VN2025-008514
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 17 juni 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren tegen de besluiten waarbij woningvormingsvergunningen en omgevingsvergunningen zijn verleend op de locatie Krammerstraat 28H en 30H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- de besluiten van 22 april 2024, 14 juni 2024, 24 mei 2024, 1 oktober 2024, 2 december 2024 en 3 december 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten.
Dat betekent dat dat de woningvormingsvergunningen en de omgevingsvergunningen terecht zijn verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 17 januari 2024, 23 januari 2024, 18 januari 2024, 13 augustus 2024 en 14 augustus 2024 heeft de vergunninghouder de aanvragen gedaan voor de woningvormingsvergunningen en omgevingsvergunningen. Op 22 april 2024, 14 juni 2024, 24 mei 2024, 1 oktober 2024, 2 december 2024 en 3 december 2024 besloot het college de gevraagde vergunningen te verlenen.

Op 31 mei 2024, 3 juli 2024, 4 november 2024 en 12 januari 2025 heeft bezwaarmaker 1 bezwaar gemaakt tegen alle zeven bestreden besluiten.

Op 31 mei 2024, 4 november 2024 en 13 januari 2025 heeft bezwaarmaker 2 bezwaar gemaakt tegen 5 bestreden besluiten. Bezwaarmaker 2 heeft bezwaar gemaakt tegen:

De woningvormingsvergunningen;

De omgevingsvergunning voor het vergroten van de woningen door middel van het maken van een aanbouw aan de achterzijde, het omzetten van de bestaande balkons op de eerste verdieping;

De omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van twee naar zes woningen op de tweede verdieping en in de kapverdieping, omzetten twee bergingen in de kapverdieping naar twee woningen en het vernieuwen van de balkonconstructie aan de tweede verdieping;

De omgevingsvergunning voor het realiseren van 12 warmtepompen en zonnepanelen op het dak.

Op 31 mei 2024, 7 november 2024 en 13 januari 2025 heeft bezwaarmaker 3 bezwaar gemaakt tegen vier van de bestreden besluiten. Er is bezwaar gemaakt tegen:

De woningvormingsvergunning voor nummer 28H;

De omgevingsvergunning voor het vergroten van de woningen door middel van het maken van een aanbouw aan de achterzijde, het omzetten van de bestaande balkons op de eerste verdieping;

De omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen twee naar zes woningen op de tweede verdieping en in de kapverdieping, omzetten twee bergingen in de kapverdieping naar twee woningen en het vernieuwen van de balkonconstructie aan de tweede verdieping;

De omgevingsvergunning voor het realiseren van 12 warmtepompen en zonnepanelen op het dak.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Bezwaren

Bezwaren per vergunning

Woningvormingsvergunningen (2) verleend d.d. 1 oktober 2024

De tekeningen 'bestaande situatie' zijn onjuist omdat de woningen op de 2e en 3e verdiepingen niet bestaan, de uitbouw bestaat niet en het aantal m2 klopt niet. Er mag geen woningvorming plaatsvinden van een enkel op papier (vergunde) situatie;

Voor het splitsen van een woning moet de woning minimaal 100 m2 zijn. De tweede verdieping is kleiner dan 100 m2 en voldoet niet aan deze eis;

Met betrekking tot de berging geldt dat splitsing van een niet bestaande woning niet is toegestaan;

Samentrekking deel woning en berging is niet toegestaan voor het creëren van een nieuwe woning;

De derde verdieping kent geen woningen. Splitsing is dan niet mogelijk;

Een nieuwe woning dient 40 m2 te zijn. De woningen voldoen niet aan deze eis;

Het maken van een woning door uitbreiding van een daklaag is niet toegestaan;

Gelet op de omvang van het pand en de toename tot 16 woningen dienen er intern parkeerplaatsen te worden gerealiseerd;

Participatie/communicatie heeft niet plaatsgevonden;

De toename van het aantal woningen heeft onaanvaardbare gevolgen voor de leefbaarheid;

Er is op diverse punten in strijd gehandeld met de vergunning, onder andere met betrekking tot sloop balkons en schoorstenen, niet plaatsen bouwbord etc.

Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanbouw en dakterras d.d. 22 april 2024

Er wordt in zijn algemeenheid gesteld dat het bouwplan niet aan het bestemmingsplan, Bouwbesluit, Bouwverordening en welstand voldoet en dat voor zover toepassing is gegeven aan het Kruimelgevallenbeleid onvoldoende rekening is gehouden met de privacy.

Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van de woning op de derde verdieping door middel van het uitbreiden van de bestaande daklaag met dakterras d.d. 24 mei 2024

Er wordt in zijn algemeenheid gesteld dat het bouwplan niet voldoet aan het bestemmingsplan, welstand, Bouwverordening, Bouwbesluit en de Omgevingswet. Dit zonder dat nader te duiden;

Er wordt meer dan 30% van het dakvlak gebruikt (aangevoerd op de hoorzitting)

Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit veranderen en vergroten van de woningen door middel van het maken van diverse muurdoorbraken op de eerste, tweede en derde verdieping d.d. 14 juni 2024

Er wordt in zijn algemeenheid bezwaar gemaakt tegen dit besluit en daarbij verwezen naar o.a. het bestemmingsplan, Bouwbesluit, welstand.

Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit voor het bouwkundig splitsen van twee naar 8 woningen op de tweede verdieping en in de kapverdieping, omzetten twee bergingen in de kapverdieping naar twee woningen en het vernieuwen van de balkenconstructie aan de tweede verdieping op het perceel Krammerstraat 28-H en 30-H in Amsterdam d.d. 2 december 2024

De bezwaren gaan over de situatie bestaande toestand die onjuist zou zijn, over de sloop van balkons en schoorstenen en de brandveiligheid. Daarnaast wordt aangegeven dat er wel degelijk een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit vereist is. Ook wordt aangegeven dat onvoldoende rekening is gehouden met het burenrecht en de privacy.

Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 12 warmtepompen en zonnepanelen op het dak op het perceel Krammerstraat 30-H in Amsterdam d.d. 3 december 2024

Er heeft geen juiste toetsing plaatsgevonden aan de regelgeving. Het geluidsonderzoek is onvoldoende. De cumulatie van geluid is niet meegenomen. Er is geen rekening gehouden met de directe buren. Er is niet onderzocht of de activiteiten brandgevaar opleveren. De dakbelasting is niet nader onderzocht.

Algemene bezwaren

Er is sprake van een oneigenlijke vergunningsconstructie door het stapelen van vergunningen die geen recht doet aan de werkelijke situatie en gevolgen voor de buurt.

Overwegingen

Woningvormingsvergunningen (2) verleend d.d. 1 oktober 2024

De woningvormingsvergunningen zijn terecht verleend. De bezwaren die zijn aangevoerd door de bezwaarmakers zijn niet gebaseerd op de Huisvestingsverordening 2024. De Huisvestingsverordening 2024 is de geldende regelgeving waaraan het college dient te toetsen, dit is volgens de commissie op de juiste wijze gebeurd.

Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit aanbouw en dakterras d.d. 22 april 2024

De commissie ziet in hetgeen dat is aangevoerd door de bezwaarmakers geen reden om het bezwaar gegrond te verklaren. Zowel in de schriftelijke bezwaren als op de hoorzitting zijn er geen bijzondere omstandigheden naar voren gebracht die ertoe zouden moeten leiden dat Beleidsregels niet moeten worden toegepast. Ook kijkend naar de basisregeling van het nieuwe Omgevingsplan per 31 oktober 2024 blijft de conclusie dat de omgevingsvergunning verleend moet worden.

Omgevingsvergunning omgevingsplanactiviteit voor het vergroten van de woning op de derde verdieping door middel van het uitbreiden van de bestaande daklaag met dakterras d.d. 24 mei 2024

De commissie ziet in de aangevoerde bezwaren geen reden om tot een ander oordeel te komen dan het college.

Op de hoorzitting is hiernaast aangevoerd dat het dakterras meer dan 30% van het dakvlak zou beslaan. De commissie constateert dat het dakterras al reeds aanwezig en dat met deze omgevingsvergunning slechts de bestaande daklaag wordt uitgebreid. De 30% regel geldt alleen indien er een nieuw dakterras gerealiseerd zou worden.

Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit veranderen en vergroten van de woningen door middel van het maken van diverse muurdoorbraken op de eerste, tweede en derde verdieping d.d. 14 juni 2024

De commissie ziet in de aangevoerde bezwaren geen reden om tot een ander oordeel te komen dan het college. De bezwaarmakers hebben niet onderbouwd waarom er in hun ogen niet wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), voorheen het Bouwbesluit 2012. De commissie acht de redenering van het college correct, het is aannemelijk dat er aan de vereisten van het Bbl wordt voldaan, want de toetsing is uitgevoerd door de Omgevingsdienst.

Omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit voor het bouwkundig splitsen van twee naar 8 woningen op de tweede verdieping en in de kapverdieping, omzetten twee bergingen in de kapverdieping naar twee woningen en het vernieuwen van de balkenconstructie aan de tweede verdieping op het perceel Krammerstraat 28-H en 30-H in Amsterdam d.d. 2 december 2024

De commissie ziet in de aangevoerde bezwaren geen reden om tot een ander oordeel te komen dan het college.

Omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit voor het realiseren van 12 warmtepompen en zonnepanelen op het dak op het perceel Krammerstraat 30-H in Amsterdam d.d. 3 december 2024

De commissie begrijpt de zorgen van de bezwaarmakers over de cumulatie van geluid, maar dit doet niet af aan het feit dat de uitleg van het college juridisch juist is. De commissie adviseert de vergunninghouder en de bezwaarmakers om goed in contact te blijven over het eventueel ontstaan van geluidsoverlast. De vergunninghouder heeft op de hoorzitting ook aangegeven bereid te zijn om extra maatregelen te nemen op het gebied van geluidswering, de commissie kan dit voornemen alleen maar als positief bestempelen.

Algemene bezwaren

Zowel het college als de commissie hebben toegelicht dat bij vergunningverlenging er sprake is van een specifiek juridisch toetsingskader. Als er voldaan wordt aan dit juridische toetsingskader, dan is het college gehouden de vergunning te verlenen. Het feit dat er meerdere vergunningen worden aangevraagd voor dit bouwplan maakt dit niet anders. Er is in deze situatie geen sprake van een oneigenlijke vergunningsconstructie. In de verschillende toetsingskaders is hiernaast wel degelijk aandacht voor de gevolgen voor het woon- en leefklimaat. De vergunningen zijn in de ogen van de commissie terecht verleend.

Conclusie

Volgens de commissie zijn de woningvormingsvergunningen en omgevingsvergunningen terecht verleend. De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten van 22 april 2024, 14 juni 2024, 24 mei 2024, 1 oktober 2024, 2 december 2024 en 3 december 2024 in stand te laten.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Participatie

n.v.t.

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
AD2025-035181	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-035190	VERTROUWELIJK - Advies Krammerstraat 28H 30H.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord