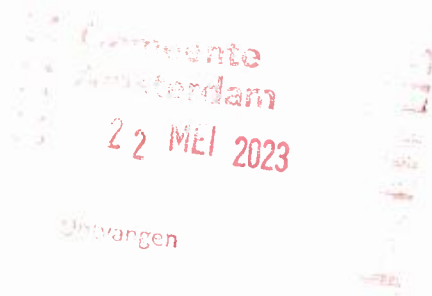


Betreft : Raad van de gemeente Amsterdam

Juridische Ondersteuning Ruimte en Duurzaamheid
van de Gemeente Amsterdam
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM



Datum
17 mei 2023

Ons nummer
202203456/1/R1

Uw kenmerk

Inlichtingen
F. Keijzer
070-4264311

Onderwerp
Amsterdam
Bp. Oostzanerdijk 76

Procedure
Beroep

Geachte heer/mevrouw,

In bovengenoemde procedure heeft de Afdeling uitspraak gedaan. De procedure is daarmee beëindigd.
Een kopie van deze uitspraak treft u hierbij aan.

Aangezien dit bericht geautomatiseerd is aangemaakt, is dit niet ondertekend.

Hoogachtend,
de griffier

De griffie is op 19 mei gesloten.

202203456/1/R1.

Datum uitspraak: 17 mei 2023

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

B. Coolegem en A. Richartz, beiden wonend te Amsterdam,
appellanten,

en

de raad van de gemeente Amsterdam,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 20 april 2022 heeft de raad het bestemmingsplan "Oostzanerdijk 76" vastgesteld.

Tegen dit besluit hebben Coolegem en Richartz beroep ingesteld.

De raad heeft een verweerschrift ingediend.

W. van Bakkum heeft een nadere uiteenzetting gegeven.

Coolegem en Richartz, de raad en Van Bakkum hebben nadere stukken ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 april 2023, waar Richartz, bijgestaan door mr. drs. C.R. Jansen, rechtsbijstandverlener te Tilburg, en de raad, vertegenwoordigd door F. Karakiliq en T. van Essen, zijn verschenen. Voorts is ter zitting Van Bakkum als partij gehoord.

Overwegingen

Inleiding

1. Het bestemmingsplan voorziet op verzoek van Van Bakkum in de realisering van nieuwbouw op het perceel Oostzanerdijk 76 te Amsterdam. De bestaande vrijstaande woning aan de voet van de Oostzanerdijk is klein en verouderd. Van Bakkum wil deze woning slopen en daarvoor in de plaats twee woningen onder één kap te bouwen bovenaan de dijk, in de rooilijn van de naastgelegen woningen.

2. Coolegem en Richartz wonen aan de Oostzanerdijk 72, ten oosten van en direct naast de voorziene nieuwbouw. Zij kunnen zich niet verenigen met het bestemmingsplan omdat zij vrezen voor aantasting van hun woon- en leefklimaat.

Toetsingskader

3. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de raad bestemmingen aanwijzen en regels geven die de raad uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening nodig acht. De raad heeft daarbij beleidsruimte en moet de betrokken belangen afwegen. De Afdeling oordeelt niet zelf of het plan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling beoordeelt aan de hand van de beroepsgronden of het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan in overeenstemming is met het recht. Daarbij kan aan de orde komen of de nadelige gevolgen van het plan onevenredig zijn in verhouding tot de met het plan te dienen doelen.

Gronden van het beroep

Beschermde stadsgezicht

4. Coolegem en Richartz betogen dat het plan leidt tot aantasting van de als rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht aangewezen Oostzanerdijk. Zij voeren aan dat de voorziene bebouwing in verschillende opzichten niet goed aansluit op de omgeving. Zo wijzen Coolegem en Richartz erop dat de woningen aan de Oostzanerdijk gebouwd zijn langs een licht verspringende rooilijn, waarbij enige bebouwing zich onderaan de dijk bevindt. Door bebouwing bovenaan de dijk mogelijk te maken, wordt afbreuk gedaan aan het gevarieerde bebouwingsbeeld. In een nader stuk hebben Coolegem en Richartz benadrukt dat het hen te doen is om het behoud van de oorspronkelijke dijkbebouwing met bijbehorende rooilijnen. Oorspronkelijk werden de woningen aan de onderkant van de dijk gebouwd.

Verder betogen Coolegem en Richartz dat de voorziene twee-onder-een-kapwoningen wat betreft goot- en bouwhoogte, bouwvolume en kapvorm ernstig afwijken van de naastgelegen woningen. Daarmee sluit de uitstraling van de woningen niet aan bij de historische bebouwing aan de dijk. Het straatbeeld aan de Oostzanerdijk bestaat nu vooral uit kleine huisjes van één bouwlaag met een kap. Verder gaan met het bestemmingsplan de karakteristieke doorkijkjes verloren.

Ook betogen zij dat het bestemmingsplan ten onrechte niet voorziet in een maximering van het aantal woningen binnen het bouwvlak. Zij wijzen er op dat het bouwvlak in het vorige bestemmingsplan zodanig klein was dat er feitelijk maar één woning mogelijk was.

Ten slotte betogen Coolegem en Richartz dat uit de toelichting niet blijkt dat het bouwplan is getoetst aan de in artikel 6 van het bestemmingsplan genoemde waarden. In zoverre is het bestemmingsplan onvoldoende gemotiveerd en beschermt het plan het beschermd stadsgezicht onvoldoende.

4.1. Bij besluit van 3 maart 2014 hebben de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap en van Infrastructuur en Milieu onder meer de Oostzanerdijk aangewezen als beschermd stadsgezicht (hierna: het aanwijzingsbesluit). Bij dat besluit hebben de ministers ook bepaald dat het vorige bestemmingsplan, "Kadoelen-Oostzanerwerf III", vastgesteld door de raad op 20 juni 2013, voldoet aan het beschermingsvereiste.

4.2. De Afdeling stelt voorop dat uit de geschiedenis van de totstandkoming van de voorafgaand aan de Monumentenwet 1988 geldende Monumentenwet uit 1961, geenszins blijkt dat het in de bedoeling ligt stads- en dorpsgezichten door de bescherming te "bevriezen" in de toestand waarin zij zich bevinden. Het streven moet erop gericht zijn dat wenselijke of noodzakelijke veranderingen slechts geschieden op een zodanige wijze dat het aspect van het geheel niet, of althans zo weinig mogelijk, schade lijdt (Kamerstukken II, 1955/56, 4115, nr. 3). Uit de totstandkomingsgeschiedenis van de Monumentenwet 1988 kan niet worden afgeleid dat met deze wet is beoogd om van dit uitgangspunt terug te komen.

4.3. De raad heeft erop gewezen dat de woningen zijn voorzien in de rooilijn van alle andere woningen in het relevante deel van de Oostzanerdijk, bestaande uit de huisnummers 64 tot en met 158. Wat betreft de rooilijn is er dan ook geen sprake van verspringing of een gevarieerd beeld, zoals Coolegem en Richartz stellen. Dat de oorspronkelijke bebouwing onderaan de

dijk werd geplaatst, betekent niet dat dit ook voor nieuwe bebouwing moet gelden. De raad heeft verder toegelicht waarom woningen bovenaan de dijk de voorkeur verdienen. De raad stelt onder meer dat de woningen daarmee onderdeel worden van het dijklint, wat het karakter van de dijk versterkt. Naar het oordeel van de Afdeling heeft de raad daarmee voldoende gemotiveerd dat met het realiseren van de woningen geen afbreuk wordt gedaan aan het beschermd stadsgezicht.

Wat betreft de hoogte, overweegt de Afdeling als volgt. De toegelaten goot- en bouwhoogte is respectievelijk 3 en 8 meter, wat lager is dan wat is toegestaan op omliggende percelen. De goot- en bouwhoogtes van deze omliggende percelen zijn vastgelegd in het vorige bestemmingsplan, dat het stadsgezicht voldoende beschermt, aldus het aanwijzingsbesluit. Dat wat Coolegem en Richartz hebben aangevoerd, betekent daarom naar het oordeel van de Afdeling niet dat het bestemmingsplan afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. Volgens het aanwijzingsbesluit zijn immers hogere hoogtes aan de Oostzanerdijk nog in lijn met het in standhouden van het beschermd stadsgezicht. Dat in de omliggende percelen niet tot de maximale toegestane hoogte is gebouwd, maakt dit niet anders.

De raad heeft verder toegelicht dat het oppervlak van het bouwvlak 124 m² is, wat ruim minder is dan de 170 m² en 161 m² van de naastgelegen woningen en vergelijkbaar is met onder meer de tegenoverliggende bouwvlakken. Nu zowel de hoogte als de oppervlakte van de voorziene woningen kleiner dan of vergelijkbaar zijn met de omliggende woningen, kan de Afdeling het betoog van Coolegem en Richartz dat het bouwvolume van de voorziene woningen te groot is niet volgen. Bovendien stelt de raad dat de bebouwing het volume heeft dat past bij een kenmerkende dijkwoning. De raad heeft er daarnaast nog op gewezen dat er meerdere twee-onder-een-kapwoningen aan de Oostzanerdijk liggen en dat ook dit bestemmingsplan slechts één bouwlaag met kap mogelijk maakt, wat in lijn is met de omliggende woningen. Over de kapvorm licht de raad toe dat aan de Oostzanerdijk een verscheidenheid aan kapvormen te vinden is, waardoor het zogenoemde marsemandak dat volgens het bouwplan is voorzien, zich juist zal voegen in de stedenbouwkundige structuur. Bovendien zal zo'n dak er voor zorgen dat het geheel er minder volumineus uitziet. Daarmee heeft de raad naar het oordeel van de Afdeling voldoende toegelicht dat met het bestemmingsplan het beschermd stadsgezicht niet wordt aangetast. Ten slotte stelt de Afdeling vast dat de karakteristieke doorkijkjes naar het water met het bestemmingsplan niet verloren gaan, omdat er nog voldoende ruimte is tussen het bouwvlak in het plangebied en de bouwvlakken op de percelen naast het plangebied.

