VN2024-014639
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 22 oktober 2024

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 het vergroten van de kelder en het realiseren van een trapsparing op de locatie Zocherstraat 81 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bewaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 mei 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 28 mei 2024 in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 mei 2024 is aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de kelder en het realiseren van een trapsparing op de locatie Zocherstraat 81 in Amsterdam.

Tegen dit besluit hebben meerdere bezwaarden op verschillende data (allen tijdig) 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

• Overlast/woongenot

• angst voor meer scheuren/schade

• mandelige muur 83-H

• geen welstandsadvies

• zorgen verergering wateroverlast

• een belangenafweging ontbreekt in het besluit

• onzorgvuldig onderzoek / bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders

De omgevingsvergunning is verleend middels een binnenplanse vrijstelling, omdat is aangetoond dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Hiertoe heeft aanvrager een geohydrologisch rapport overlegd (Loots Grondwatertechniek, 4 april 2024, kenmerk 10540224B.1). De vergunning is verleend met toepassing van artikel 5.3 van het paraplubestemmingsplan 'Grondwaterneutrale kelders'. De bezwaarschriftencommissie concludeert dat er geen redenen zijn om te twijfelen aan de conclusies in het geohydrologisch rapport of aan de goedkeuring van de Omgevingsdienst.

De bezwaargronden kunnen niet slagen:

• **Overlast/woongenot**:

Het is niet mogelijk om vergunningen te weigeren vanwege mogelijke geluidsoverlast tijdens de bouw. De bezwaarschriftencommissie wijst er op dat in de vergunning en in het Bouwbesluit 2012 diverse bepalingen zijn opgenomen over het beperken van (geluids)overlast. Vergunninghouder zal zich aan deze regels en voorschriften moeten houden tijdens de bouw.

• **angst voor meer scheuren/schade**:

Vergunninghouder is ervoor verantwoordelijk dat de omgeving geen schade zal lijden. Op de hoorzitting is duidelijk geworden dat er een bouwexploot is afgesloten met de eigenaar van het pand van bezwaarde nummer 79-H. Ook is een CAR-verzekering afgesloten. De (niet onderbouwde) vrees voor schade is in dit geval geen weigeringsgrond.

• **Mandelige muur 83-H**:

Als er al sprake zou zijn van een mandelige muur, dan is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat voor de realisering van een bouwwerk de toestemming van een ander is vereist en die ander die toestemming niet geeft en niet hoeft te geven. Vergunninghouder zou eventueel vervangende toestemming kunnen vragen aan de civiele rechter als de mede-eigenaren niet willen instemmen met de kelder. Dat de naaste buren zijn geïnformeerd, dan wel worden betrokken bij de vergunningaanvraag is geen bestuursrechtelijk vereiste. Ten aanzien van bezwaarde nummer 79-H merkt de bezwaarschriftencommissie op dat zij huurder is en dat haar verhuurder heeft aangegeven geen bezwaar te willen maken, maar een bouwexploot heeft afgesloten. Ten aanzien van de bezwaarden van 83-H wijst de bezwaarschriftencommissie verder op de overgelegde notulen van de

VvE vergadering van 2 februari 2024 van Zocherstraat 81-87. Hieruit blijkt dat de onderkeldering uitgebreid is besproken.

• **geen welstandsadvies**

De vertegenwoordiger van het college heeft op de hoorzitting verduidelijkt dat de ramen aan de achtergevel vergunningsvrij zijn en dat daarom ook geen advies aan welstand hoeft te worden gevraagd. De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat voldoende duidelijk is toegelicht waarom geen welstandsadvies is opgevraagd en is van oordeel dat dit inderdaad niet vereist was aangezien sprake is van een vergunningsvrije situatie.

• **zorgen verergering wateroverlast**:

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat er geen deskundig tegenrapport is overgelegd dat de conclusie van het geohydrologisch rapport van 4 april 2024 bestrijdt of dat aantoont dat de berekeningen niet kloppen. De bezwaarschriftencommissie herhaalt nogmaals de beperkte toets waaraan moet worden voldaan, namelijk het aantonen dat grondwaterneutraal wordt gebouwd.

• **Een belangenafweging ontbreekt in het besluit**:

De belangen van nieuwe bewoners worden waargemaakt, maar de belangen van de huidige bewoners, die hier al jaren wonen doen er blijkbaar niet meer toe. De belangenafweging is al gemaakt bij het vaststellen van de Beleidsregels.

• **onzorgvuldig onderzoek/ Grondwaterneutrale Kelders**:

In het kader van de vergunningverlening wordt niet van het college verwacht dat zij onderzoek doet naar de kelders/muren van omliggende panden voordat zij op de aanvraag beslist. Dat het rapport van Loots niet actueel genoeg zou zijn, kan de bezwaarschriftencommissie niet volgen en is ook niet concreet gemaakt. Voorzover bezwaarden het niet eens zijn met het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders overweegt de bezwaarschriftencommissie dat alleen bij het vaststellen van een bestemmingsplan hiertegen kan worden opgekomen en niet bij het verlenen van een individuele vergunning.

Samenvattend overweegt de bezwaarschriftencommissie dat de bezwaren niet kunnen slagen en dat het besluit in stand kan blijven.

Advies, afstemming en Participatie

ja, team vergunningen bouw.

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
AD2024-062709	Stadsdeel West Voordracht (pdf)
AD2024-062744	VERTROUWELIJK - DEF ADVIES Zocherstraat.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord