VN2025-006711

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 20 mei 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 omgevingsvergunning voor het toevoegen van een verdieping op de woning op de locatie Lisdoddelaan 35.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren.
- het besluit van 4 december 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend en dat het bouwplan mag worden gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 4 december 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het toevoegen van een verdieping op de woning op de locatie Lisdoddelaan 35.

Tegen dit besluit heeft bezwaarde op 5 januari 2025 bezwaar gemaakt.

Op 21 en 22 april 2025 heeft vergunninghouder een zienswijze ingebracht.

Op 28 april 2025 heeft bezwaarde een aanvullend stuk ingebracht.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het gaat om een verdieping en niet om een dakopbouw, zodat de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost (hierna: de beleidsregels) ten onrechte aan het bestreden besluit ten grondslag zijn gelegd. De beleidsregels zijn daarnaast onjuist toegepast. Bezwaarde vraagt zich ook af of de kruimelgevallenregeling kan worden toegepast.
- Er is van een onjuiste bouwhoogte van de buurpanden uitgegaan. Bij de beoordeling van de schaduwsituatie is daardoor ook van onjuiste gegevens uitgegaan. Bezwaarde krijgt meer schaduw door het bouwplan en zonnepanelen zullen minder rendement leveren.
- Vergunninghouder heeft bezwaarde niet op de hoogte gesteld van het bouwplan, hetgeen in strijd is met titel 4 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
- In de aanvraag ontbreekt concrete informatie over hoe de woningen op nummers 35 en 37 op elkaar zouden moeten worden aangesloten. Daarbij is ook onvoldoende oog geweest voor plaatsing nabij de slaapkamer van de woning op nummer 37.
- Door het plaatsen van de verdieping wordt de bestaande seriematige bebouwing van project Formosa tenietgedaan.

Het bouwplan past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 9 meter wordt overschreden met 0,385 meter. Het college heeft ten behoeve van de omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de kruimelgevallenregeling. Het college heeft zich daarbij op het standpunt gesteld dat de toegevoegde verdieping ruimtelijk goed aansluit en dat de ingreep beperkte schaduw en aantasting van de privacy veroorzaakt. Dit maakt dat de afwijking stedenbouwkundig gezien akkoord is.

De commissie volgt deze redenering. De ter plaatse toegestane bouwhoogte wordt slechts met 38,5 cm overschreden. Gelet op deze geringe overschrijding is de commissie het met het college eens dat het bouwplan beperkte schaduw richting de buren veroorzaakt. De commissie ziet daarom geen aanleiding voor het oordeel dat de overschrijding tot een lager rendement van eventuele toekomstige zonnepanelen zal leiden. De commissie ziet verder evenmin aanleiding voor het oordeel dat de afstand tussen het balkon en het slaapkamerraam van bezwaarde tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van bezwaarde leidt. Daarbij vindt de commissie van belang dat geen sprake is van rechtstreeks zicht vanaf het balkon op het slaapkamerraam.

De in het bestreden besluit opgenomen beleidsregels zijn niet van toepassing en hieraan is dan ook niet getoetst. Het college heeft de afwijking van het bestemmingsplan beoordeeld aan de hand van maatwerk. De overschrijding van de maximale bouwhoogte is met toepassing van de kruimelgevallenregeling vergund. De kruimelgevallenregeling is geen beleidsregel, maar een wettelijke regeling. In dit geval zijn dus geen beleidsregels van toepassing waaraan moet worden getoetst. Omdat de aanvraag voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet is ingediend, is het oude recht op de aanvraag van toepassing. Dat betekent ook dat de kruimelgevallenregeling van toepassing is.

De commissie volgt het betoog van bezwaarde niet dat is uitgegaan van een onjuiste bouwhoogte. De bouwhoogte van een bouwwerk wordt gemeten vanaf het peil. Het peil voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst, is de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw. Uit de bouwtekeningen die bij de aanvraag horen volgt dat gemeten is vanaf het peil. Het betoog van bezwaarde dat de hoogtes van de buurpanden onjuist zijn aangegeven in de bouwtekeningen, leidt niet tot een ander oordeel. Het college beoordeelt het bouwplan op zichzelf en niet op basis van de hoogte van de buurpanden. De hoogte van de buurpanden en de eventuele toekomstige uitbreiding van de woning aan de Lisdoddelaan 33 spelen dan ook geen rol bij de beoordeling. Gelet hierop ziet de commissie geen aanleiding voor het houden van een schouw.

Voor de beoordeling of de aanvraag voldoet aan de redelijke eisen van welstand is het bouwplan voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam (hierna: de COK), die een positief advies heeft uitgebracht. Bezwaarde heeft geen advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie overgelegd. Het is de commissie ook overigens in heroverweging niet gebleken dat het advies van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag kan worden gelegd. Nu de COK akkoord is met het bouwplan, ziet de commissie geen aanleiding voor het oordeel dat het bouwplan de bestaande seriematige bebouwing teniet doet. Daarbij acht de commissie van belang dat het bestemmingsplan reeds een bouwhoogte van 9 meter toestaat en dat er in de omgeving veel woningen met wisselingen in maatvoering, kleur en materiaal zijn. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is een meer afwisselend beeld gewenst. Naar het oordeel van de commissie is dan ook gegeven dat het project niet in strijd is met redelijke eisen van welstand en dat dit toetsingsaspect niet aan vergunningverlening in de weg staat.

Het betoog van bezwaarde dat in de aanvraag concrete informatie ontbreekt over hoe de verdieping op haar woning wordt aangesloten, kan in deze procedure geen rol spelen. Het gaat in deze zaak om het bouwplan. Hoe de verdieping wordt aangesloten op de woning van bezwaarde betreft een uitvoeringskwestie, die de commissie niet beoordeelt. Ook het betoog dat vergunninghouder bezwaarde niet op de hoogte heeft gesteld van het bouwplan in strijd met het burgerlijk recht, kan geen rol spelen in deze procedure. De verplichtingen die voortvloeien uit het burenrecht zijn een privaatrechtelijke aangelegenheid die geen onderdeel uitmaken van het beoordelingskader. Dit betekent dat de vergunning niet mag worden geweigerd om eventuele niet nagekomen verplichtingen van het burenrecht.

Gelet op de bovenstaande overwegingen is de commissie van oordeel dat deugdelijk is gemotiveerd waarom het college medewerking heeft verleend aan de afwijking van het bestemmingsplan en waarom de aangevraagde omgevingsvergunning is verleend. Het bestreden besluit kan daarom in heroverweging in stand blijven.

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.

Gemeente Amsterdam

DB

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-027377	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-027379	VERTROUWELIJK - Advies JB.25.000958.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord