



Datum 27 juli 2023
Kenmerk Z2023-0001954
Olo 7752941

Weigering omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

een omgevingsvergunning te weigeren voor het realiseren van een dakopbouw en dakterras aan de achterzijde op de derde bouwlaag op de locatie ^{5.1,2,e} in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning weigeren wij voor de volgende activiteiten:

- Bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze weigering omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt Boo1;
- Tekeningen, gemerkt Boo2.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
medewerker vergunningen bouw van stadsdeel Oost,

5.1,2,e

Rechtsbescherming

Bezwaar tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? U kunt binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar indienen. U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar indienen via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaar altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaar schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met de datum en het zaaknummer van het besluit
- waarom u bezwaar indient
- eventueel uw e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaar indienen. Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaar.

Meer informatie over het indienen van een bezwaar tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- www.amsterdam.nl/veelgevraagd
- klik op het vergrootglas
- typ in het zoekveld 'Bezwaar maken tegen een besluit van de gemeente Amsterdam'

Voorlopige voorziening

Indienen van een bezwaar heeft geen schorsende werking. Dat betekent dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat er een besluit is genomen over uw bezwaar. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor informatie over de kosten (griffierecht) en de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht?' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Of digitaal via: <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Hiervoor hebt u een DigiD nodig.

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking vanaf de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 22 april 2023 is de aanvraag ontvangen.
- Op 26 april 2023 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 15 mei 2023 is een verzoek gedaan het project aan te passen.

- Op 12 juni 2023 is de beslistermijn van de aanvraag volgens artikel 3.9, tweede lid van de Wabo verlengd met 6 weken.
- Op 10 juli 2023 is mail schriftelijk aan uw gemachtigde bevestigd en aangegeven dat wij voornemens zijn om de aanvraag te weigeren, indien het bouwplan niet wordt aangepast aan het geldende beleid.
- Op 12 juli 2023 heeft de gemachtigde namens de aanvrager aangegeven geen aangepast plan in te dienen.
- De beschikking is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bouwen

(artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo)

Voor de activiteit 'bouwen' is een omgevingsvergunning nodig. Het project beoordeelden we aan de voorschriften van de Bouwverordening Amsterdam 2013, het bestemmingsplan en aan redelijke eisen van welstand en niet aan de overige toetsingscriteria vanuit artikel 2.10 van de Wabo.

Bouwverordening

Het is aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden. Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 10 meter door de dakopbouw met circa 2.27 meter wordt overschreden.

De aanvraag wordt ook gezien als een aanvraag om een vergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik', als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo.

Welstand

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit behandelde het project op 17 mei 2023. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:
Akkoord onder voorwaarde.

"De dakopbouw wordt op hoofdlijnen uitgevoerd, zoals de reeds bestaande dakopbouwen en voldoet daardoor op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand. Voorwaarde is dat het ventilatierooster aan de voorkant uit het zicht geplaatst wordt."

Het project voldoet aan redelijke eisen van welstand als er wordt voldaan aan de voorwaarde.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

Conclusie

Het project voldoet **niet** aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen' met inachtneming van de voorschriften die bij deze omgevingsvergunning horen.

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)*Bestemmingsplan*

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'IJburg 1e fase' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woondoeleinden.

Het begrip peil is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: "voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het gebouw." In het geval van deze casus betreft dit dus het bouwkundig peil plus de afstand tot maaiveld. De afstand tot van het bouwkundig peil tot maaiveld bedraagt circa 0,5 meter.

Het project is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 10 meter door de dakopbouw met circa 2.27 meter wordt overschreden.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid

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

Het project is in strijd met de beleidsregels van het beleidsstuk 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost', omdat het bouwplan niet voldoet aan de gestelde regel om een volume te creëren die binnen de zichtbaarheidsregel aan de voorzijde past. Het beoogde volume zal daarom zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte. Dit wordt vanuit een ruimtelijk perspectief als onwenselijk beschouwd.

Verzoek aanspraak op precedent

Uw gemachtigde heeft aangegeven dat u aanspraak wenst te maken op de precedent van 5.1.2.e 5.1.2.e om zodoende niet te hoeven voldoen aan de gestelde regel omtrent de zichtbaarheidsregel aan de voorzijde. De opbouwen zorgen alleen voor precedentwerking indien het om gelijken gevallen gaat, zowel juridisch als fysiek. De afdeling ruimtelijke ordening is van mening is dat dit niet van toepassing is, omdat het geen gelijken gevallen betreffen.

Wanneer 5.1.2.e wordt vergeleken met de gerealiseerde opbouw met dakterras aan de 5.1.2.e 5.1.2.e dan geldt hier een andere straat, andere bouwhoogte, net iets andere architectuur (door middel van half verdiept parkeren) (ook is het dakterras aan de andere zijde van de opbouw geplaatst). De vergunning aan de 5.1.2.e is verleend op basis van een fout in de conceptaanvraagfase. Er is geen aanleiding om die gemaakte fout te herhalen.

Conclusie

Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan en voldoet niet aan de 'Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost', ook betreft het geen bijzondere situatie die maatwerk rechtvaardigt. Voor dit bouwplan geldt geen precedentwerking.

Wij houden daarom vast aan de bepalingen van het bestemmingsplan en het beleid, omdat het gaat om een afwijking die in redelijkheid niet past binnen de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid en waarbij geen evidente privaatrechtelijke of ruimtelijke argumenten zijn om van het geldende beleid en het bestemmingsplan af te wijken.

Voornemen tot weigeren

Nadat het bouwplan door ons getoetst was aan de geldende regels van het beleid en geconstateerd werd dat het bouwplan daarmee in strijd was, heeft u de gelegenheid gekregen om het bouwplan aan te passen. Op 15 mei 2023 is deze brief aan uw gemachtigde verzonden. Het verzoek voor aanpassen bouwplan is telefonisch met uw gemachtigde besproken. Tijdens dit gesprek is aangegeven dat wij voornemens waren om de aanvraag te weigeren indien deze niet werd aangepast aan het geldende beleid. Op 10 juli 2023 is dit schriftelijk per mail aan de gemachtigde bevestigd.

Op 12 juli 2023 heeft de gemachtigde namens de aanvrager aangegeven om geen aangepast plan in te dienen. Dit betekent dat het beoogde bouwplan niet aan de huidige beleidsregels voldoet en er geen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het plan aan te passen. De gemeente wenst niet af te wijken van het geldende beleid. De aanvraag omgevingsvergunning moet daarom worden geweigerd, conform artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.