



**Gemeente
Amsterdam**

Ruimte en
Duurzaamheid
Afdeling Gebieden
Team Oost

VOOR INTERN
GEBRUIK

Aan Afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen | Stadsdeel Oost
T.a.v. 5.1, 2, e

Advies R&D - beoordeling omgevingsplanactiviteit

Datum 10 september 2024
Kenmerk DSO-nr: 2024052201814
Behandeld door 5.1, 2, e
Tweede lezer 5.1, 2, e
Bijlage(n)
Onderwerp Het wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunningen voor een dakverdieping en dakopbouw (legalisatie)
Preadvies VTH 5.1, 2, e
Overige adviezen 5.1, 2, e (stedenbouw)
Conclusie advies Meewerken

Omgevingsplanactiviteit¹

Ter beoordeling ligt de omgevingsplanactiviteit voor het wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een dakverdieping en dakopbouw aan het adres 5.1, 2, e. De omgevingsplanactiviteit is in strijd met het tijdelijke deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (artikel 22.1, onder c, Omgevingswet). Er is daarom sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het tijdelijke deel van het omgevingsplan bestaat onder meer uit de bestemmingsplannen, een aantal voormalige Rijksregels (bruidsschat) en de Hemelwaterverordening. Voor de locatie van de omgevingsplanactiviteit geldt

¹ Het advies heeft geen betrekking op andere activiteiten, zoals de bouwactiviteit, Natura-2000 activiteit, flora-en fauna-activiteit, rijksmonumentenactiviteit, milieubelastende activiteit en de wateronttrekkingsactiviteit.

het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook'. De gronden van de locatie hebben de bestemming 'Wonen' en dubbelbestemming 'Archeologie 1'. Verder geldt binnen het bouwvlak een maximum bouwhoogte van 15,5 meter. De activiteit is in strijd met:

1. artikel 21.2.1 onder b, omdat de maximum bouwhoogte door de dakverdieping met 0,61 meter en de dakopbouw met 2,96 meter wordt overschreden;
2. artikel 21.2 onder d, omdat uitsluitend dakopbouwen zijn toegestaan.

Er wordt geconstateerd dat er gevolg is gegeven aan artikel 2 van het *Aanwijzingsbesluit adviesrecht en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsactiviteiten gemeente Amsterdam* d.d. 10 november 2022 (Gemeenteblad 2022-519489).

Toetsing aan instructieregels (artikel 8.0b Bkl)

Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de Provincie (artikel 8.0b Bkl). De omgevingsplanactiviteit voldoet aan de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl en hoofdstuk 6 uit de Omgevingsverordening Noord-Holland 2022.

Beoordeling 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl)²

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid, Bkl). Dit houdt in een locatiegerichte benadering waarbij de schaarse ruimte binnen de fysieke leefomgeving op een zo goed mogelijke wijze wordt verdeeld, ingericht en benut.

Achtergrondinformatie

Op 20 juli 2018 is een omgevingsvergunning verleend (kenmerk: OLO-3698343) voor het realiseren van een dakverdieping. Toen is beoordeeld dat het project in overeenstemming is met de gebruiks- en bouwbepalingen van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook'. Uit de tekeningen is niet gebleken dat de maximum bouwhoogte van 15,5 meter zou worden overschreden. Nu is gebleken dat de dakverdieping niet conform de verleende vergunning is gerealiseerd. De dakverdieping overschrijdt de maximum bouwhoogte van 15,5 meter met 0,61 meter. Daarmee is de dakverdieping niet passend binnen de gebruiks- en bouwbepalingen. Met het toepassen van artikel 29 lid c is een binnenplanse bepaling opgenomen om met niet meer dan 1 meter af te wijken van de maximum bouwhoogte. Hieraan wordt voldaan.

Aan de beoordeling of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ligt het volgende ten grondslag.

Gemeentelijk beleid*Beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning*

In stadsdeel Oost wordt meervoudig en intensief ruimtegebruik binnen bestaande bebouwing voor woonfuncties gestimuleerd. Tevens wordt het creëren van extra verblijfsruimte en het vergroten van het woongenot nagestreefd. De reeds vergunde dakverdieping sloot aan bij dit beleid.

Voor veel voorkomende aanvragen, zoals dakterras, gelden in stadsdeel Oost de *beleidsregels Afwijking omgevingsvergunning* (vastgesteld op 18 april 2017) (hierna: beleidsregels). Op 28 november 2023 heeft Dagelijks Bestuur van Stadsdeel Oost besloten tot continuering van de toepasbaarheid van de beleidsregels onder de Omgevingswet. Deze beleidsregels zijn destijds opgesteld om voor relatief kleine bouwplannen, de zogenaamde kruimelgevallen, onder voorwaarden, extra verblijfsruimte te creëren, en het

² Eventuele welstandsbeoordeling wordt gedaan door de Commissie Omgevingskwaliteit.

woongenot te vergroten. De voorwaarden zijn opgenomen om de zichtbaarheid, bezonning, licht- en luchttoetreding en privacy van omwonenden te waarborgen en om het gevelbeeld en het daklandschap niet in onevenredige mate aan te tasten.

Stapeling

Volgens de beleidsregels is een stapeling van afwijkingen van het bestemmingsplan, zoals een terras op een dakopbouw niet toegestaan. Indien in het verleden op het betreffende locatie een afwijking middels de lijst artikel 4 bijlage II van het Bor is gerealiseerd, is het niet toegestaan om aan of bovenop deze bestaande afwijking een tweede afwijking te realiseren. Met het toepassing van artikel 29 lid c is het mogelijk om de maximum bouwhoogte met 1 meter te overschrijden. Om de kapverdieping mogelijk kan derhalve binnenplannen worden afgeweken van het bestemmingsplan. Met het realiseren van een dakopbouw bovenop de kapverdieping is geen sprake van stapeling. De dakopbouw voldoet aan de beleidsregels.

Financiële haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Kostenverhaal

Omdat geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in de wet (artikel 13.11 van de Omgevingswet), is geen sprake van een verplicht kostenverhaal. De kosten voor het doorlopen van de procedure zullen verhaald kunnen worden middels de leges.

Nadeelcompensatie

Er kan worden afgezien van het afsluiten van een verhaalovereenkomst met de initiatiefnemer tot vergoeding van nadeelcompensatie, omdat het normaal maatschappelijk risico voor rekening blijft van de benadeelde (artikel 4.126 Awb). Bij waardedaling van een onroerende zaak geldt er een vast forfait van 4 procent (artikel 15.7 Omgevingswet). De kans dat de omgevingsplanactiviteit kan leiden tot schade die boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, wordt niet realistisch geacht.

Conclusie

Geadviseerd wordt om medewerking te verlenen.