From 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Subject **verslag overleg VTH dd 27 maart over Osdorperweg** 5.1, 2, e
To 5.1, 2, e 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl>
Date March 31, 2025 at 9:05:19 PM CEST

Besproken zijn de volgende vergunningsaspecten, verband houden 5.1, 2, e op het adres 5.1, 2, e 5.1, 2, e

- De ambitie was om de inrichting van de kavel zodanig vorm te geven dat deze in overeenstemming zou zijn met de ter plaatse geldende omgevingsplanregeling (ter plaatse ingevuld door het bestemmingsplan Osdorperweg uit 2016), opdat de aanvaardbaarheid van de ontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht door derden niet ter discussie zou kunnen worden gesteld. Zowel de aanvaardbaarheid van de betrokken functies alsook de situering en omvang van de ontwikkeling zouden in dat geval immers passen binnen de kaders die met het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan reeds zijn vastgelegd.

- Binnen de ter plaatse van de kavel geldende bestemming is een gebouw met een woonfunctie uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak. De bijbehorende functies ‘bergingen en andere nevenruimtes’ en ‘parkeervoorzieningen’ zijn ook buiten dat bouwvlak toegestaan. Met dien verstande dat parkeervoorzieningen niet zijn toegestaan binnen een strook van circa 4 meter aan de straatzijde van de kavel. (Deze strook heeft de bestemming ‘tuin’.)

- Een invulling in overeenstemming met het bestemmingsplan is inmiddels mogelijk gebleken, maar bleek vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet ideaal: Een verdraaiing van de situering van de woonwagen ten opzichte van het aangegeven bouwvlak levert een betere situering op omdat hiermee de woonwagen parallel aan de straat komt te staan. (De omvang en situering van het bouwvlak zoals het bestemmingsplan die aangeeft was ingegeven door de oorspronkelijke bebouwing.)

- De aangepaste situering van de woonwagen heeft echter wel tot gevolg dat de drie hoeken van de woonwagen voor een meter buiten het bouwvlak vallen. Daarmee wordt dus niet voldaan aan de regel dat een woonfunctie uitsluitend binnen het bouwvlak is toegestaan. Het bestemmingsplan kent niet de gebruikelijke binnenplanse ontheffingsmogelijkheid om dit alsnog toe te staan. Daarom is een buitenplanse omgevingsplanafwijking (Bopa) nodig. Een afwijking van het omgevingsplan biedt dus de mogelijkheid om het bouwplan op dit punt in juridisch opzicht ter discussie te stellen. Het betreft hier echter een zodanige minimale afwijking dat het niet in de lijn der verwachting ligt dat derden dit zullen aangrijpen om bezwaar en beroep aan te tekenen. Niet besproken: En zelfs al zou men dit doen dan is de kans dat een bijbehorend verzoek tot opschorting van de vergunning wordt gehonoreerd niet groot. Ten eerste omdat het een marginale overschrijding betreft waarvan in redelijkheid lastig kan worden gesteld dat het belang van derden hierdoor wordt geschaad. Ten tweede omdat een opschortingsverzoek minder snel wordt gehonoreerd als sprake is van een te herstellen situatie. En anders dan bijvoorbeeld het kappen van een boom kan de woonwagen onverhoopt alsnog geheel binnen het bouwvlak worden gesitueerd.

- Ook niet besproken, maar wat ik na zorgvuldige lezing van het bestemmingsplan concludeer: In artikel 16.2.2 staat: *“Het dagelijks bestuur is bevoegd ontheffing te verlenen: a. voor de overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van een vergroting van de woning tot een maximale oppervlakte van 150 m² (inclusief aan- en uitbouwen en exclusief bijgebouwen), mits: 1. het bestaande bouwvlak ook na overschrijding van de grenzen volledig benut blijft ten behoeve van de woning;“* Tijdens het overleg van vorige week dacht ik dat deze mogelijkheid hier niet zou kunnen worden toegepast vanwege de eerste voorwaarde omdat de woonwagen niet het gehele bouwvlak bestrijkt. Maar nu ik het nog eens goed bekijk en bedenk is mijn conclusie dat de woonwagen weliswaar niet het bouwvlak beslaat, maar dat gesteld zou kunnen worden dat het hier niet gaat om ‘het bebouwen’, maar om ‘het benutten’. Zo bezien kan gesteld worden dat het gehele bouwvlak wel degelijk wordt benut ten behoeve van de woning, namelijk als zijnde het erf behorende bij de woning. Daarbij moet ik wel zeggen dat ik zelf als bestemmingsplanopsteller liever het woord ‘woonfunctie’ zou hebben gebruikt in plaats van ‘woning’, maar dit bestemmingsplan bevat wel meer termen die mij niet al te adequaat voorkomen. (Zo wordt naast de term ‘bouwvlak’ de term ‘bouwperceel’ gebruikt zonder dat ergens uit de regels of toelichting blijkt wat deze termen onderscheidt. Overigens zou het ook niet de eerste keer zijn dat onder de genoemde ‘vergroting van de woning’ ook worden gerekend de overschrijding van het bouwvlak door, zoals hier, een deel van een nieuwe woning. Redelijkerwijs is immers niet uit te leggen dat een latere uitbouw wel zou mogen en een directe overschrijding niet. Kortom: Met een beetje goede wil is het te overwegen om de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid toe te passen in plaats van een Bopa. Ook al maakt dit, gezien de geringe omvang van de afwijking procedureel in feite niets uit. (Zie volgende bullet die, als het goed is, jouw opgekomen verwarring doet oplossen.)

- Aan het be in van de zoektocht naar een geschikte locatie is (terecht) gesteld dat het een groot voordeel is als sprake is van een locatie waar de vestiging 5.1, 2, e ast binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan (opgenomen in het omgevingsplan). Daarbij ging het echter om de bestemming in grote lijnen. Anders gezegd: een locatie met bijvoorbeeld de bestemming ‘natuur’, ‘landbouwgronden’ of ‘bedrijf’, vergt een totale wijziging van de bestemming. Aangezien een bestemmingsplan niet zomaar een bestemming aangeeft is het bepaald niet uitgesloten dat een in afwijking hiervan toe te stane woonbestemming voor discussie vatbaar is. Dat geldt ook met betrekking tot de bouwregels: Als het bestemmingsplan (aannemelijk met redenen) geheel geen gebouwen toestaat is de plaatsing van een woonwagen voor discussie vatbaar. Vandaar dus de focus op het criterium dat geen bopa nodig is. In de praktijk blijkt dit ook daadwerkelijk een echt pluspunt van deze locatie. Dat op een zeer ondergeschikt onderdeel mogelijk toch een bopa nodig is, doet hier niets aan af.

- Overigens brengt de ter plaatse geldende aanduiding “Waterstaat – waterkering” sowieso met zich mee dat er nog een nader besluit nodig is om de omgevingsvergunning te kunnen verlenen: een binnenplanse vergunning voor het, voor zover aan de orde, ophogen of egaliseren van gronden, het aanleggen en/of verharden van paden, het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en opgaande beplanting. Daarnaast is ook een binnenplanse ontheffing nodig voor het toestaan van een gebouw binnen de waterkering. Maar ook voor deze besluiten geldt dat deze zodanig van aard zijn dat derden in theorie weliswaar op dit punt bezwaar en beroep kunnen aantekenen, maar dat dit gezien het ontbreken van een significant belang niet als bepalend moet worden gezien.

Groet,

5.1, 2, e