

Verweerschrift

Aan Bezaarschriftencommissie Stadsdeel Oost

Van **5.1, 2, e** **3**

Kopie aan Belanghebbende
Bijlagen Besluit en bijbehorende stukken

Datum 31 oktober 2022

Onderwerp Verweerschrift bezwaarprocedure verleende 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.

Bij dezen voer ik, **5.1, 2, e** namens College van burgemeester en wethouders gemeente Amsterdam, verweer inzake de bezwaarprocedure betreft de verleende omgevingsvergunning 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.

ONTVANKELIJKHEID

Tegen het besluit d.d. 17 juni 2022 zijn drie bezwaarschriften ingediend door:

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

Ingevolge artikel 6:7, 6:8 en 3:41 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) is de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken, welke aanvangt op de dag van bekendmaking. De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend, uiterlijk 4 augustus 2022.

Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient een natuurlijk persoon volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling een voldoende objectief bepaalbaar, eigen, persoonlijk belang van enige betekenis te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van andere en dat hij rechtstreekt wordt geraakt in het bestreden besluit. Bezwaarmakers zijn aan te merken als derde-belanghebbende bij het besluit.

De bezwaarschriften voldoen ook aan de overige ontvankelijkheidsvereisten die de Awb daaraan stelt.

FEITEN

1. Op 1 maart 2022 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend omgevingsvergunning 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.
2. De kennisgeving aanvraag omgevingsvergunning is ingevolge artikel 3.8 Wabo op 8 maart gepubliceerd.
3. Op 17 juni 2022, gelet op artikel 2.1 lid 1 sub a en c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), de omgevingsvergunning verleend. Het besluit is op grond van artikel 3.8 jo. 3.9, aanhef en eerste lid, onder a Wabo op 22 juni 2022 gepubliceerd.
4. Tegen het besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend.

JURIDISCH KADER

5. 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.
6. 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.
7. 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;
8. 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.
9. 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

bezwaarprocedure verleende
omgevingsvergunning d.d.
17 juni 2022 (OLO-nummer
6778805 / zaaknummer
Z2022-O000930) voor het
herstellen van de fundering,
het realiseren van een
uitbouw met dakterras en
een constructieve
muurdoorbraak op de loca
Pagina 3 van 6

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.

10. 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.

11. 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.
12. 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.
13. 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.
14. 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).

bezwaarprocedure verleende
omgevingsvergunning d.d.
17 juni 2022 (OLO-nummer
6778805 / zaaknummer
Z2022-O000930) voor het
herstellen van de fundering,
het realiseren van een
uitbouw met dakterras en
een constructieve
muurdoorbraak op de loca
Pagina 4 van 6

15. Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik", omdat de afdeling Ruimte en Duurzaamheid, na planaanpassing, positief heeft geadviseerd.

INHOUD BEZWAARSCHRIFT

Navolgend zal puntsgewijs tegen de ingebrachte bezwaren verweer worden gevoerd, waarbij de bezwaren cursief en kort samengevat worden weergegeven, gevolgd door het verweer van het college.

Bezwaar I: groen

16. *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.*

Verweer I:

17. Het bezwaar van 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 rechtsgeldig is. De vraag is daarom in hoeverre er sprake is van een beperking van het zon- en daglicht. Dit is overigens niet aangetoond. Het gazon kan blijven bestaan en er wordt geen afbreuk gedaan aan het groenplan.¹

Bezwaar II: uitbouw

18. *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.*

Verweer II:

19. 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. Met betrekking tot de motivering stelt het college zich op het standpunt dat de afdeling Ruimte en Duurzaamheid getoetst heeft aan alle relevante aspecten.

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.

¹ Gebiedsplan 2020 Oud-Oost.

Bezwaar III: geluid en privacy

20. *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 inkijk in de slaapkamer zal plaatsvinden op ca. 3 meter afstand, deze afstand is te kort om de privacy te handhaven.*

Verweer III:

21. 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 nog 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 kan worden vastgesteld dat het bouwplan voorzien is op de grond die aan een ander toebehoort en die ander niet in realisering ervan berust en niet in hoeft te berusten.² De gemeente en het college zijn daarbij niet behouden een onderzoek naar het bestaan van een belemmering te verrichten.³

Met betrekking tot privacy stelt het college zich op het standpunt dat de afdeling Ruimte en Duurzaamheid getoetst heeft aan alle relevante aspecten. 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. Gelet op de vergunde tekening wordt hier aan voldaan.

8.4 Dakterrassen op aanbouwen en uitbouwen⁴

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;*

² 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.

³ ABRvS 10 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:499, r.o. 11.2.

⁴ Beleidsregel afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost 2017.

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.⁵

CONCLUSIE

Gelet op bovenstaande overwegingen is het college van oordeel dat de gevraagde omgevingsvergunning 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 terecht is verleend en bijgevolg de bezwaarschriften ongegrond zijn.

Met vriendelijke groet,
namens Burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam

5.1, 2, e