VN2026-003703
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 31 maart 2026

Portefeuille: Woningbouw (21)

Agendapunt: B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen een verleende omgevingsvergunning voor funderingsherstel, uitdiepen souterrain, realiseren uitbouw en wijzigen van de kozijnen van het pand Johannes Verhulststraat 123-H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 19 augustus 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het besluit van 19 augustus 2025 in stand te laten. Dat betekent dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend en in heroverweging stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 8 november 2024 is er een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor funderingsherstel, uitdiepen souterrain, realiseren uitbouw en wijzigen van de kozijnen van het pand Johannes Verhulststraat 123-H.

Bij besluit van 19 augustus 2025 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend (hierna: bestreden besluit).

Er zijn vier bezwaarschriften ingediend, respectievelijk op 8 september 2025, 28 september 2025 en 30 september 2025.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- er is geen sprake van noodzaak voor funderingsherstel onder de gezamenlijke bouwmuur tussen Johannes Verhulststraat 123 en 125.
- er is formeel geen onderzoek naar gedaan;
- er is geen toestemming gegeven door de VvE van Johannes Verhulststraat 125;
- het ontwerp van de nieuwe vloerconstructie van het verdiepte souterrain beoogd dat deze wordt uitgevoerd met inkassingen in de gemeenschappelijke bouwmuur, grenzend aan perceel Johannes Verhulststraat 125. Voor het inkassen in de gemeenschappelijke bouwmuur is toestemming nodig van Johannes Verhulststraat 125. Deze is nog niet gegeven;
- door het inkassen aan Johannes Verhulststraat 125 ontstaat een zogenaamd schakelpand. Hierdoor kunnen verzakkingen en scheuren in de bouwmuren (123-125 en 125-127) ontstaan;
- na herhaaldelijk opvragen van alle bouwtekeningen en constructietekeningen bij het stadsdeel hebben de bezwaarmakers geen volledige informatie ontvangen. Voor het kunnen beoordelen ontbreken o.a. berekeningen, constructietekening(en), sonderingen en het bemalingsadvies;
- de begane grond wordt 4 meter uitgebouwd naar achteren, dit neemt het uitzicht op het huidige groen weg, hiervoor komt een blinde muur voor in de plaats;
- zeker twintig huizen in de rij zullen last hebben van de uitbouw naar achteren;
- de huizen aan de Johannes Verhulststraat 123, 125, 127, zijn gekoppeld, dus zullen werkzaamheden aan de gezamenlijke bouwmuur in het souterrain van 123 en 125 ook effect hebben op de gezamenlijke bouwmuur van Johannes Verhulststraat 125 en 127;
- er is al sprake is van verzakking van de grond in een nabijgelegen achtertuin;
- beroep op het gelijkheidsbeginsel in verband met een zaak uit 2019 inzake zaaknummer OLO-4099625 van het gebouw Johannes Verhulststraat 141-H.

Overwogen is het volgende:

Geen noodzaak voor funderingsherstel

De bezwaarmakers voeren aan dat er geen noodzaak is voor het uitvoeren van funderingsherstel op het perceel van de vergunninghouders.

De vergunninghouders en hun adviseur weerspreken de stelling dat er geen noodzaak zou zijn voor funderingsherstel. Er zou sprake zijn van lekkage in de vloer van het bestaande souterrain waardoor er ter plaatse veel schimmels ontwikkelen. Injecteren met een regulier afdichtingsmiddel biedt volgens hen geen uitkomst meer. Het college beoordeelt een bouwplan zoals die wordt aangevraagd en beperkt zich daarbij tot het toepasselijke wettelijke kader.

Met het oogmerk gezondheid moet op basis van artikel 3.64, eerste lid van de voorschriften van het Bbl voor bestaande bouw een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsruimte, een toiletruimte of een badruimte waterdicht zijn.

De waterdichtheid moet worden bepaald volgens een specifieke normering zoals gesteld in normblad NEN 2778. De vloer van het souterrain maakt onderdeel uit van de uitwendige scheidingsconstructie. Deze normering is hier van toepassing.

De commissie acht met het oog op de gezondheid van de bewoners het vernieuwen van de souterrainvloer wél noodzakelijk. Deze bezwaargrond slaagt niet.

Geen toestemming voor het inkassen vloer souterrain, vrees voor verzakking en scheuren

Gegenereerd: vCURRENT

De bezwaarmakers stellen dat door het inkassen, met de nieuwe vloer van het verdiepte souterrain in de gemeenschappelijke bouwmuren, er ongelijke zakkingen zullen ontstaan.

Een gemeenschappelijke bouwmuur is op basis van artikel 5:62, tweede lid van het Burgerlijk Wetboek een zogenaamde mandelige bouwmuur. Hiermee wordt bedoeld dat een woningscheidende bouwmuur gemeenschappelijk eigendom is. De vergunninghouders hebben voor het volledig inkassen privaatrechtelijke toestemming nodig van de naaste buren.

De vergunninghouders kunnen de nieuwe keldervloer ook zonder de toepassing van inkassingen uitvoeren. In dat geval is er geen privaatrechtelijke toestemming benodigd van de naaste buren.

