Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.24.005774.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift van de heer J.H.B.M. Veenker en mevrouw A. van der Leij gericht tegen het besluit van 26 maart 2024 met kenmerk Z2023-Z008786 waarmee een omgevingsvergunning is geweigerd voor het realiseren van een serre met behoud van de woonfunctie op de locatie Nicolaas Witsenkade 47A in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaarschrift van de heer J.H.B.M. Veenker en mevrouw A. van der Leij ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 26 maart 2024 in stand te laten onder aanvulling van de motivering met de nagekomen memo van Ruimte &Duurzaamheid.

Dat betekent dat u de omgevingsvergunning hebt mogen weigeren.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Inleiding

Op 30 december 2023 is de aanvraag gedaan en per besluit van 26 maart 2024 is de omgevingsvergunning geweigerd.
Op 28 april 2024 dienden de heer Veenker en mevrouw Van der Leij (bezwaarmakers) bezwaar in.
Op 2 juli 2024 heeft de hoorzitting plaatsgevonden.
Op hoorzitting is overeengekomen dat naar aanleiding van gestelde vragen van de bezwaarschriftencommissie een nadere motivering gegeven zou worden door het college. Daarna konden bezwaarmakers nog een reactie geven.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaarschrift van 28 april 2024 is binnen de termijn van 6 weken ontvangen en voldoet aan de wettelijke eisen. Het bezwaarschrift is daarmee ontvankelijk.

4. Bezwaren

- De aangevraagde serre is voor 95% van glas om openheid van de bestaande binnenterrein zo veel mogelijk te behouden.
- Bij de materiaalkeuze is rekening gehouden met het behoud van het karakteristieke aanzicht en levert de serre zelfs een verfraaiing daarvan op.
- De serre wordt geplaatst in de bestaande nis in een hoek van de binnentuin aan de achterkant van Nicolaas Witsenkade 47A, daarmee valt deze weg tussen de omliggende bebouwing.
- Het realiseren van de serre doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit.
- De tuin is circa 100m2 en de serre beslaat slechts 17,5m2 (dit is 17,5% en dus ruim onder de bebouwbare norm van 50%). De openheid van het binnenterrein wordt nauwelijks aangetast.
- Het belang van bewoners bij realisatie serre zou zwaarder moeten wegen dan de zeer geringe beperking van de openheid van de tuin, zeker gezien de plaatsing in een nis die er al is.
- De aanvraag voor de serre staat in relatie tot de verleende omgevingsvergunning (kenmerk Z2023-C002638; OLO 7711743) voor funderingsherstel. Daarbij wordt een nieuwe koekoek/wolfskuil gerealiseerd die zou kunnen dienen als fundering voor de serre.
- Voor deze omgevingsvergunning is al onderzoek gedaan naar de grondwatervoorziening en die geeft geen verslechtering. Er is ook een archeologische quickscan gedaan.
- Er hoeft geen groen weggehaald te worden om de serre te kunnen realiseren.
- De fundering kost enorm veel geld (circa € 350.000), een forse investering ten behoeve van het toekomstbestendig maken van ons pand in Amsterdam Centrum.
- Om ook de kosten van het funderingsherstel gedeeltelijk goed te maken wenst Veenker uitbreiding van het woonoppervlak met 17.5 m2 door het realiseren van de serre.
- Er wordt enige coulance van de gemeente verwacht bij het meewerken aan deze afwijking omdat er geen subsidie of andere compensatiemaatregelen geboden zijn wat andere gemeenten wel bieden.

5. Hoorzitting

Op 2 juli 2024 is een hoorzitting gehouden, waarvan het verslag in bijlage 2 bij dit advies is opgenomen. Op de hoorzitting zijn de bezwaren toegelicht. Omdat er van de zijde van het college geen inhoudelijke reactie gegeven kon worden zijn nadere vragen uitgezet ter beantwoording door de adviseurs van Ruimte en Duurzaamheid (hierna: R&D).
Op 22 juli is de beantwoording (memo genoemd) op de door de commissie gestelde vragen ontvangen van J. van Steenis, van R& D, dat voor de leesbaarheid van het advies in bijlage 3 bij dit advies is opgenomen. Bezwaarmakers hebben gelegenheid gehad om hier nog op te reageren en hebben dat op 19 augustus 2024 gedaan, hun reactie is opgenomen in bijlage 4.

De vragen die de commissie heeft gesteld zijn als volgt:

1. Gaat het om gronden Tuin 3 of tuin 1?
2. Hoe wordt normaliter met een dergelijke afwijking meegewerkt? Is daar een beleid voor?
3. Komen dit soort situaties vaker voor in de praktijk en is daar medewerking aan verleend voor het afwijken?

4. Graag de belangen van de bezwaarmakers meenemen in het advies en motiveren. Bijvoorbeeld de openheid van het binnenterrein omdat de serre maar een klein stukje van de gehele oppervlakte van de tuin bedraagt.
5. Is er een mogelijkheid om een bezoek te brengen aan dit pand om het zelf te bekijken om daarna een goede afweging te kunnen maken? Denk aan bezonning/daglicht etc.
6. Mocht hier geen medewerking aan worden verleend, zijn er dan andere mogelijkheden om toch tot vergunningverlening te komen? Bijvoorbeeld door het verkleinen van de serre of iets dergelijks?

7. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage 1 bij dit advies. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden. Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht evenwel van toepassing op aanvragen die voor deze datum zijn ingediend. In dit geval blijft de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing op de beoordeling van de aanvraag en vindt de heroverweging van het bestreden besluit plaats met inachtneming van de Wabo.

8. Toetsingscriteria van de aanvraag.

De commissie overweegt dat een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden getoetst aan de in artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo opgesomde toetsingscriteria. Samengevat gaat het daarbij om strijd met het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012, de Bouwverordening Amsterdam 2013 en redelijke eisen van welstand. Deze gronden zijn limitatief en imperatief van aard. Dit betekent dat de omgevingsvergunning moet worden verleend als de bouwactiviteit niet in strijd is met deze gronden, terwijl de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van deze gronden.

Voor zover de activiteit afwijkt van het bestemmingsplan, moet de aanvraag mede worden aangemerkt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'gebruik van gronden in strijd met een planologische regeling'. Deze vergunning kan op grond van artikel 2.10, tweede lid, van de Wabo slechts worden geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 van de Wabo niet mogelijk is. Op grond van 2.12, eerste lid, van de Wabo kan in de daarin genoemde gevallen medewerking aan afwijking van het bestemmingsplan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met de goede ruimtelijke ordening.

9. Beoordeling bouwplan door het college

Bij het bestreden besluit is geoordeeld dat de serre in strijd is met het bestemmingsplan "Zuidelijke binnenstad" en dat er geen aanleiding wordt gezien om medewerking te verlenen aan afwijking daarvan. Hierbij is onder meer als volgt overwogen. De aanvraag houdt in het plaatsen van een serre op de locatie die valt binnen het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad met de bestemming tuin-1. De serre is aan te merken als een gebouw. Het bestemmingsplan kent geen

mogelijkheid om af te wijken voor het plaatsen van de aangevraagde serre. De aangevraagde serre gaat ten koste van de openheid van het binnenterrein. Om deze redenen bestaat er geen aanleiding om af te wijken van het bestemmingsplan. Het belang van het waarborgen van de openheid van de tuin weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het plaatsen van de aangevraagde serre.

Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. De aanvraag omgevingsvergunning wordt geweigerd, op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wabo, voor zover het betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

10. <u>Belang van bezwaarmakers</u>

De bezwaarmakers hebben aangegeven dat de aanvraag een glazen serre betreft die in een nis gesitueerd zou gaan worden. Daarmee wordt volgens bezwaarmaker geen afbreuk gedaan aan de openheid van de tuinen. Het belang van bezwaarmakers is meerledig, Ze zijn bezig met een kostbare funderingsherstelloperatie en zouden gezien die kosten een vergroting van de woning zeer wenselijk achten. De woning is verder 19,7 meter diep en het zou er donker zijn. Met de serre zou ook meer lichtinval gerealiseerd worden.

11. <u>Nadere ruimtelijke motivering (memo R&D)</u>

Tegenover het belang van bezwaarmakers staat het algemeen belang waarvoor het college opkomt. Uit de memo blijkt dat er voor afwijkingen van het bestemmingsplan geen afwijkingenbeleid aanwezig is. Het college motiveert in de memo dat het doel van het bestemmingsplan is het open en groen houden van de binnenterreinen. Bouwwerken op gronden met de bestemming Tuin 1 zijn daarom niet toegestaan.

In de toelichting van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad staat onder 5.3.4 Binnenterreinen en tuinen het volgende:

"Het gesloten bouwblok is de meest voorkomende typologie binnen het plangebied. De binnenterreinen in deze blokken zijn bestemd tot 'Tuin-1'. Er bestaat ook bebouwing, zoals tussen Weteringschans en Lijnbaansgracht, waar de tuin direct grenst aan het water of de openbare ruimte. Deze tuinen hebben de bestemming 'Tuin-2'. Voor beiden geldt als uitgangspunt dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven.

Volgens R&D is bij de betreffende bestemming Tuin 1 enkel onder strenge voorwaarden mogelijk om af te wijken ten behoeve van schuurtjes en tuinhuisjes.

12. <u>Reactie van bezwaarmakers op de memo van R&D.</u>

1. *willen vergroten met de serre. Deze lichtinval is voor ons belangrijk daar wij in enkel een souterrain wonen dat gericht is op het Noorden en hierdoor erg donker is. Daarnaast is onze*

VVE akkoord en hebben buren aangegeven (bewijs hiervan eerder bijgevoegd) dat zij geen bezwaar hebben tegen de serre.

2. *Kortom, wij vragen u om de omgevingsvergunning* Ruimte en Duurzaamheid geeft aan dat het de doelstelling van de gemeente is om de openheid en groenheid van de binnenterreinen en tuinen te behouden. Wij stellen dat de grond waarop wij de serre willen plaatsen niet "open" is omdat deze grond in een nis ligt: deze grond ligt tussen een blinde witte muur (Huidenkoperstraat 31 en 33) en de schuur van nr 48 in. Bovendien was deze grond al betegeld dus niet groen.
3. Volgens artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (BoR) is het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan. Dat er in het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden zijn geformuleerd betekent niet dat het nooit zou kunnen aangezien het besluit omgevingsrecht "hoger" in rechte is en wel die mogelijkheid geeft.
4. Het komt op ons over alsof R & D geen belangenafweging heeft gemaakt vanuit ons, de bezwaarmakers. R & D lijkt enkel haar eigen belang mee te nemen namelijk de openheid van de binnenterreinen. Wij als bezwaarmakers hebben aangegeven dat wij graag onze lichtinval toe te kennen en af te wijken van het bestemmingplan, omdat deze casus zich bij uitstek leent voor een uitzondering, zie al onze eerder genoemde argumenten in ons bezwaarschrift, zoals ook toegelicht tijdens de hoorzitting op 2 juli 2024.

13. Overwegingen van de commissie

Bezwaarmakers geven aan dat de belangenafweging van R & D onvoldoende gewicht toekent aan hun belangen terwijl hun situatie zich juist leent voor een uitzondering.
Wij stellen vast uit de memo van R&D dat ondanks het niet letterlijk noemen van de nis, dit feit bekend is. Toch betekent dit voor R&D niet dat ze mee wensen te werken aan een afwijking van het bestemmingsplan voor bouwwerken anders dan schuurtjes of tuinhuisjes. R&D verwijst naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' waarbij er ook bebouwing aanwezig is en de tuin direct grenst aan water of openbare ruimte en daarbij ook de openheid gehandhaafd moet blijven. Daaruit maken wij op dat geen uitzonderingen gemaakt worden.
Bij een project dat in strijd is met het bestemmingsplan heeft het college een discretionaire bevoegdheid om af te wijken, dat betekent dat het college niet verplicht is af te wijken. Wel dient de weigering om af te wijken ruimtelijk gemotiveerd te zijn waarbij alle betrokken belangen zijn afgewogen. Hoewel wij de belangen van bezwaarmakers voor vergroting van hun woongenot door de gewenste serre en lichttoegang begrijpen, kunnen wij ons vinden in de nadere motivering van R&D waarbij meer gewicht wordt toegekend aan de openheid van tuinen wat neerkomt op geen bebouwing op de betreffende tuin bestemming. Wij achten de gegeven nadere ruimtelijke motivering voldoende om geen medewerking te verlenen aan de bouw van de serre.
Nu het college niet verplicht is mee te werken aan een afwijking en zij consequent in alle gevallen met die bestemming weigert haar medewerking te geven voor een afwijking van het bestemmingsplan, behoeft zij voor deze situatie dan ook geen uitzondering te maken. De nis is geen bijzondere omstandigheid die noopt tot het maken van een uitzondering.
Ook een kleinere serre, wat een bouwwerk blijft op gronden Tuin 1 komt niet voor honorering in aanmerking gezien de ruimtelijke motivering.

De lichtinval in de woning is een al bestaande situatie en is geen ruimtelijke afweging in dit kader. Dat met de serre er een ruimte ontstaat met veel lichtinval is evident maar die lichtinval in de woning zal niet veel anders zijn dan een glazen pui. Bovendien zal naar onze mening door de reeds vergunde wolfskuil naar verwachting de lichtinval verbeteren.

Conclusie/ Advies

Wij concluderen gezien bovenstaande dat het bezwaarschrift ongegrond is en dat het besluit in stand kan blijven onder aanvulling van de motivering van R &D.

Wij adviseren daarom als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaarschrift 28 april 2024 ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 26 maart 2024 in stand te laten onder aanvulling van de motivering met de memo van R&D van 22 juli 2024.

Amsterdam, 6 september 2024,

De bezwaarschriftencommissie,

Voorzitter: Secretaris





Mr. J. de Groot mr. S. Ugur

Bijlage 1 toepasselijke regelgeving

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wabo

Artikel 2.1 lid 1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

a. Het bouwen van een bouwwerk,
b. B. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in gevallen waarin dat bij een bestemmingplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
c. Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.10 van de Wabo luidt:

1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waar op de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (zijnde het Bouwbesluit),

b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waar op de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening.

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheers verordening of het exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2:12;

d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd al in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a eerste lid onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevings-vergunning niettemin moet worden verleend.

Artikel 2:12 Wabo

2:12 lid 1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
   1°.met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
   2°.in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
   3°.in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

Bijlage 2 Verslag van de hoorzitting 2 juli 2024

Dit verslag is opgemaakt door de ambtelijk secretaris en lid van de ambtelijke bezwaarschriftencommissie. Het betreft een geparafraseerde en zakelijke weergave van wat op de hoorzitting is besproken.

Samenstelling
De commissie bestaat uit mevrouw mr. J. de Groot, voorzitter, en mevrouw mr. S. Ugur, lid en ambtelijk secretaris.

Verschenen
Op de hoorzitting aanwezigen:
Bezwaarmakers, mevrouw van der Leij en de heer Veenker, bijgestaan door hun architect de heer Bart Melk;
Emma van Boxtel namens het college.

De voorzitter opent de hoorzitting om 13.00 en heet iedereen welkom en legt uit hoe de commissie het bezwaar op de hoorzitting zal behandelen.

Voorzitter: geeft aan dat de commissie geen bemoeienis heeft gehad met de totstandkoming van het besluit. Ze stelt voor dat we de inhoud van het bezwaar gaan behandelen. Ik weet niet wie ik het woord kan geven, meneer Melk of u als bezwaarmakers?

Veenker (en Annemieke van der Leij): begint en geeft aan dat hij het fijn vindt dat ze de mogelijkheid hebben om hun bezwaar te kunnen toelichten op de hoorzitting.
Hij geeft aan dat in het souterrain wonen van de Nicolaas Witsenkade die uit 5 woonlagen bestaat. Zij hebben de onderste woonlaag, alleen het souterrain. En, Daar is nu het funderingsherstel gaande vanwege het zakken van de huizen aan de voorkant.
Ze zijn bijna klaar daarmee, met de fundering wat nog een maandje kan duren ongeveer.
Ze hebben een lang vrij lang huis en daardoor vrij donker. De wens is om zoveel mogelijk licht naar binnen te halen. Nu alles toch open is dat een uitgelezen moment om te kijken of meer daglicht naar binnen gehaald kan worden op een of andere manier. Ze zouden dan glazen puien kunnen plaatsen in plaats van deuren, maar ze dachten ook aan een serre wat nog veel meer licht geeft. Dat zou het woongenot enorm doen toenemen.

Het funderingsherstel is een zwaar traject wat veel kost aan tijd en geld en energie. Daarom willen ze meteen ook meer licht creëren in hun huis. Dat was de reden voor ons om deze aanvraag te doen.
De weigering door de gemeente ziet volgens ons vooral op de openheid van de ruimte, de openheid van de binnenruimte wat naar onze mening een beperkt negatief effect heeft. Omdat, zoals gezegd die serre grotendeels van glas wordt gemaakt. Ik denk iets van 95%. Daarmee is de openheid van het gebouw beste groot. Daarnaast is een relatief klein deel van het oppervlak wat je bebouwd, zeg maar zo'n twee en een halve meter uitbouw. Dan praat je over 17 m² ongeveer en onze tuin is iets van 100 m², dus dat is één klein deel. Kijkend naar de binnentuin van het gehele gebied, die is nog veel groter en veel opener dus vanuit de buren is er nauwelijks zicht op. Er is daar sprake van een nis, omdat het tussen enerzijds een blinde muur is van de Huidekoperstraat en aan de andere kant het muurtje van de buren nummer 48 is gelegen. Volgens hen is de inbreuk op de openheid van de binnenruimte zeer gering daar de nis amper zichtbaar is voor anderen. De buren hebben overigens allemaal hun toestemming gegeven voor het plan evenals de vereniging van eigenaren in de ledenvergadering van vorig jaar. Er is geen bezwaar ook niet van nummer 48 die eigenlijk de enige is die echt direct op dit stukje van de tuin uitkijkt. Een laatste punt is dat met het funderingsherstel een wolfskuil is gemaakt en dat gedeelte is betegeld is. Voor het project wordt dus geen groen weggehaald. De grote tuin 100 m² is verder groen wat ze ook heel graag zo willen houden. Gezien hun situatie zouden ze graag zien dat er een uitzondering gemaakt maakt.

Voorzitter: geeft aan dat het verhaal aansluit bij wat zij in hun bezwaarschrift hebben opgeschreven. Ze begrijpt dat met name licht een belangrijke overweging is en uit het bezwaarschrift bleek ook van het belang van het toevoegen van vierkante meters.

Annemieke van der Leij: ja.

Voorzitter vraagt nog naar hun woonsituatie, is dat met een heel gezin bijvoorbeeld of met zijn tweeën?

Annemieke van der Leij : nee, We wonen er met onze zoon, zijn dus met zijn drieen en onze dochter komt af en toe op bezoek. Dus we hebben twee slaapkamers voor de kinderen en een voor onszelf. Dus wonen op zich mooi hoor. Maar ja, het is wel fijn om iets meer ruimte te hebben, gewoon ook wat meer leefruimte. Zeker omdat we wat ouder worden en meer beweegruimte nodig hebben, zeg maar.

voorzitter
Ik begrijp dat ja en u zegt ook dat de serre maar een heel klein oppervlak is. U hebt een grote tuin die groen is ingericht, de serres zou 17 m² bedragen op een tuin 100m2, dus dat gaat dan om 17% van het oppervlakte ongeveeR&Dus maar een klein deel van de tuin die wordt opgeofferd.

Nou, We gaan dus even horen wat het college daarvan vindt. Tenzij U, meneer Melk op dit moment een aanvulling hebt?

Bart bureau IFA BV Masters in Space: nee, Ik denk dat mijn opdrachtgevers het heel goed verwoord hebben. Wat ik alleen wil toevoegen, is dat ik altijd wel bijzonder vindt is en dat zou ik wel graag meegewogen zien worden, is dat heel vaak door de gemeente een appèl wordt gedaan op bezonning en daglicht toetreding en al dat soort zaken. Maar dat werkt natuurlijk ook de andere kant op eigenlijk hè, want kijk, mevrouw van der Leij, die zegt het eigenlijk net heel goed. Je hebt natuurlijk een plattegrond en best wat vierkante meters, maar het grootste deel zit eigenlijk aan de donkere kant, dus je hebt eigenlijk heel weinig echt kwalitatieve vierkante meters. En, dat is ook de reden waarom gedacht is aan het plaatsen een serre. Daarmee heb je gewoon veel meer woonkwaliteit. En ik vind wel dat de gemeente Amsterdam zich daar bewust van moet zijn en dat het natuurlijk twee kanten opwerkt. Want dat is natuurlijk de belangen afweging die altijd gemaakt wordt of mensen hier last van hebben. Dat is ook de reden waarom ik aan opdrachtgever heb gezegd zoek eerst uit of er bezwaren zijn. Binnen de eigen VvE is unaniem een akkoord besluit genomen. Daarnaast hebben is akkoord van alle individuele appartementseigenaren. Het zit in een soort oksel tussen een schuur en een blinde muur, zoals we dit noemen in vaktermen een plekje om bierkratjes neer te zetten. En dat is natuurlijk niet echt een kwalitatieve waarde en ik zou graag willen dat dat men dit meeweegt.

voorzitter: begrijp ik en dat zullen we ook meenemen bij ons advies. Ik merk daarbij wel op dat het natuurlijk ook gaat om een ruimtelijke afweging. En niet alleen of omwonenden wel of geen bezwaar hebben? Het is echt een stedenbouwkundige beoordeling.

Bart bureau IFA BV Masters in Space: nee, dat snap ik, dat snap ik als geen ander. Ik doe dit 28 jaar. We doen heel veel verbouwingen en doen 40 fundering herstellen per jaar, dus ja, ik ben heel erg bewust van alle zaken. Maar ook ruimtelijk, mijn stedenbouwkundige collega kon er helaas niet bij zijn maar die heeft er natuurlijk ook goed naar gekeken en vindt dat het project heel goed is te verdedigen vanuit ook stedenbouwkundig perspectief.

Voorzitter
Ja, nee, ik begrijp dat, we gaan horen wat mevrouw van Boxtel te zeggen heeft. Ook over de afweging die gemaakt is en ook wat er nu aangevoerd wordt door de bezwaarmakers. Wilt u daar op reageren?
En ik steek maar even van wal, ik zie dat de voornaamste reden van afwijzing is dat de serre ten koste gaat van de openheid van het binnenterrein. Kunt u daar ook iets meer over zeggen?

Boxtel, Emma van: na veel problemen met verstaanbaarheid is het volgende doorgekomen.
Ze heeft van tevoren van de secretaris een mailtje gekregen met een aantal vragen met het

verzoek die uit te zetten bij degene die het ruimtelijk advies had geschreven. Dat heeft ze meteen uitgezet, maar er is daar nog steeds geen reactie op gekomen. Na nogmaals gebeld en gemaild te hebben heeft ze geen duidelijkheid gekregen wanneer de beantwoording er zal zijn..

Bart bureau IFA BV Masters in Space: nou maar goed, inhoudelijk wordt het best lastig, denk ik op dit moment, Omdat er nog geen terugkoppeling is van stedenbouw. Ik neem aan dat het ook bij stedenbouw terecht gekomen is.

Voorzitter: daar ga ik ook vanuit en inderdaad, Het is heel jammer dat die terugkoppeling er nog niet is, want dan kunnen we het daar in ieder geval niet over hebben, Maar ik hoop eigenlijk dat mevrouw van Boxtel wel op een aantal andere punten nog alvast kan reageren.

secretaris: mag ik ondertussen wat vragen nu toch iedereen op de verbinding met mevrouw van Boxtel wacht?
U meneer Melk gaf aan dat u een collega heeft waar u vandaag op had gehoopt hier aanwezig te kunnen zijn, een stedenbouwkundige. Heeft u overwogen om vanuit hem als stedenbouwkundige met soort tegen advies te komen?

Bart bureau IFA BV Masters in Space: nee, nog niet, want Ik ben er heilig van overtuigd dat dit een geval is, wat in ieder geval gunstig gewogen zou moeten worden. Dat is eigenlijk ook de conclusie van Nicoline mijn stedenbouwkundige collega.

In mijn optiek is het natuurlijk koffiedik kijken omdat het centrum Unesco gebied is. Daar heb ik onze opdrachtgever ook op geattendeerd, maar als er een situatie is waar je zou kunnen afwijken, dan is dat deze casus. Hoewel er wel sprake is van planologische strijdigheid is het onvoldoende gemotiveerd en dat heb ik ook getoetst hier intern op kantoor. En nou dat daar waren ze het ook gewoon helemaal mee eens.

voorzitter: ja, ik begrijp heel goed dat u dat vindt. De bezwaarprocedure is natuurlijk ook om opnieuw te kijken of alles goed gegaan is hoe de afweging opnieuw uitpakt. Als je nu alle belangen erbij gaat betrekken en wellicht een uitgebreidere motivering krijgt? Ook van ruimtelijk beleid en dan wordt er gewoon opnieuw naar gekeken. Dat is de bedoeling van het bezwaarprocedure.
Mevrouw van Boxtel, bent u inmiddels erin geslaagd om iets aan het geluid te doen?
Nou, het lijkt er niet op dat mevrouw van Boxtel eenvoudig terugkomt. Dat is heel vervelend eigenlijk. Het kost u ook allemaal tijd dit.

Want het is natuurlijk wel belangrijk dat er gereageerd wordt op de bezwaren, dienen naar voren, zijn gekomen, zijn diverse aspecten genoemd.

namens het college Emma van Boxtel (Ze is eindelijk verstaanbaar.)
Er is gecheckt of het hier om tuin 1 of 3 gaat. Volgens de casemanager ligt het in tuin 1. Dit omdat de secretaris twijfelde of het niet ook tuin 3 betrof. Ik heb gekeken, op zich maakt het geen verschil in welke bestemming de tuin ligt. Omdat toch wordt gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit of dat daar geen onevenredige afbreuk van is, dus dan komen we toch weer bij de ruimtelijke afweging. Dus ja, Ik hoop, Ik hoop gewoon dat hij wel heel snel op reageert dat we daar gewoon een duidelijk gaan motiveren van hebben. Want Als ik zo kijk dat de serre Waarom ik weer eens 17 m² is op een tuin van meer dan 100 m² ja, Dat is maar een klein gedeelte, dus dan ben ik ook wel benieuwd naar hoe het zit met de openheid van de tuin.

Annemieke van der Leij 26:01
Ja, wij ook.

Voorzitter: zal de ruimtelijk adviseur ook alle hier genoemde aspecten meenemen in de beantwoording? Zoals bijvoorbeeld de omstandigheid dat de serre in glas wordt uitgevoerd?

Emma van Boxtel: dat heb ik allemaal uitgezet en dus verzocht dat allemaal mee te nemen. Dus ook het woongenot daglicht et cetera dat die die belangen ook allemaal meegenomen worden in de overweging.

Voorzitter: kunt u daar zelf ook iets over zeggen, want anders hebben we eigenlijk nauwelijks een inhoudelijke reactie op dit moment.

Emma van Boxtel : ja mijn inziens voor daglicht bijvoorbeeld of openheid van de tuin? Ja, mijn inziens lijkt het geen probleem, aangezien het geen hele grote serre wordt en dat daardoor ook meer zonlicht binnenkomt.
Maar goed, ja, Ik ben geen ruimtelijk specialist. Ja mij lijkt het dat het geen afbreuk doet aan de openheid van de tuin. Weet niet of er beleid is.

Voorzitter: nou dat dat zou wel mijn vraag zijn. Misschien kunt u die dan ook meenemen in uw nadere reactie waarin u dan het nader advies van R&D meeneemt van hoe wordt er normaliter omgegaan met afwijkingen en wordt er weleens medewerking verleend in afwijking van het bestemmingsplan van de bestemming tuin en om wat voor uitzonderingen gaat het Ik ben benieuwd naar de praktijk.

Emma van Boxtel : ja

voorzitter : nou, Ik heb dan op dit moment geen vragen aan u, mevrouw van Boxtel en eigenlijk ook niet aan bezwaarmakers mevrouw Ugur. Heeft u vragen?

Secretaris: nou een aanvulling op wat u aangeeft goede ruimtelijke ordening is het natuurlijk wel dat het wetgevingskader bij de kruimelafwijking zoals dat genoemd wordt alle belangen van de bezwaarmakers in die afweging dient te betrekken. Dat zou ik graag in de beantwoording zien.

Bart bureau IFA BV Masters in Space : kan ik nog iets toevoegen?

Voorzitter: ja ik, Ik wilde voorstellen dat we nog even een rondje maken langs Iedereen die aanwezig is voor het maken van wat slotopmerkingen. En dan komt er ongetwijfeld nog een vervolg na ontvangst van de nadere ruimtelijke motivering. U hoort daarvan via mevrouw Ugur. Meneer Melkert, u wou nog een opmerking maken.

Bart bureau IFA BV Masters in Space: ja, twee vragen, wat is de tijdslijn van deze procedure want ons project loopt nu een beetje vertraging op. Er ligt ook geen gewogen advies van stedenbouw, dus veel onzekerheid. We staan op het punt om de afbouw te starten, dus dat is natuurlijk wel belangrijk. Ook in financiële zin ja, gaat het wel door gaat het niet door, hè? Dus de planning en ik zou het zeer appreciëren als de stedenbouwkundige hier zou komen kijken, doe ik wel vaker. Om een gewogen afweging te kunnen maken, zou dat zeer te appreciëren zijn en wil dat dat in het verslag komt en ook als verzoek overgebracht wordt.

Voorzitter : ja duidelijk dat u dat vindt, We kunnen dat hooguit meegeven aan mevrouw van Boxtel als suggestie aan de ruimtelijke adviseurs, denk ik.
Meneer vinken en mevrouw van der Leij, wilt u nog iets toevoeg?

Annemieke van der Leij: ik heb geen opmerkingen meer, wel een vraag. Wij hopen natuurlijk op een positief besluit, maar mocht dat er niet in zitten vragen wij of er nog iets anders mogelijk is? Kunnen we het ontwerp dusdanig aanpassen zodat we wel een positief advies krijgen?

voorzitter: het is jammer dat we eigenlijk nauwelijks over de inhoud hebben kunnen praten op deze manier. Ik geef het ook mee aan mevrouw van Boxtel om te kijken, want als er met een ondergeschikte wijziging van het bouwplan zo heet dat, een kleine wijziging van de aanvraag die is ingediend, het mogelijk is we dit gelijk meenemen in deze procedure. Mocht dat tot vergunningverlening kunnen leiden.

Bart bureau IFA BV Masters in Space: dan is er ook nog een welstandsadvies dat er nog moet komen.

Voorzitter: ja en kijk al mochten er mogelijkheden zijn, dan hoop ik dat ook te horen van mevrouw van Boxtel. Ik vraag u om dat in ieder geval ook mee te nemen.

Voorzitter: mevrouw van Boxtel, heeft u nog iets te zeggen? Dan gaan we zo even afspreken hoeveel tijd we u nodig denkt te hebben voor het nadere advies.

Emma van Boxtel: ja, ik neem alle punten die hier nog benoemd zijn mee. Denk dat twee weken genoeg moet zijn maar ben afhankelijk van R &D.

Voorzitter: afgesproken wordt om een termijn van twee weken aan te houden voor nader advies. Daarna krijgen bezwaarmakers ook nog een termijn om te reageren.
De termijn om te beslissen op het bezwaar is nog niet voorbij, maar dit levert Natuurlijk wel enige vertraging op, dus formeel vraag ik u instemt met aanhouding gedurende die 4 weken dat we nu wachten op uw reacties over en weer.

Annemieke van der Leij : ja

secretaris: het dagelijks bestuur gaat ook met reces, dus daar lopen wij ook nog tegenaan.

Bart bureau IFA BV Masters in Space: nou, nou ja, dat ja. Daarom begon ik er ook over, want we zitten Natuurlijk in een trad. We zitten hè? We hebben contracten met aannemers en en et cetera et cetera dus.

Voorzitter: begrijpelijk, ik hoop dat het voortvarend gaat en dat we binnen twee weken die ruimtelijke motivering hebben. Dan krijgt u twee weken, dan zitten we nou eind juli ongeveer en wij moeten ook nog een advies uitbrengen, dus tegen de tijd dat er een beslissing van het dagelijks bestuur is zal wel eind augustus worden in het gunstigste scenario.
Oké nou dan hebben we dat afgesproken dan nu mocht er een tussentijds vragen of opmerkingen zijn, kunt u altijd contact opnemen met de secretaris. Voor nu wil ik u bedanken voor uw aanwezigheid en toelichting en wordt vervolgd met een schriftelijke ronde als gezegd.

Voorzitter sluit de hoorzitting.

Bijlage 3

MEMO

Aan	E. van Boxtel
Van	Jordi van Steenis, Ruimte en Duurzaamheid – Team Centrum
Kopie aan	
Bijlagen	
Datum	22-7-2024

Reactie Ruimte en Duurzaamheid op bezwaar Nicolaas Witsenkade 47A

N.a.v. het ingediende bezwaar tegen de weigering van de omgevingsvergunning Nicolaas Witsenkade 47A (Z2023-C011903) heeft de bezwaarschriftencommissie Ruimte en Duurzaamheid (R&D) verzocht om te reageren op de volgende vragen:

14. Het lijkt op gronden Tuin 3 te liggen. Kan dit nagegaan worden?
15. Hoe wordt normaliter met een dergelijke afwijking meegewerkt? Is daar een beleid voor?
16. Komen dit soort situaties vaker voor in de praktijk en is daar medewerking aan verleend voor het afwijken?
17. Graag de belangen van de bezwaarmakers meenemen in het advies en motiveren. Bijvoorbeeld de openheid van het binnenterrein omdat de serre maar een klein stukje van de gehele oppervlakte van de tuin bedraagt.
18. Is er een mogelijkheid om een bezoek te brengen aan dit pand om het zelf te bekijken om daarna een goede afweging te kunnen maken? Denk aan bezonning/daglicht etc.
19. Mocht hier geen medewerking aan worden verleend, zijn er dan andere mogelijkheden om toch tot vergunningverlening te komen? Bijvoorbeeld door het verkleinen van de serre of iets dergelijks?

Ad 1.

Door de bezwaarschriftencommissie is aan R&D gevraagd nogmaals te kijken op welke gronden de aangevraagde serre zich bevindt. N.a.v. dit verzoek heeft R&D de situatie nogmaals op 9 juli 2024 bekeken, met als conclusie dat de voorgestelde serre zich op Tuin-1 gronden bevindt. In de bestaande toestand heeft het pand een diepte van 19,7 meter. Vanuit de voorgevelrooilijn is het pand tot een diepte van 14,7 meter bestemd tot Gemengd-1. Daarachter is de huidige uitbouw met een diepte van 5,0 meter bestemd tot Tuin-3. De daarachter gelegen gronden ter plaatse van de voorgestelde serre zijn bestemd tot Tuin-1. Zie figuur 1.



Figuur 1 Bestemmingsplankaart Zuidelijke binnenstad met rechts de contouren van het bestaande pand Nicolaas Witsenkade 47A

Ad 2.

Het doel van het bestemmingsplan is het open en groen houden van binnenterreinen. Bouwwerken (in dit geval een serre) op Tuin-1 gronden zijn hierom niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent geen afwijkingsmogelijkheid voor het plaatsen van een serre op Tuin-1 gronden.

In de toelichting van het bestemmingsplan 'Zuidelijke binnenstad' staat onder 5.3.4 'Binnenterreinen en tuinen' het volgende:

"Het gesloten bouwblok is de meest voorkomende typologie binnen het plangebied. De binnenterreinen in deze blokken zijn bestemd tot 'Tuin-1'. Er bestaat ook bebouwing, zoals tussen Weteringschans en Lijnbaansgracht, waar de tuin direct grenst aan het water of de openbare ruimte. Deze tuinen hebben de bestemming 'Tuin-2'. Voor beiden geldt als uitgangspunt dat de bestaande openheid gehandhaafd moet blijven.

Van de bestemmingsplanregels betreffende de bestemming "Tuin-1" kan binnenplans enkel onder strenge voorwaarden worden afgeweken t.b.v. dakterrassen, schuurtjes en nieuwe tuinhuizen (zie art. 26.4.1; 26.4.2 en 26.4.3). Daarbij mag de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken niet tot gevolg hebben dat de karakteristiek van het stadsgezicht in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan. De openheid van het binnenterrein staat volop. Amsterdam Centrum kent geen afwijkingenbeleid voor kruimelgevallen.

Ad 3.

Aanvragen m.b.t. het bouwen van een bouwwerk op Tuin-1 bestemde gronden komen regelmatig voor. Deze worden door R&D negatief beoordeeld omdat de doelstelling van het bestemmingsplan is het open en groen houden van binnenterreinen. Het plaatsen van bouwwerken op Tuin-1 gronden draagt niet bij aan het realiseren van deze doelstelling.

Ad 4.
Door de bezwaarschriftencommissie is gevraagd aan R&D om de belangen van de bezwaarmakers mee te nemen in het advies en te motiveren. R&D verwijst hierbij naar het eerder gegeven advies waarin het belang van de aanvrager is meegenomen, maar oordeelt dat het belang van het openhouden van binnenterreinen zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager voor het plaatsen van de serre.

Ad 5.
Een locatiebezoek heeft geen toegevoegde waarde omdat het advies van R&D niet gebaseerd is op licht- en luchttoetreding of een ander aspect waar een beoordeling van de situatie ter plekke meerwaarde heeft. Een locatiebezoek is niet noodzakelijk om te kunnen beoordelen of een vergroting van de bebouwing op het binnenterrein wel/of niet bijdraagt aan de doelstelling van het bestemmingsplan om binnenterreinen open en groen te houden.

Ad 6.
Ook op een aangepast plan met een kleinere serre zal door R&D negatief worden geadviseerd, omdat de nu aangevraagde serre zich volledig bevindt op tot Tuin-1 bestemde gronden en ook door een kleinere serre bebouwing op tot Tuin – 1 bestemde gronden zal worden toegevoegd. De eerder genoemde doelstelling van het open en groen houden van binnenterreinen komt hierdoor ook in het geding.

Bijlage 4 Reactie bezwaarmakers op memo.

Aan: Gemeente Amsterdam
Van: Jurgen Veenker en Annemieke van der Leij
Datum: 19 augustus 2024

Betreft: Reactie op memo van Ruimte en Duurzaamheid op bezwaar Nicolaas Witsenkade 47A

Hierbij reageren wij kort op het memo van 22 juli 2024 van de heer van Steenis van 'Ruimte en Duurzaamheid'.

Ad 2 :
Ruimte en Duurzaamheid geeft aan dat het de doelstelling van de gemeente is om de openheid en groenheid van de binnenterreinen en tuinen te behouden. Wij stellen dat de grond waarop wij de serre willen plaatsen niet "open" is omdat deze grond in een nis ligt: deze grond ligt tussen een blinde witte muur (Huidenkoperstraat 31 en 33) en de schuur van nr 48 in. Bovendien was deze grond al betegeld dus niet groen.
Volgens artikel 4, eerste lid, van bijlage II van het besluit omgevingsrecht (BoR) is het mogelijk om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan. Dat er in het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden zijn geformuleerd betekent niet dat het nooit zou kunnen aangezien het besluit omgevingsrecht "hoger" in rechte is en wel die mogelijkheid geeft.

Ad 4
Het komt op ons over alsof R & D geen belangenafweging heeft gemaakt vanuit ons, de bezwaarmakers. R & D lijkt enkel haar eigen belang mee te nemen namelijk de openheid van de binnenterreinen. Wij als bezwaarmakers hebben aangegeven dat wij graag onze lichtinval willen vergroten met de serre. Deze lichtinval is voor ons belangrijk daar wij in enkel een souterrain wonen dat gericht is op het Noorden en hierdoor erg donker is. Daarnaast is onze VVE akkoord en hebben buren aangegeven (bewijs hiervan eerder bijgevoegd) dat zij geen bezwaar hebben tegen de serre.

Kortom, wij vragen u om de omgevingsvergunning toe te kennen en af te wijken van het bestemmingplan, omdat deze casus zich bij uitstek leent voor een uitzondering, zie al onze eerder genoemde argumenten in ons bezwaarschrift, zoals ook toegelicht tijdens de hoorzitting op 2 juli 2024.
p.s. graag ontvangen wij nog de notulen van de hoorzitting.

Met vriendelijke groeten,
Annemieke van der Leij/ Jurgen Veenker
Nicolaas Witsenkade 47A,
1017 ZV Amsterdam
06-30198685
vanderleijannemieke@yahoo.co.uk; jurgenveenker@yahoo.co.uk