Verder is het naar het oordeel van de Afdeling niet noodzakelijk dat het bestemmingsplan een maximum stelt aan het aantal te realiseren woningen in het plangebied. De raad heeft er terecht op gewezen dat in het vorige bestemmingsplan evenmin een dergelijk maximum is gesteld. Dit bestemmingsplan voldoet volgens het aanwijzingsbesluit aan de vereisten van een beschermd stadsgezicht op grond van de Monumentenwet 1988. Dat wat Coolegem en Richartz hebben aangevoerd, leidt er niet toe dat er in het voorliggende plan een maximering aan het aantal woningen moet worden opgenomen.

Voor zover Coolegem en Richartz betogen dat artikel 6 van het bestemmingsplan het beschermd stadsgezicht onvoldoende beschermt,

overweegt de Afdeling ten slotte dat het ter plaatse voorheen geldende artikel 35 van het bestemmingsplan "Kadoelen-Oostzanerwerf III" vrijwel identiek luidt. Volgens het aanwijzingsbesluit beschermt dat bestemmingsplan het stadsgezicht voldoende. Coolegem en Richartz kunnen daarom niet gevolgd worden in hun betoog. Voor zover zij betogen dat de raad ten onrechte in de toelichting niet is ingegaan op de vraag of het bouwplan in overeenstemming met artikel 6 van het bestemmingsplan is, overweegt de Afdeling dat het bouwplan pas bij de aanvraag van de omgevingsvergunning getoetst wordt. In deze procedure ligt alleen het bestemmingsplan voor.

Het betoog slaagt niet.

Gemeentelijk beleid

5. Coolegem en Richartz betogen dat het plan niet in lijn is met de doelstellingen en uitgangspunten zoals verwoord in gemeentelijk beleid. Zo moet volgens de "Tien geboden van de Waterlandse Zeedijk", vastgesteld door de deelraad van het stadsdeel Amsterdam Noord op 21 december 2005, de dijk weer in ere worden hersteld, zodat de dijk weer een herkenbaar lint is door het stedelijk landschap en weer een aantrekkelijk gebied wordt.

Verder is volgens Coolegem en Richartz het bestemmingsplan niet in lijn met de uitgangspunten van de "Omgevingsvisie Amsterdam 2050", vastgesteld door de raad op 8 juli 2021 (hierna: de Omgevingsvisie) en de "Woonagenda 2025", vastgesteld door de raad op 19 juli 2017. De gemeente heeft in die beleidsstukken uiteengezet dat betaalbare woningen moeten worden gebouwd, maar de in het bestemmingsplan voorziene woningen vallen niet in die categorie. In het bijzonder wijzen Coolegem en Richartz op pagina 9 van de Woonagenda 2025.

5.1. De Afdeling stelt vast dat de "Tien geboden van de Waterlandse Zeedijk" geen verbod bevat om woningen in de rooilijn te plaatsen. Ook staat er niet dat bestaande variaties in de rooilijn moeten worden behouden. Naar het oordeel van de Afdeling is het bestemmingsplan daarmee niet in strijd met dit beleid.

Verder houden de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie en de Woonagenda, zoals door Coolegem en Richartz aangehaald, niet in dat de raad zichzelf heeft opgelegd alleen nog betaalbare woningen te bouwen. Naar het oordeel van de Afdeling komen de doelstellingen van de raad ook niet in gevaar door de bouw van de twee woningen die in het plan mogelijk worden gemaakt. Overigens is bij de behandeling van het beroep naar voren gekomen dat Van Bakkum niet voornemens is te verhuizen en dat de tweede woning voor haar moeder bedoeld is.

Het betoog slaagt niet.

Bezonning

6. Coolegem en Richartz betogen dat hun woon- en leefklimaat onevenredig verslechtert vanwege de toename van schaduw op hun woning als de in het plan voorziene woningen gerealiseerd worden. Ook betogen zij dat de raad uitgaat van onjuiste uitgangspunten omdat bij het rapport van 22 november 2021 uit is gegaan van een woonkamer aan de achterkant van

hun huis. Het primaire woongedeelte bevindt zich volgens Coolegem en Richartz echter aan de voorkant van de woning. Alle ramen van die ruimte zullen in de schaduw van de voorziene woningen vallen.

6.1. De raad heeft zich op het standpunt gesteld dat het bestemmingsplan niet leidt tot een onaanvaardbare situatie voor Coolegem en Richartz, ongeacht waar hun primaire woonruimte zich bevindt. Uit de bezonningsstudie van 22 november 2021 blijkt dat de bezonning van de woonruimte aan de achterkant van de woning verbetert als gevolg van het nieuwe bestemmingsplan. Het aantal zonuren neemt toe naar 3 tot 4 uur per dag in de nieuwe situatie.

Nadat Coolegem en Richartz zich op het standpunt hebben gesteld dat zij meestal niet aan de achterkant maar aan de voorkant van de woning verblijven, heeft de raad voor de volledigheid een aanvullend onderzoek laten doen. Uit de aanvullende analyse van de bezonning van 31 augustus 2022 blijkt dat de bezonning van het raam in de zijgevel van de woonruimte aan de voorkant van de woning verslechtert. Het gaat dan met name om minder zon in de namiddag (vanaf 16.00 uur) van 21 maart tot en met 21 september. Er wordt van 1 februari tot 30 oktober aan de voorkant van de woning wel voldaan aan de zogenaamde lichte TNO-norm van ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag. Ook blijkt uit de bezonningsstudie en de aanvulling daarop dat de bezonning van de woonkeuken aan de voorkant van het huis via het raam aan de straatkant niet wijzigt en dat deze het hele jaar gemiddeld meer dan 8 uur per dag zon ontvangt. Coolegem en Richartz hebben deze conclusies niet betwist.

Hoewel de Afdeling voorstelbaar acht dat het woongenot van Coolegem en Richartz afneemt door de verandering van de bezonning van hun woning, mocht de raad zich naar het oordeel van de Afdeling, gelet op het bovenstaande, op het standpunt stellen dat het bestemmingsplan voor Coolegem en Richartz geen onaanvaardbare situatie voor wat betreft de bezonning van hun woning oplevert.

Het betoog slaagt niet.

Privacy en uitzicht

7. Coolegem en Richartz betogen ten slotte dat het bestemmingsplan een onaanvaardbare inbreuk van hun privacy en aantasting van hun uitzicht tot gevolg heeft. Waar nu nog een woning aan de onderkant van de dijk staat, komen er nu twee woningen direct naast de woning van Coolegem en Richartz. Zij wijzen erop dat zij vanuit hun ramen straks nog slechts zicht hebben op de massa van de dichtstbij gelegen woning van Van Bakkum, die ook nog op zeer korte afstand van hun woning is voorzien.

7.1. De raad stelt zich op het standpunt rekening te hebben gehouden met de belangen van Coolegem en Richartz door het bouwvlak op 2,5 m van hun erfgrans te plaatsen. Dat is volgens de raad een aanvaardbare afstand waardoor de privacy van Coolegem en Richartz geborgd is. De raad heeft naar het oordeel van de Afdeling, mede gelet op de stedelijke omgeving waarin het plan is gesitueerd, dit standpunt kunnen innemen.

Verder erkent de raad dat het uitzicht van Coolegem en Richartz wijzigt maar ook dat is volgens de raad niet onaanvaardbaar. De raad wijst erop dat het huidige uitzicht op de woning van Van Bakkum onderaan de dijk

plaatsmaakt voor een nieuw uitzicht op de tuin. Hoewel de Afdeling voorstelbaar acht dat het uitzicht van Coolegem en Richartz verslechtert, oordeelt de Afdeling dat, gelet op het voorgaande, de raad zich op het standpunt mocht stellen dat de gevolgen voor hun uitzicht aanvaardbaar zijn. Daarbij betreft de Afdeling ook nog dat er geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat.

Het betoog slaagt niet.

Conclusie

8. Het beroep is ongegrond.
9. De raad hoeft geen proceskosten te vergoeden.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

verklaart het beroep ongegrond.

Aldus vastgesteld door mr. E.J. Daalder, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. W.S. van Helvoort, griffier.

w.g. Daalder
lid van de enkelvoudige kamer

w.g. Van Helvoort
griffier

Uitgesproken in het openbaar op 17 mei 2023

361-1008

Verzonden: 17 mei 2023

Raad
vanState

Postbus 20019 - 2500 EA Den Haag

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

✕ Gemeente
✕ Amsterdam
✕ 22 MEI 2023

Ontvangen