



Advies

Octopus-nummers: JB.22.012858.011-003

Advies naar aanleiding van bezwaarschriften ingediend door:

1. Op 27 juli 2022, 5.1, 2, e wonende aan d 5.1, 2, e
2. Op 25 juli 2022, 5.1, 2, e wonende aan d 5.1, 2, e
3. Op 28 juli 2022, 5.1, 2, e wonende aan de 5.1, 2, e

5.1, 2, e
tegen de omgevingsvergunning d.d. 17 juni 2022 (OLO-nummer 6778805 / zaaknummer Z2022-0000930) voor het herstellen van de fundering, het realiseren van een uitbouw met dakterras en een constructieve muurdoorbraak op de locatie 5.1, 2, e te Amsterdam.

Aan Burgemeester en Wethouders

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

1. De bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
2. Het bestreden besluit niet te herroepen.

Dit betekent dat het besluit terecht is genomen en in stand kan blijven.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Aanleiding

Op 17 juni 2022 is de omgevingsvergunning verleend. Daartegen zijn in de maand juli 2022 drie bezwaarschriften ingediend.

Op 9 november 2022 zijn de bezwaarschriften besproken op een hoorzitting.

3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften voldoen aan de eisen van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Ze zijn tijdig ingediend en bezwaarmakers zijn direct omwonenden en dus belanghebbenden in de zin van de Awb. Wij kunnen daarom de bezwaarschriften inhoudelijk beoordelen.

4 Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning het volgende in:

Bezwaar I: groen

1. *Het project staat haaks op de intentie om voor meer groen in Amsterdam Oost te zorgen. Het gazon (groen) van 5.1, 2, e is afhankelijk van zon- en daglicht, het te realiseren dakterras zou dit ernstig beperken. De goedkeuring van het dakterras dient te worden ingetrokken.*

Bezwaar II: uitbouw

2. *Het project zorgt voor een verstoring van het aanzicht van de uitbouwen, de te realiseren aanbouwen overschrijdt de maximaal toegestane diepte met 1 meter. De uitbouw dient niet meer dan 2,5 meter diep te zijn. Er is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan, een deugdelijke motivatie om af te wijken van het bestemmingsplan ontbreekt. De uitbouw is tevens in strijd met het nieuwe bestemmingsplan in Amsterdam Zuid, hier is de diepte van de uitbouwen teruggebracht van 4 meter naar 2,5 meter.*

Bezwaar III: geluid en privacy

3. *Geluidsoverlast en privacy wordt niet gewaarborgd. Het dakterras zal zorgen voor meer geluidsoverlast aangezien de oppervlakte van een dakterras groter is dan van een balkon en de ligging zal het geluid ook verder dragen dan vanaf het balkon. Vanaf het dakterras is er beter zicht op het balkon en slaapkamer. De inblik in de slaapkamer zal plaatsvinden op ca. 3 meter afstand, deze afstand is te kort om de privacy te handhaven.*

5 Hoorzitting

Op 9 november 2022 zijn bezwaarmakers gehoord.

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- bezwaarden en vergunninghouder, de laatste vertegenwoordigd door 5.1, 2, e
- 5.1, 2, e en mr 5.1, 2, e (advocaat);
- mevrouw 5.1, 2, e namens het gemeentebestuur;
- 5.1, 2, e voorzitter en 5.1, 2, e secretaris commissie bezwaarschriften.

Samengevat hebben bezwaarden hun punten van bezwaar herhaald en toegelicht. Namens het gemeentebestuur is verwezen naar het verweerschrift. Door vergunninghouder is het betoog van het gemeentebestuur onderschreven en zijn nog wat toelichtingen gegeven op het gebruik van de woonruimte.

6 Toetsingskader

Zie bijlage.

7 Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen.

Samenvatting van de verleende vergunning (tekst overgenomen uit de vergunning).

Een omgevingsvergunning te verlenen voor het uitvoeren van funderingsherstel, het realiseren van een uitbouw met dakterras en het realiseren van een constructieve doorbraak op de locatie 5.1, 2, e in Amsterdam.

Motivering van het besluit de omgevingsvergunning te verlenen (tekst overgenomen uit de vergunning).

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 1 en 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Zonder dakterras (of niet direct onder een balkon) zou de uitbouw vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de overige voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen.

Hierdoor kan de uitbouw op zichzelf beschouwd ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht. Het dakterras is getoetst aan de nota Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (2017). Er wordt niet voldaan aan de voorwaarde dat het dakterras gebouwd wordt op een legaal aanwezige uitbouw. Dit betekent dat maatwerk nodig is.

De minimale afstand van het dakterras tot de naastgelegen perceelgrenzen dient één meter te bedragen, vanaf de buitenrand van het oorspronkelijke balkon. Hiermee wordt eventuele geluidsoverlast en privacyproblemen voor de burens zo veel mogelijk beperkt. Een alternatief is om de diepte van het oorspronkelijke balkon aan te houden. Alleen na aanpassing van het bouwplan zoals hiervoor is beschreven kan medewerking worden verleend.

In een aangepast bouwplan bedraagt de afstand van het dakterras tot de naastgelegen perceelgrenzen één meter, vanaf de achtergevel van de woning. In het vorige advies werd voorgesteld om vanaf de buitenrand van het balkon een afstand van één meter te houden. Hoewel het gewijzigde bouwplan afwijkt van de voorgestelde aanpassing, wordt dit ook ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Ook hiermee wordt eventuele geluidsoverlast en privacyproblemen voor de burens zo veel mogelijk beperkt. De slotsom is dat medewerking kan worden verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan voor dit project.

Overwegingen van de commissie bezwaarschriften naar aanleiding van de bezwaarschriften tegen de verleende omgevingsvergunning

Reactie op bezwaar I: groen

Het bezwaar van de heer ^{5.1, 2, e} is ongegrond. Het dakterras voldoet aan de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost 2017. Dit betekent dat het realiseren van het dakterras mogelijk is. De vraag is in hoeverre er sprake is van een beperking van zon- en daglicht. Dit is overigens niet aangetoond. Het gazon kan blijven bestaan en er wordt geen afbreuk gedaan aan het groenplan.

Reactie op bezwaar II: uitbouw

De diepte van de uitbouw overschrijdt de maximale diepte van 3 meter. Het project betreft het realiseren van een uitbouw met een diepte van 4 meter. Zonder dakterras (of niet direct onder een balkon) zou de uitbouw vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de overige voorwaarden voor vergunningsvrij bouwen, dus ook met een diepte van 4 meter.

Het bestemmingsplan Amsterdam Zuid maakt geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Daarnaast is dit bestemmingsplan geen toetsingsgrond, omdat het project niet valt binnen dit bestemmingsplan.

Reactie op bezwaar III: geluid en privacy

Het bouwplan is strijdig met het bestemmingsplan waardoor het college dient te toetsen of een evidente privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan het verlenen van een omgevingsvergunning voor het opheffen van strijdigheid met het bestemmingsplan. Hierbij dient te worden benadrukt dat de privaatrechtelijke belemmering evident dient te zijn. Het standpunt met betrekking tot geluidsoverlast is niet aantoonbaar, dit betekent dat er niet wordt voldaan aan het

evidente karakter van een privaatrechtelijke belemmering. De geluidsoverlast kan niet zonder nader onderzoek worden vastgesteld. Een privaatrechtelijke belemmering is namelijk evident als er zonder nader onderzoek bijvoorbeeld kan worden vastgesteld dat het bouwplan wordt uitgevoerd op de grond die aan een ander toebehoort en die ander niet in realisering ervan berust en daar ook niet in hoeft te berusten.¹ De gemeente en het college zijn daarbij niet gehouden een onderzoek naar het bestaan van een belemmering te verrichten.²

Met betrekking tot privacy overweegt de commissie dat hieraan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan. In de beleidsregel afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost 2017, paragraaf 8.4 is weergegeven dat voor het bouwen van een dakterras op een aan- en uitbouw aan de achterzijde van een pand de minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen minimaal 1 meter dient te bedragen. Hieraan wordt voldaan.

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen³

Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een pand, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. *Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;*
2. *Het dakterras incl. hekwerk wordt gemaakt op aanbouwen en uitbouwen in het achtererfgebied;*
3. *Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aanbouw of uitbouw;*
4. *Het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 meter gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;*
5. *Het dakterras incl. hekwerk mag op de dakrand worden geplaatst, tenzij de zijde waar het hekwerk wordt geplaatst, grenst aan het openbaar gebied;*
6. *Indien de aan/uitbouw zichtbaar is vanaf het openbaar gebied dan is de 45°-regel voor het dakterras van toepassing;*
7. *De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;*
8. *In afwijking van het bepaalde bij punt 7 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacy scherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;*
9. *De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter;*
10. *De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.*

Het project voldoet aan de bovenstaande vereisten.

Er kan niet worden aangenomen dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering met betrekking tot geluidsoverlast en privacy, dit staat het verlenen van de omgevingsvergunning dus niet in de weg.⁴

¹ ABRvS 6 februari 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ0752, JOM 2013/403 en ABRvS 28 augustus 2013, ECLI:NL:RVS:2013:958, RVR 2013/111.

² ABRvS 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:499, r.o. 11.2.

³ Beleidsregel afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost 2017.

⁴ ABRvS 3 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:208, r.o. 3.1.

8 Conclusie

De bezwaarschriften zijn ongegrond en het bestreden besluit kan in stand blijven. Dit betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Amsterdam, 14 november 2022

5.1, 2, e voorzitter

5.1, 2, e

5.1, 2, e secretaris

5.1, 2, e

Bijlage: Wet- en regelgeving

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd ingevolge artikel 3.7 van de Wabo. De aanvraag is getoetst aan het Besluit omgevingsrecht, de Ministeriële regeling omgevingsrecht en aan artikel 2.10 en 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo.

Ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder a, Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Uit hoofde van artikel 2.10, lid 1, onder c, Wabo dient een aanvraag voor zover deze betrekking heeft op een activiteit dat in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, te worden geweigerd tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;

Voorts stelt artikel 2.10, lid 2, Wabo dat in gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Ingevolge artikel 2.1, lid 1, onder c, Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Indien er een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend die in strijd is met het bestemmingsplan, dan dient het College van burgemeester en wethouders te onderzoeken of de vergunning kan worden verleend. De vergunning wordt slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is. Conform artikel 2.12 Wabo kan de vergunning slechts verleend worden indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Artikel 2.12

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.

Bij toepassing van artikel 2.12 Wabo dient het college een ruime belangenafweging toe te passen. Vandaar dat alle (ruimtelijk) relevante belangen zijn meegewogen in de besluitvormingsprocedure. Bij deze discretionaire bevoegdheid heeft de gemeente de mogelijkheid om (extra) voorschriften op te leggen om te waarborgen dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

Het plan ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook" van toepassing is. Ingevolge dit bestemmingsplan is het project gesitueerd op gronden met de bestemming "Tuin" en dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 1". Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor tuinen en erven.

Het project is niet in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan "Weesperzijdestrook" aangezien de bestemming tuin niet is aangewezen voor het gebruik wonen, art. 18.1. Daarnaast wordt door het realiseren van het dakterras de maximale bouwhoogte met 0.62 meter overschreden en wordt ook de maximaal toegestane diepte ten opzichte van de bestaande achtergevel met 1 meter overschreden, art. 18.2.2 sub a jo. sub c.

Het project valt in de categorie gevallen waarvoor volgens artikel 4, lid 1 en 4, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

Beleidsregel afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost 2017, paragraaf 8.4

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen

Voor het bouwen van een dakterras op aan- en uitbouwen aan de achterzijde van een pand, dat in strijd is met het geldende bestemmingsplan, wordt een afwijking verleend onder de volgende voorwaarden:

1. Het dakterras incl. hekwerk wordt gerealiseerd op een plat dak;
2. Het dakterras incl. hekwerk wordt gemaakt op aanbouwen en uitbouwen in het achtererfgebied;
3. Het dakterras incl. hekwerk wordt gebouwd op legaal aanwezige aanbouw of uitbouw;
4. Het dakterras incl. hekwerk heeft een maximale horizontale diepte van 2,5 meter gemeten vanaf de vlakke achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw;
5. Het dakterras incl. hekwerk mag op de dakrand worden geplaatst, tenzij de zijde waar het hekwerk wordt geplaatst, grenst aan het openbaar gebied;
6. Indien de aan/uitbouw zichtbaar is vanaf het openbaar gebied dan is de 45°-regel voor het dakterras van toepassing;
7. De minimale afstand tot de perceelsgrens van de naastgelegen percelen bedraagt 1 meter;
8. In afwijking van het bepaalde bij punt 7 is de minimale afstand van 1 meter niet van toepassing indien een privacyscherm wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 1,8 meter en een horizontale diepte van 1 meter;
9. De hoogte van het hekwerk (excl. constructie) is maximaal 1,2 meter;
10. De constructiehoogte van het dakterras (excl. hekwerk) bedraagt niet meer dan 0,3 meter.