VN2025-006132

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 06 mei 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de locatie Rooseveltlaan 174.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 december 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van de woning op de begane grond door het realiseren van een aanbouw met daaronder een kelder voorzien van koekoeken, waarbij de kelder deels wordt doorgetrokken onder het hoofdgebouw, met behoud van bestemming daarvan tot één woning op de locatie Rooseveltlaan 174.

Bij besluit van 26 september 2024 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebben meerdere buurtbewoners (hierna: bezwaarmakers) 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

Bezwaargronden

De door bezwaarden naar voren gebrachte bezwaren laten zich als volgt samenvatten:

Alle bezwaargronden zien op zorgen over de (hoge) grondwaterstand in de Rivierenbuurt en de gevolgen die de kelder daarop kan hebben.

De aanvraag

De aanvraag voorziet in het veranderen en vergroten van de woning op de begane grond door het realiseren van een aanbouw met daaronder een kelder voorzien van koekoeken, waarbij de kelder deels wordt doorgetrokken onder het hoofdgebouw, met behoud van bestemming daarvan tot één woning op de locatie Rooseveltlaan 174.

Kader

Omgevingswet

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet vervangt (onder meer) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht echter van toepassing op aanvragen die voor deze datum zijn ingediend. In dit geval blijft daarom de Wabo van toepassing op de beoordeling van de aanvraag en vindt ook de heroverweging van het bestreden besluit plaats met inachtneming van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming Wonen en de dubbelbestemming Waarde - Architectonische eenheid en Waarde- Cultuurhistorie 2.

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

a. (zorg)woningen en short-stay.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 20.2.2. van de gebruiks- en/of bouwbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat uitsluitend bestaande kelders zijn toegestaan.

Daarnaast geldt op de gronden waarop het project is gesitueerd tevens het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'. Op de gronden ligt de enkelbestemming 'overige zone 2'. In deze zone wordt het belang dat grondwaterneutraal wordt gebouwd beschermd. Het project is in strijd met artikel 5.2 onder 1 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders' van de bouw- en gebruiksbepalingen omdat het verboden is een kelder te bouwen danwel te vergroten. De aanvraag gaat over het realiseren van een nieuwe kelder.

Een derde strijdigheid betreft artikel 20 lid 2 onder 1 van de bouwbepalingen omdat gebouwen alleen zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

Er is besloten om af te wijken van de bepalingen van deze bestemmingsplannen. Het project valt in de categorie gevallen waarvoor een buitenplanse afwijking kan worden verleend op grond van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Ook is er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Welstandsbepalingen

Het project voldoet aan de standaardcriteria voor aanbouwen en kozijnwijzigingen zoals genoemd in hoofdstuk 6.1 en 6.3 uit de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016'.

Overwegingen

De bezwaargronden zien allemaal op de gevolgen voor de grondwaterstand.

Bezwaarmakers vrezen dat de onderkeldering grote gevolgen heeft voor de grondwaterstand Zij vragen zich af of deze belangen wel goed zijn meegenomen in het besluit.

Buitenplanse afwijking bestemmingsplan

Vaststaat dat er geen sprake is van een bestaande kelder of souterrain. De kelder is daarmee in strijd met de standaardregels van het bestemmingsplan. In artikel 8.2.2 onder e staat dat uitsluitend bestaande kelders en souterrains zijn toegestaan. Naast deze strijdigheid met bestemmingsplan Rivierenbuurt is het plan in strijd met het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders. Volgens artikel 5.2 onder a mogen geen kelders gebouwd worden dan wel bestaande kelders worden vergroot.

Omdat het plan in strijd is met de twee bestemmingsplannen is voor het vergunnen van de kelder gebruik gemaakt van de mogelijkheid om vergunning te verlenen met gebruikmaking van de zogeheten kruimelgevallenlijst genoemd in artikel 4 van Bijlage II van het Bor. Deze bevoegdheid heeft niet alleen betrekking op bestaande kelders, maar ook op nieuwe kelders. Ter invulling van deze bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan heeft het college Beleidsregels vastgesteld (in Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning (hierna: de beleidsregels)). Deze staan genoemd in regel 6 (Ondergrondse bouwwerken achterzijde, waaronder kelders). In punt 4 van deze regel is ook expliciet opgenomen dat die bepalingen ook van toepassing zijn op nieuwe kelders. De voorwaarden die worden genoemd in de beleidsregels zijn het resultaat van een afweging van de verschillende belangen. Dit betreft enerzijds de belangen van de aanvrager bij realisering van een bouwplan en anderzijds de belangen van omwonenden. De afweging van belangen heeft dus al bij het opstellen van het beleid plaatsgevonden. De vergroting van het woongenot voor de aanvrager wordt afgewogen tegen de ruimtelijke invloed van het bouwplan op de omgeving en de gevolgen voor omwonenden. Met de in de beleidsregels gestelde voorwaarden wordt tegemoetgekomen aan de belangen van omwonenden. Als een bouwplan voldoet aan de beleidsregels, wordt het belang van realiseren van het bouwplan zwaarwegender geacht dan de belangen van omwonenden die hierdoor mogelijk worden geschaad.

De kelder in het vergunde bouwplan voldoet aan de in artikel 6 van de beleidsregels gestelde voorwaarden. Dat betekent dat het college de vergunning niet zomaar kan weigeren. Alleen in bijzondere gevallen mag het college afwijken van vastgesteld beleid. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn als het gaat om bijzondere omstandigheden die niet zijn meegewogen bij het vaststellen van de beleidsregels. Ook kan sprake zijn van omstandigheden die wél zijn meegewogen in het beleid, maar in een concreet geval bijzonder onevenredige gevolgen hebben. Bij het vaststellen de beleidsregels is rekening gehouden met de effecten die de bouw van een kelder kan hebben op de (bebouwde) omgeving. Bezwaarmakers hebben geen omstandigheden genoemd die niet al zijn meegewogen bij vaststelling van de beleidsregels. De bezwarencommissie is van mening dat het college terecht conform het beleid heeft gehandeld.

De bezwarencommissie vindt dat onduidelijk is of de voorgestelde maatregelen verplicht zijn gesteld in de vergunning. De vertegenwoordiger gaf ter zitting aan dat in het geohydrologisch rapport de maatregelen zijn genoemd. Eén van de voorgestelde maatregelen moet worden opgevolgd. Dit staat

in het advies van de OD. Dit advies is integraal opgenomen in de vergunning. Dit betekent dat het uitvoeren van één van de voorgestelde maatregelen verplicht is.

Invloed op het waterpeil

Dat het bouwen en/of uitbreiden van een kelderbak en het bouwen van een aanbouw invloed heeft op de (grond)waterhuishouding, is bekend. Daarom is een geohydrologisch onderzoek geëist bij de aanvraag. Vervolgens is de OD om advies gevraagd.

In het bij de vergunning behorende geohydrologisch rapport van 10 september 2024 van Loots Grondwatertechniek (hierna: Loots) staat dat is onderzocht hoe de kelder kan worden aangelegd zonder negatieve effecten. Loots concludeert dat er nog informatie ontbreekt. Er moet een keuze gemaakt worden uit een van de twee maatregelen. De voorschriften voor de te nemen maatregelen wel vermeld in de verleende omgevingsvergunning. Ze staan vermeld op pagina 3 onder 'Voorschriften m.b.t. het Geohydrologisch onderzoek' van het besluit. Wanneer vergunninghouder een keuze heeft gemaakt over welke maatregel zal worden toegepast moet minimaal 3 weken van tevoren nog informatie aangeleverd worden. Die informatie zal worden getoetst en later tijdens en na uitvoering worden gecontroleerd.

Tijdens de hoorzitting is namens het college aangegeven dat een toezichthouder hier toezicht op zal houden.

De bezwarencommissie is daarom van mening dat met het geohydrologisch rapport, en de adviezen van de OD, voldoende is onderbouwd dat toekomstige problemen met de grondwaterstand wordt voorkomen. De bezwarencommissie heeft geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van Loots, noch aan de conclusies uit het rapport. Daarom is de commissie van mening dat voldoende is aangetoond dat het vergunde bouwplan grondwaterneutraal uitgevoerd kan worden.

Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2025-024997	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-024998	VERTROUWELIJK - Advies Rooseveltlaan 174.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord