VN2025-009504
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 01 juli 2025

Portefeuille
Woningbouw
Besluiten op bezwaar

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Raamstraat 8-12; beslissen op bezwaar tegen het besluit tot verlening van een omgevingsvergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten, met dien verstande dat hieraan het aanvullende voorschrift wordt verbonden dat de maatregel "Grondverbetering met gaten" als omschreven in het geohydrologisch rapport van 15 mei 2024 wordt uitgevoerd;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit met aanpassing in stand te laten. Dat betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 22 juli 2024 is een omgevingsvergunning verleend voor het voor het verdiepen van de kelder, het veranderen van de rolpoort in de voorgevel op de begane grondvloer en het realiseren van zonnepanelen op het dak van het hoofgebouw en de aanbouw aan de achterzijde (bouwen in afwijking van de omgevingsvergunning van 29 oktober 2020 met OLO kenmerk 4927151) op de locatie Raamstraat 8-12.

Hiertegen is door een omwonende een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

<u>Bezwaren:</u>

a. Tijdens de behandeling is verzocht om de aanvraag aan te passen, maar onduidelijk is of dat ook is gebeurd.

b. In het bestreden besluit wordt overwogen dat uit het geohydrologisch onderzoek blijkt dat de voorgestelde maatregelen onder voorbehoud voldoen. Dit is in strijd met de rechtszekerheid. Verder zijn de maatregelen niet als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden.

c. Het geohydrologisch onderzoek is onvolledig, het risico van welvorming is niet onderzocht.

Overwegingen

De commissie overweegt dat op 27 mei 2024 en 11 juli 2024 gewijzigde tekeningen zijn ingediend. Deze tekeningen bevinden zich ook in het procesdossier zoals dat ook aan gemachtigde van bezwaarmaker is toegezonden. De stelling dat niet gebleken is dat het bouwplan is aangepast kan de commissie dan ook niet volgen.

Het project voorziet in het verdiepen en vergroten van de reeds vergunde kelder. Op grond van de bouwregels van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' is het verboden om (nieuwe) kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Op grond van artikel 6.2.7 van de regels van het bestemmingsplan 'Westelijke binnenstad' mogen geen ondergrondse bouwlagen worden gerealiseerd. Voor beide strijdigheden voorzien de bestemmingsplannen in afwijkingsmogelijkheden indien wordt aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd.

De commissie overweegt dat vergunninghouder een geohydrologisch onderzoek heeft laten uitvoeren, dat heeft geresulteerd in het rapport van Loots Grondwatertechniek van 15 april 2024. Hierin wordt geconcludeerd dat het project grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd, mits één van de opgesomde mitigerende maatregelen wordt uitgevoerd.

Bezwaarmaker heeft aangevoerd dat uit het rapport blijkt dat de mitigerende maatregel alleen onder voorbehoud voldoet. De commissie overweegt dat het voorbehoud ziet op het opnemen van het juiste adres in het rapport en het toelichten van de gebruikte peilbuizen. De commissie merkt op dat op het voorblad van het rapport het adres "Jacob Marisstraat 11 te Amsterdam" staat vermeld, maar dat uit het rapport zelf onmiskenbaar blijkt dat dit een verschrijving betreft en dat het onderzoek en de conclusies wel degelijk betrekking hebben op onderhavig project. Verder is in de voorschriften opgenomen dat minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden het rapport met het juiste adres op het voorblad en de gebruikte peilbuizen moet worden ingediend. Uit de voorschriften blijkt bovendien dat vergunninghouder niet mag starten met de werkzaamheden voordat de gevraagde informatie is verstrekt en nadat het stadsdeel deze gegevens heeft goedgekeurd, gemerkt en retour gezonden. In zoverre kan de commissie het standpunt van bezwaarmaker dat genoemd voorbehoud niet door middel van voorschriften is geborgd ook niet volgen.

Aan bezwaarmaker kan worden toegegeven dat het treffen van (een van de mitigerende) maatregelen om grondwaterneutraal te bouwen strikt genomen niet is geborgd door het opnemen van een voorschrift. De commissie meent dat dit gebrek in heroverweging volledigheidshalve kan worden hersteld, door alsnog een dergelijk voorschrift aan de omgevingsvergunning te verbinden.

Voor zover bezwaarmaker heeft aangevoerd dat het risico van welvorming niet is onderzocht, overweegt de commissie dat het opbarstrisico, inclusief welvorming, in het geohydrologisch onderzoek is meegenomen. Het geohydrologisch rapport is aan Waternet voorgelegd, is beoordeeld en akkoord bevonden. Waternet heeft over het opbarstrisico geoordeeld dat uit de berekeningen in het geohydrologisch rapport blijkt dat het risico op opbarsten bij de aanleg van de kelder is uitgesloten. De commissie constateert verder dat bezwaarmaker geen eigen deskundig tegenrapport heeft ingediend en ziet ook overigens geen aanleiding om aan de volledigheid, juistheid en deskundigheid van het geohydrologisch rapport te twijfelen. Volgens de commissie is terecht geconcludeerd dat het project grondwaterneutraal kan worden uitgevoerd. Ook overigens is niet gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om medewerking aan het vergroten en

verdiepen van de kelder te weigeren. De commissie concludeert dat terecht toepassing is gegeven aan de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden ten behoeve van de uitvoering van het project.

Conclusie:

Volgens de commissie doen zich geen gronden voor weigering van de omgevingsvergunning voor en kan het bestreden besluit in heroverweging, met aanpassing, in stand blijven.

Advies en afstemming

Advies en voorgestelde beslissing op bezwaar zijn afgestemd met VTH Centrum.

Participatie

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-039460	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-039462	VERTROUWELIJK - advies bezwaarschriftencommissie JB.24.011998.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord