarbij voor de compenserende woonruimte nog geen omgevingsvergunning is aangevraagd of verleend, en waarbij de compenserende woonruimte in eigendom is van de aanvrager.

3. In aanvulling op artikel 3.3.1 kan een vergunning als bedoeld in het eerste lid worden geweigerd indien:
a. er geen bouwtechnische noodzaak tot sloop aanwezig is, onder meer blijkend uit de optie tot renovatie, tenzij deze renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht;
b. sloop voor het realiseren van een beleidsdoelstelling in het kader van gebiedsgerichte aanpak niet noodzakelijk is;
c. sloop schade oplevert met het oog op de sociale samenhang of identiteit van een gebied;
d. het een woonruimte betreft met cultuurhistorische waarde; 27 | Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 e
e. het een woonruimte betreft dat is opgenomen in de Ordekaarten uit de Welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam'; of,
f. het een woonruimte betreft waarvan de architectonische bestemming in het bestemmingplan is opgenomen.

4. Bij een aanvraag van een vergunning voor het onttrekken van een woonruimte ten behoeve van sloop dienen in aanvulling op artikel 3.2.2 in ieder geval de volgende gegevens te worden verstrekt:
a. bescheiden waaruit de bouwtechnische noodzaak voor sloop blijkt;
b. in het geval de eigenaar van mening is dat renovatie redelijkerwijs financieel niet kan worden verwacht: een motivering hierbij en een raming van renovatiekosten

Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden
1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, wordt geweigerd indien:
a. sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
b. niet wordt voldaan aan de in ingevolgde dit hoofdstuk bij de vergunning gestelde voorwaarden; en/of,
c. het gaat om een aanvraag tot legalisatie van een bestaande situatie waar een

onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte is opgetreden als bedoeld in artikel3.3.13, tweede lid, onderdeel c.
2. Burgemeester en wethouders kunnen vergunningen als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, niet zijnde vergunningen waarvoor een quotum is vastgesteld, weigeren indien:
a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de beoogde handeling gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning;
b. naar het oordeel van burgemeester en wethouders de beoogde handeling een negatief effect heeft op de leefbaarheid en dit niet voldoende kan worden voorkomen door het stellen van voorwaarden en/of voorschriften aan de vergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen met betrekking tot het tweede lid.
4. Ingevolge het eerste lid, onderdeel b, worden vergunningen als bedoeld in artikel 3.3.11 geweigerd indien:

Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens
Bij aanvragen als bedoeld in artikel 3.2.1, eerste lid, worden de volgende gegevens verstrekt:
a. naam en adres van het hoofdverblijf van de eigenaar;
b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
c. de aard en het huidige gebruik van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
d. de namen en de adressen van hoofdverblijven van de bewoners van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
e. de huurpunten van de woonruimte(n) waar de aanvraag betrekking op heeft;
f. in geval van samenvoeging: de naam van huidige en toekomstige bewoner, de omvang van diens huishouden en de huurpunten van de samen te voegen woonruimten; en,
g. de motivering van het verzoek.