Wij achten deze privaatrechtelijke belemmering niet evident en daarom niet relevant voor de heroverweging van het bestreden besluit. Overigens is het raadzaam om voorafgaand aan de uitvoering van de bouw- en sloopwerkzaamheden een nulmeting (staat van het bouwwerk) uit te voeren en deze vast te leggen in een bouwexploot.

De commissie overweegt dat deze bezwaargrond, het ontbreken van een toestemming voor het inkassen en daarmee samenhangend de vrees voor het optreden van verzakkingen en scheuren niet kan leiden tot het weigeren, intrekken of herroepen van het bestreden besluit.

Geen toestemming VvE

De bezwaarmakers geven aan dat er voor het bouwplan nog geen toestemming van de VvE is verkregen.

Het niet aanwezig zijn van een toestemming van de VvE is primair een privaatrechtelijke aangelegenheid die bij deze publiekrechtelijke procedure geen rol speelt, tenzij er zich een evident privaatrechtelijke belemmering voordoet.

Van een civielrechtelijke gerechtelijke procedure is nog geen sprake geweest en het alsnog verkrijgen van een VvE-toestemming of een vervangende gerechtelijke toestemming staat nog volledig open.

De commissie is van mening dat het ontbreken van een toestemming van de VvE niet kan leiden tot leiden tot het weigeren, intrekken of herroepen van het bestreden besluit. Deze bezwaargrond slaagt niet.

Informatie over constructieve gegevens niet verkregen

De bezwaarmakers stellen dat zij ook na het herhaaldelijk opvragen van alle constructie gegevens bij het stadsdeel nog geen volledige informatie hebben ontvangen voor het kunnen beoordelen van de voorgenomen constructieve wijzigingen. Er ontbreken onder andere, berekeningen, tekening(en), sonderingen en het bemalingsadvies.

De vergunde gegevens en bescheiden voldoen op hoofdlijnen aan de van toepassing zijnde wettelijke vereisten. Volgens de voorwaarde in het bestreden besluit moeten nog aanvullende gegevens en bescheiden worden ingediend waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen. Deze gegevens betreffen onder andere detailtekeningen, -berekeningen, sonderingen welke dus nog moeten worden aangeleverd bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van stadsdeel. Deze gegevens konden daarom nog niet aan de bezwaarmakers worden verstrekt.

De commissie stelt dat het eerder verstrekken van de meermaals gevraagde informatie over de constructieve gegevens niet eerder mogelijk was. Deze bezwaargrond slaagt daarom ook niet.

Belemmering uitzicht

Een bezwaarmaker meent dat op de begane grond 4 meter naar achteren wordt uitgebouwd. Dit zal het uitzicht op het huidige groen in de naburige tuin wegnemen. Uit de tekeningen, behorende bij het bestreden besluit blijkt dat er op het niveau van het maaiveld er niet wordt uitgebouwd. De commissie is daarom van mening dat er geen sprake zal zijn van uitzichtbelemmering. Deze bezwaargrond slaagt niet.

Beroep op het gelijkheidsbeginsel

Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat een bestuursorgaan gelijke gevallen gelijk dient te behandelen. Hierbij geldt dat diegene die zich op het gelijkheidsbeginsel beroept verplicht is om dit voldoende concreet te maken en met feiten te onderbouwen.

Bij een beroep op het gelijkheidsbeginsel moet er sprake zijn van een precies identiek geval.

Volgens een van de bezwaarmakers zou het bouwplan voor het gebouwdeel Johannes Verhulststraat 141-H, met zaaknummer OLO-4099625 een vergelijkbare situatie zijn die leidde tot een weigeringsbesluit.

Het aangehaalde bouwplan is om een specifieke reden niet tot uitvoering gekomen. In de zaak Johannes Verhulststraat 141-H is de vergunning namelijk later ingetrokken wegens het overschrijven van de termijn om de bouwhandelingen te verrichten. Deze termijn bedraagt 26 weken, gerekend vanaf het verlenen van een omgevingsvergunning.

In beide gevallen is de gevraagde vergunning verleend, waarbij die voor het perceel Johannes Verhulststraat 141-H later is ingetrokken vanwege het niet binnen een bepaalde termijn starten met de bouw. Deze twee zaken zijn dus procesmatig niet identiek. De commissie stelt dat het beroep op het gelijkheidsbeginsel niet slaagt.

Conclusie

De commissie is van oordeel dat de bezwaargronden geen aanleiding vormen voor het weigeren, intrekken of herroepen van het bestreden besluit. De omgevingsvergunning is terecht en rechtmatig is verleend.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

De vergunninghouder en bezwaarmakers hebben voorafgaand aan de aanvraag om omgevingsvergunning onderling overleg gehad. Er is echter nog onvoldoende draagvlak bij de bezwaarmakers maar er is geen sprake van een verstoorde relatie. Ook bij de voorbereiding en de uitvoering van het voorgenomen bouwplan zal zoals aangegeven in de hoorzitting er hierover met elkaar worden gecommuniceerd.

Gemeente Amsterdam

DB

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2026-017159	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-018435	VERTROUWELIJK - Advies Johannes Verhulststraat 123-H JB.25.012510.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord