VN2025-007668

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 03 juni 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaren gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor de adressen Uiterwaardenstraat 61-III en 65-III.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

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

Kernboodschap

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

Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 12 november 2024 is aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor de adressen Uiterwaardenstraat 61-III en 65-III. Die vergunning is verleend voor het vergroten en veranderen van de vijfde bouwlaag door het uitbreiden van de daklaag, het omzetten van bergruimte naar verblijfsruimte en het realiseren van een dakterras, en het wijzigen van de vierde bouwlaag met entreedeur met behoud van bestemming daarvan tot één woning per adres.

Bezwaarmakers dienden op respectievelijk 17 november, 21 december en 22 december 2024 bezwaar in tegen dit besluit. Op 15 mei 2025 vond een digitale hoorzitting plaats.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

De geluidsisolatie tussen de zolders is onvoldoende. Met het omzetten van de zolderruimtes naar verblijfsruimtes zal de geluidsoverlast significant toenemen, wat een aantasting vormt van de leefkwaliteit van directe buren;

Bezwaarmakers verwachten dat de vergunde uitbouwen de afwatering van deze en omliggende panden zullen verstoren. Er zou een professioneel en robuust (onafhankelijk) afwateringsplan moeten komen voor het gehele bouwblok voordat toestemming wordt gegeven om de uitbouw te maken. De gemeente zou toezicht moeten houden op uitvoering van dat plan;

Onduidelijk is of de verbouwing binnen het bestemmingsplan past. Specifiek wordt verwezen naar de kapprofielen en visuele impact (en privacy) van de dakterrassen;

De verbouwing zal overlast veroorzaken. Gevraagd wordt om aanvullende beperkingen en voorschriften te verbinden aan de vergunning;

Omwonenden zijn mogelijk onvolledig of niet tijdig geïnformeerd;

De verdieping die op nummer 65 wordt verbouwd behoort volgens het huurcontract gedeeltelijk tot de woning van één van de bezwaarmakers. Zij geeft aan dat zij deze ruimte niet wil opgeven, maar vreest dat vergunninghouder de verbouwplannen koste wat kost wil doorzetten.

De commissie heeft geen reden om te twijfelen aan de beoordeling van het bouwplan aan de bouwtechnische eisen, waaronder die voor de geluidsisolatie. Tijdens uitvoering van de werkzaamheden zal hier bovendien toezicht op worden gehouden. Op dat moment wordt pas duidelijk welke materialen worden gebruikt en of die voldoende isolerend zijn. Er zijn geen juridische gronden om méér isolatie te eisen dat wettelijk is vastgesteld.

De afwatering van de panden waarvoor vergunning is aangevraagd is ook getoetst aan de toepasselijke wettelijke eisen. Daarbij mogen alleen de panden waarop het bouwplan wordt uitgevoerd beschouwd worden. Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om de impact van een te beoordelen bouwplan op (de afwatering van) omliggende panden te toetsen. Dat is een privaatrechtelijke kwestie tussen pandeigenaren onderling, waar de gemeente geen rol in kan en mag spelen.

De dakterrassen passen in het bestemmingsplan. Hierover kan dan ook geen belangenafweging meer plaatsvinden. Wel is de uitbreiding van de daklaag in strijd met het bestemmingsplan. De commissie is van mening dat deze afwijking van het bestemmingsplan ruimtelijk voldoende is onderbouwd in de vergunning.

De overlast tijdens de verbouwing en de informatievoorziening naar bewoners en omwonenden kunnen geen rol spelen bij de afweging om de omgevingsvergunning te verlenen. Wel zijn aan de vergunning voorschriften verbonden over (wettelijke) werktijden en geluidsniveaus, waar vergunninghouder zich aan moet houden. Er zijn geen juridische gronden om aanvullende eisen te stellen.

Tenslotte is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die vergunningverlening in de weg kan staan. Zelfs niet nu de zolder van één van de bezwaarmakers in het bouwplan is opgenomen. De civiele rechter heeft immers nog geen onherroepelijke uitspraak gedaan over deze privaatrechtelijke kwestie.

De commissie is dan ook van mening dat de bezwaren ongegrond zijn en het bestreden besluit in stand kan blijven. Wel geeft zij vergunninghouder mee dat zorgvuldig omgegaan moet worden met

de belangen en zorgen (en met name de huurbescherming) van bewoners en omwonenden.

Advies, afstemming en Participatie

VTH is akkoord met bijgaand advies.

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
AD2025-031571	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-031572	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.015732 U61-65.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord