



Datum 26 oktober 2021

Kenmerk: Z2021-Z001990 / OLO 5885033

Weigering omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Burgemeester en wethouders

besluiten

Een omgevingsvergunning te weigeren aan _____ hierbij de vertegenwoordiger van Zostabeheer BV voor het realiseren van een dakterras op het gebouw en een dakkapel op de vierde verdieping ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Amstelveenseweg 67-3 te Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt geweigerd voor de volgende activiteiten:

- het 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 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan “Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2009”.

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij dit besluit:

- het aanvraagformulier, B001P;
- bestektekening van de bestaande situatie, B002T;
- bestektekening van de nieuwe situatie, B003T;
- constructieberekening muurdoorbraak, B004C;
- rc waarde dakkapel, B005R;
- foto's dak en omgeving, B006F;
- foto reportage gevels, B007F.

Aanhangsel

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van het project.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van stadsdeel Zuid,

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:

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

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Inwerkingtreding besluit

Directe inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van 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 om een omgevingsvergunning:

- op 26 maart 2021 is de aanvraag ontvangen;
- op 20 mei 2021 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met 6 weken;
- op 27 mei 2021 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 28 juni 2021 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 9 augustus 2021 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 11 augustus 2021 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 9 september 2021;
- op 8 september 2021 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 30 september;
- op 24 september 2021 is de beslistermijn van de aanvraag met uw instemming, op basis van artikel 4.15, tweede lid, onder a, van de Algemene wet bestuursrecht, opgeschort tot 28 oktober 2021;
- op 24 september 2021 is een verzoek gedaan het project aan te passen;
- er is geen aangepast project ontvangen binnen de gestelde termijn;
- het besluit 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 is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo. Het project is beoordeeld aan het vigerende bestemmingsplan en niet aan de overige toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.10 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het "Bestemmingsplan Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2009" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd-1". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere woningen.

Het project is in strijd met artikel 3.3.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bovengenoemde bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 17 meter niet mag worden overschreden. Door het te realiseren dakterras wordt de bouwhoogte 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.

Conclusie

Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'bouwen'

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

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Hoofddorpplein- en Schinkelbuurt 2009" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Gemengd-1". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere woningen.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3.3.2, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bovengenoemde bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte van 17 meter niet mag worden overschreden. Door het te realiseren dakterras wordt de bouwhoogte overschreden.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Het is mogelijk om op basis van artikel 16.1, lid c, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan af te wijken van de maximale bouwhoogte met maximaal 1,2 meter (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Wij besluiten niet af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan "Hoofddorpplein en Schinkelbuurt 2009", omdat het project niet voldoet aan het op 23 maart 2021 herziende beleidsstuk "Beleidsregels Afwijking Omgevingsvergunning" onder beleidsregel 2 "Dakterrassen op hoofdbebouwing en lagere gelegen delen hoofdbebouwing". De aanvraag is strijdig met beleidsregel 2, onder lid 7 omdat de oppervlakte van het dakterras meer dan 30 procent van het beschikbare platte dakoppervlak bedraagt.

Conclusie

Het project voldoet niet aan de toetsingscriteria voor de activiteit "planologisch strijdig gebruik".