VN2025-011096
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 05 augustus 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van constructieve wijzigingen aan de keldervloer, waaronder het verdiepen van de kelder op de locatie Amstelveenseweg 669.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 25 maart 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 november 2024 is door Vergunningsadvies Nederland B.V. namens vergunninghouder een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van constructieve wijzigingen aan de keldervloer, waaronder het verdiepen van de kelder op de locatie Amstelveenseweg 669.

Bij besluit van 25 maart 2025 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiertegen heeft Vereniging Comité Buurtbelang mede namens omwonenden (hierna bezwaarmakers) bezwaar ingediend op 23 april 2025.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Er is sprake van een strijdige koppeling met de vorige vergunning;
- Er blijft strijd met het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013";

- Het college geeft strijdige verklaringen door de termen kelder en uitbouw door elkaar te gebruiken;
- Er is sprake van illegaal graafwerk dat is uitgevoerd zonder damwanden;
- De vergunning had niet verleend mogen worden vanwege het ingediende handhavingsverzoek, er was geen sprake van concreet zicht op legalisatie.

Overwegingen

De gerelateerde juridische procedures

In de onderhavige bezwaarprocedure kan uitsluitend worden ingegaan op de omgevingsvergunning die thans is verleend en waartegen het bezwaar is ingediend. Andere juridische procedures, zoals die met betrekking tot een eerder verleende omgevingsvergunning of een ingediend handhavingsverzoek, maken geen deel uit van deze bezwaarzaak en kunnen derhalve geen rol spelen bij de beoordeling van het huidige bezwaar. De beoordeling beperkt zich strikt tot de rechtmatigheid en de gevolgen van de nu bestreden vergunning.

Ten overvloede wijzen wij er op dat in de eerste vergunning de nieuwbouw volledig bovengronds werd gerealiseerd (en dus een uitbouw werd genoemd) en in de huidige vergunning juist de kelder ondergronds wordt uitgebreid. Er is dus geen sprake van tegenstrijdige vergunningen, dan wel het door elkaar halen van termen, maar van verschillende soorten bouwplannen.

De strijdigheid met het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013"

In artikel 3 Vervallen regels van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' is het volgende opgenomen:

a. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders geldt, dat de bouwmogelijkheden in de regels van de moederplannen vervallen, met uitzondering van de regels die kelders verbieden.
b. Voor aanvragen omgevingsvergunning voor kelders waarvoor in de moederplannen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is opgenomen geldt, dat de criteria die betrekking hebben op grondwaterneutraal bouwen komen te vervallen en uitsluitend nog getoetst wordt aan dit plan.
c. In aanvulling op het bepaalde in 3 sub a zijn in Bijlage 2 bij deze regels per moederplan de regels opgenomen die komen te vervallen.

Uit deze planregel blijkt dat het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' het ondergronds bouwen gaat reguleren en dat de regelingen hiervoor in andere bestemmingsplannen als het ware worden vervangen door dit bestemmingsplan. Om te beoordelen of er een nieuwe kelder gerealiseerd of vergroot mag worden dient er dus alleen nog getoetst te worden aan het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Dit is in het bestreden besluit dus op de juiste wijze gedaan.

Bezwaarmakers wijzen er op dat de kelder verder de tuin in wordt gebouwd dan de beleidsregels voor ondergrondse bouwwerken toestaan. Daar hebben bezwaarmakers gelijk in. Omdat de bovengrondse bebouwing (het achterste deel van de bestaande kelder) 3,5 meter achter de achtergevel uitsteekt, zou vasthouden aan de beleidsregels een vreemde keldervorm tot gevolg hebben. Dat zou immers betekenen dat de vloer in de achterste meter van de kelder 80 cm hoger moet worden/blijven dan de vloer van de rest van de kelder. Het deel van de aangevraagde kelder dat niet past binnen de beleidsregels is één meter lang, 80 cm hoog en ongeveer zes meter breed en ligt volledig ondergronds.

Een kelder die past binnen de beleidsregels zou geen andere uitstraling hebben dan de nu vergunde kelder. De kelder wordt verder slechts 80 cm verdiept. Dit wordt bovendien grondwaterneutraal uitgevoerd. Het van de beleidsregels afwijkende deel van de kelder zal dan ook geen significantie ruimtelijke effecten hebben. Wij kunnen ons dan ook vinden in de beoordeling van het college dat het in dit geval ruimtelijk aanvaardbaar is om voor dit kleine deel van de aangevraagde kelder af te wijken van de beleidsregels.

Conclusie

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

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

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
AD2025-047426	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2025-047427	VERTROUWELIJK - Advies Amstelveenseweg 669 JB.25.005830.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord