VN2025-001485
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 11 februari 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunning voor het vergroten van het bestaande dakterras op de locatie Fahrenheitstraat 74-1.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 februari 2024 in stand te laten;
- het verzoek om een vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning op juiste gronden is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 31 december 2023 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning ten behoeve van het vergroten van het bestaande dakterras op de locatie Fahrenheitstraat 74-1 in Amsterdam.

Op 16 februari 2024 is de aanvraag geweigerd.

Tegen dit besluit heeft bezwaarde op 27 maart 2024 pro forma bezwaar ingediend. Op 10 april 2024 zijn de gronden van bezwaar ingediend. Op 4 oktober 2024 is het bezwaarschrift verder aangevuld.

Het bezwaarschrift is op 15 oktober 2024 besproken tijdens een digitale hoorzitting bij de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie).

Na de hoorzitting heeft de commissie een uitgebreider stedenbouwkundig advies opgevraagd bij de vertegenwoordiger van het college. Het aanvullend advies van 11 november 2024 is op 21 november 2024 ontvangen en doorgestuurd aan de gemachtigde van bezwaarde. Namens bezwaarde is hier door haar gemachtigde op 6 december 2024 op gereageerd.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het stedenbouwkundig advies is niet aangehecht of anderszins toegezonden. Bezwaarde kan hierdoor de inhoud en strekking van dit advies niet beoordelen;
- Er wordt zonder nadere onderbouwing of motivering gesteld dat het dakterras ruimtelijk niet goed aansluit. Hiermee wordt het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel geschonden;
- Er schort niets aan de verhouding van het dakterras ten opzichte van de omgeving. Het gaat enkel om een kleine verbreding van het bestaande balkon, in de bestaande vorm en het bestaande uiterlijk;
- De gebouwmassa verandert niet. Het gaat om een verbreding van een bestaand balkon op een dak van een reeds vergunningsvrij geplaatste uitbouw. In de praktijk gaat het slechts om het verplaatsen van een hekje;
- Aan de privacytoestand en de bezonningssituatie verandert niets;
- Er wordt zonder nadere onderbouwing of motivering gesteld dat het plan niet goed aansluit bij de gewenste ruimtelijke en typologische opbouw;
- Het besluit is in strijd met het evenredigheidsbeginsel. De nadelige gevolgen voor bezwaarde staan in een onevenredige verhouding tot de met die regeling te dienen doelen.

De commissie stelt allereerst vast dat niet in geschil is dat de aanvraag voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen'. Echter, de aanvraag voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Daarom moet de aanvraag ook worden gezien als een aanvraag voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2º van de Wabo om af te wijken van het bestemmingsplan.

De aanvraag heeft betrekking op de uitbreiding van een bestaand dakterras op het pand aan de Fahrenheitstraat 74-1. Op deze locatie geldt het bestemmingsplan 'Amsteldorp, Julianapark, De Wetbuurt, Drieburg. De gronden hebben bestemming 'Tuin' (artikel 13). Het project is in strijd met het bestemmingsplan omdat volgens artikel 13.2.1, lid b uitsluitend bestaande dakterrassen zijn toegestaan.

Er is een stedenbouwkundig advies opgevraagd. Dit advies was negatief en daarom is de aanvraag geweigerd.

De commissie overweegt dat de afdeling Ruimte en Duurzaamheid in het geval van afwijken van het bestemmingsplan, waarbij het beleid niet van toepassing is, een stedenbouwkundig advies geeft over de aanvraag. De commissie is van oordeel dat met de motivering van het stedenbouwkundig advies toereikend en voldoende inzichtelijk is gemotiveerd waarom het college het project in strijd met de goede ruimtelijke ordening heeft geacht en waarom geen medewerking is verleend aan het plan en de omgevingsvergunning is geweigerd.

Ruimtelijke aansluiting

De oorspronkelijke ondergeschikte bebouwing met daarop een dakterras is gespiegeld aan elkaar en daardoor ontstaat er ruimtelijke samenhang en ritmiek aan de tuinzijde van de bebouwing. Het is de

commissie gebleken dat op de begane grond vergunningsvrij mag worden uitgebouwd. Dit verstoort de samenhang en ritmiek, maar dit kan niet worden tegengehouden. Als het oorspronkelijke dakterras met bijbehorend hekwerk op dit adres wordt uitgebreid, raakt ook daar de ruimtelijke samenhang en ritmiek op de eerste verdieping verstoord. De commissie kan R&D hierin volgen dat dit stedenbouwkundig niet wenselijk is.

Orde 2 pand

De aanvraag heeft betrekking op een orde 2 pand. Dit betekent dat het gebouw monument waardig is een dat de oorspronkelijke gebouwmassa behouden dient te blijven. De definitie van gebouwmassa geeft aan dat het gaat om het hele gebouw of het totaal van gebouwen in een complex. Met de term wordt aangegeven in welke ruimtelijke omvang en verschijning het gebouw gezien moet worden. Er kan ook rekening worden gehouden met de contouren van het gebouw. De commissie overweegt dat met de uitbreiding van het dakterras de contouren van het gebouw veranderen. Er ontstaat een ander beeld aan de gevel dan het oorspronkelijke beeld. Hiermee wordt de oorspronkelijke bouwmassa dus gewijzigd.

COK

De commissie overweegt dat bij een buitenplanse afwijking zowel R&D als de COK positief moeten adviseren op de aanvraag. Dit is hier niet het geval. Alleen het positieve advies van de COK kan daarom niet leiden tot het verlenen van de vergunning.

Precedentwerking

De commissie overweegt dat het er niet toe doet of al bekend is dat anderen ook plannen hebben om het dakterras uit te breiden. Verlening van de omgevingsvergunning op dit adres schept een precedent voor dit bouwblok met orde 2 panden aan de Fahrenheitstraat en het college wil nu juist de oorspronkelijke vormgeving behouden. De zichtbaarheid vanuit de openbare ruimte speelt daarbij ook een rol. Vanaf de Von Guerickestraat en het groene plantsoen aan de achterzijde zijn de balkons, en het ritme daarvan, goed zichtbaar. Bezwaarde haalt daarnaast een voorbeeld aan van een orde 2 pand aan de Den Texstraat 44-2. Hier is een omgevingsvergunning verleend voor een dakterras. Hier had het college naar mening van bezwaarde dan ook niet aan moeten meewerken om precedentwerking te voorkomen. De commissie overweegt hierover dat zij deze vergunning en de bijbehorende omstandigheden niet kent. Daarnaast bevindt de locatie zich in een ander stadsdeel met een ander bestuur en wellicht andere beleidskaders. Hier is dus geen sprake van gelijke gevallen.

Gebruik

De commissie overweegt dat er wordt gesteld dat intensivering van het gebruik niet wenselijk is. De commissie acht intensivering van het gebruik van het dakterras ook aannemelijk als het terras wordt vergroot. Er is immers meer ruimte om te gebruiken en om spullen te stallen. De commissie is het met R&D eens dat intensiever gebruik van de ruimte verstorend zal zijn, daar het balkon zichtbaar is vanuit de openbare ruimte.

Privacy en bezonning

De commissie merkt op dat ter zitting is aangegeven door het college dat het project geen invloed zal hebben op de bezonning. Dit is ten onrechte beweert in het eerste advies van R&D. De commissie overweegt dat de privacy voor de buren echter wel zal afnemen. Door het plan ontstaat een andere hoek waardoor in de tuin van de buren gekeken kan worden. Dat de huidige buren hebben aangegeven geen bezwaar tegen deze privacy vermindering te hebben, doet daar niets aan af.

Gelet op bovenstaande overwegingen is de commissie van oordeel dat het college geen medewerking kon verlenen aan de afwijking van het bestemmingsplan. De commissie is van oordeel dat de bezwaren ontvankelijk, maar ongegrond zijn en dat het besluit in stand kan blijven.

Advies, afstemming en Participatie

De commissie heeft op 22 januari 2025 haar advies uitgebracht aan het DB.

Financiële onderbouwing

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
AD2025-005856	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-005888	VERTROUWELIJK - DEF Advies Fahrenheitstraat 74-1 JB.24.004308.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord