Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.20.006266.001, JB.20.006266.002, JB.20.006266.003, JB.20.006266.004, JB.20.006266.005 en JB.20.006266.006.

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door:

1. xx
2. xx
3. xx
4. xx
5. xx
6. xx

tegen de het besluit van 2 april 2020 met kenmerk 4406239 inhoudende de verleende omgevingsvergunning tot het veranderen en vergroten van het souterrain en de begane grond van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 48, door het wijzigen van het gebruik van kantoor naar 27 zelfstandige woningen, het bouwen van een achteruitbouw op de begane grond en het wijzigen van de voorgevel.

Aan burgemeester en wethouders

1 Inleiding

Op 2 april 2020 is met kenmerk 4406239 besloten een omgevingsvergunning te verlenen tot het veranderen en vergroten van het souterrain en de begane grond van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 48, door het wijzigen van het gebruik van kantoor naar 27 zelfstandige woningen, het bouwen van een achteruitbouw op de begane grond en het wijzigen van de voorgevel.

2 Ontvankelijkheid

De bezwaren zijn binnen de daarvoor gestelde wettelijke termijn van zes weken ingediend en voldoen aan de wettelijke eisen die daarvoor gelden. Daarnaast zijn de bezwaarden allen belanghebbende. De bezwaarschriften zijn dan ook ontvankelijk.

3 Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren van bezwaarde 1 het volgende in:

1. De vergunde bouwwerken voldoen op meerdere punten niet aan het Bouwbesluit 2012. Ten minste moet voorafgaand aan de vergunningverlening bouwkundig onderzoek van het gehele gebouw en via een te graven inspectieput steekproefsgewijs onderzoek plaatsvinden. Daarnaast moet door de aanvrager worden aangetoond dat het gebouw en de fundering na voltooien van alle verbouwingen nog ten minste 25 jaar bouwkundig voldoet. Dit is nu niet het geval als men kijkt naar de gerapporteerde bestaande schade /scheuren aan gebouw en fundering en de ernstige vochtoverlast. Het appartement aan de Andreas Schelfhoutstraat 16 heeft als gevolg hiervan scheuren in de constructie en de fundering. Enkel zijn met genomen maatregelen de symptomen weggenomen door boren van extra ontluchtingsgaten in de buitenmuur van appartementen, gecombineerd met tijdelijke inzet van machinale luchtontvochtigers. Daarmee is de ontstane schade echter niet weggenomen. Dit dient eerst te gebeuren voordat het bouwplan uitgevoerd kan worden.
   Het huidige voorgenomen bouwplan kan de bestaande fundering niet dragen. In het rapport van HUMIDA van 15 juni 2017 is door een deskundige bouwpatholoog verslag gedaan van zijn onderzoek. Hierin is vastgesteld, dat in een muur aan de westzijde van het appartementencomplex een lange horizontale scheur aanwezig is, dat rondom het gebouw verzakkingen aanwezig zijn met als gevolg het afbreken van leidingen. Daarnaast dat er iets mis is met de stabiliteit van gevel(s) waaruit voortvloeide het advies onderzoek naar de fundering te laten verrichten.
   Daarnaast wordt verwezen naar een rapport 'Statistische berekening interne verbouwing Andreas Schelfhoutstraat 48 Amsterdam' van IRg van 23 oktober 2018 waarin eveneens werd geadviseerd om de constructieve onderdelen te laten onderzoeken door een gespecialiseerd bedrijf.
   In het rapport 'Project Andreas Schelfhoutstraat 40-46 Amsterdam Belastingtoename' van R. Clignett van Clignett Constructieadvies B.V. van 13 maart 2019 is aangegeven dat de paalbelasting van meerdere heipalen wordt overschreden door de gewichtstoename van een eerder bouwproject. Door het bouwplan voor de Andreas Schelfhoutstraat 48 zal dit gewicht alleen maar toenemen.
   Er dient een beoordeling plaats te vinden van een eerder bouwplan van het complex in combinatie met het huidige bouwplan. Kopieën van de drie genoemde rapporten zijn bij het bezwaarschrift gevoegd.

Samengevat houden de bezwaren van bezwaarden 2 tot en met 6 het volgende in:

2. De uitbouw mag maximaal 5 meter zijn en niet meer dan één bouwlaag omvatten. In deze aanvraag wordt er uitgegaan van de 5 meter, echter er zullen twee bouwlagen worden gerealiseerd. In de aanvraag wordt er onterecht gesproken van een souterrain. Een souterrain is een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 1,50 meter boven peil is gelegen. Bij dit pand is dit niet van toepassing en is het souterrain dus feitelijk de begane grond en een volwaardige verdieping. Deze begane grond verdieping is reeds uitgebouwd en er mag dus niet nog een verdieping bovenop worden gebouwd.

3. Feitelijk is de aanvraag een aanvraag tot het dichtbouwen van een dakterras/balkon en dit is in het gehele stadsdeel Zuid volgens de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning niet toegestaan. Daarnaast dat indien het dakterras gebruikt gaat worden als buitenruimte dit slechts tot 2 meter diep vanaf de oorspronkelijke vlakke achtergevel zal mogen. Dit is om te voorkomen dat te grote dakterrassen ontstaan welke een te grote aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen en dat een terughoudend beleid wordt gevoerd ten aanzien van het toestaan van bebouwing op binnenterreinen om te zorgen dat het woongenot van omwonenden niet wordt aangetast.
4. In het bestreden besluit staat dat de welstandscommissie heeft geconcludeerd dat het plaatsen van nieuwe kozijnen in de voorgevel en het realiseren van een uitbouw aan de achterzijde voldoende zijn afgestemd op het hoofdgebouw. Echter zijn de balustrades van de galerijen op dit moment allemaal dicht en hebben allen een vergelijkbare vorm. Op het dakterras aan de achterzijde is in de aanvraag een aluminium spijlhekwerk voorzien. Bezwaarden zouden graag zien dat er een balustrade vergelijkbaar met de huidige balustrade terugkomt om eenzelfde architectuureenheid in het bouwblok aan de achterkant te behouden. Een spijlhekwerk op 2 meter van de achtergevel zou dan niet zichtbaar zijn vanaf de woningen van bezwaarden en de buitenruimten omdat de balustrade hiervoor staat. Bezwaarden begrijpen dat de voorzijde van het hele gebouw van nieuwe kozijnen wordt voorzien. Het is niet duidelijk of dit aan de achterkant ook gebeurt en hoe er eenheid in het gebouw aan de achterzijde wordt bewerkstelligd. Hier zouden bezwaarden graag meer informatie over ontvangen.
5. Door een verandering van focus van de leefruimten van de voor naar de achterkant van het gebouw zal een aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied vormen en het woongenot van bezwaarden aantasten. Daarnaast zal de eenheid aan de achterkant verdwijnen.
6. Bezwaarden maken zich zorgen over de parkeermogelijkheden omdat er geen parkeergarage voor de 27 nieuwe woningen gerealiseerd wordt.
7. Er wordt verzocht om meer informatie over de heringedeelde fietsenstalling die voor minder overlast van fietsen op straat moet zorgen.
8. Het is nog onduidelijk middels een vergunning of de woningen verhuurd of voor eigen bewoning gebruikt gaan worden. Graag wordt hierover extra informatie ontvangen.
9. Tot slot zouden bezwaarden graag meer informatie krijgen over de correctheid van de maatvoeringen op de tekeningen. Een voorbeeld is de diepte van de tuin zoals vermeld op de tekeningen in de aanvraag in bijlage 005T_4406239. De diepte van de tuin staat vermeld als 5800 mm. Op het breedste punt kwam de meeting van bezwaarden tot nog geen 4200 mm. Dit is de enige controle die bezwaarden op de metingen hebben kunnen doen, maar stemt bezwaarden niet gerust dat deze op de juiste wijze tot stand zijn gekomen.
10. Onder verwijzing naar artikel 7.4 van de Omgevingsregeling die vroegtijdige participatie stimuleert vragen bezwaarden zich af of er overleg is geweest met belanghebbenden. Gelet hierop vragen bezwaarden zich af of er een belangenafweging is gemaakt tussen de belangen van initiatiefnemer en omwonenden.

4 Feiten

Op 10 mei 2019 is de aanvraag van xx om omgevingsvergunning ontvangen voor het veranderen en vergroten van het souterrain en de begane grond van het gebouw Andreas Schelfhoutstraat 48, door het wijzigen van het gebruik van kantoor naar 27 zelfstandige woningen, het bouwen van een achteruitbouw op de begane grond en het wijzigen van de voorgevel.

Op 2 april 2020 heeft de medewerker vergunningen, stadsdeel Zuid namens het college van burgemeester en wethouders (verder: het college) de aanvraag om omgevingsvergunning verleend.

Op 20 april 2020 is het bezwaarschrift van xx ontvangen. De andere bezwaren kwamen als een bezwaar binnen als proforma ondertekend door alle bezwaarden op 12 mei 2020. Dit bezwaarschrift is aangevuld met de gronden op 8 juni 2020.

De heer xx gemachtigde van xx, heeft het bezwaar aangevuld op 10, 14, 17, 21, 22, 25 en 29 september en 14 oktober 2020. Van xx van xx, gemachtigde van xx ontvingen wij reacties op 15 en 22 september 2020. Namens het college ontvingen wij een uiteenzetting op 10 september 2020.

Op 3 september 2020 heeft er een telefonische hoorzitting plaatsgevonden. Hiervan is een verslag gemaakt die als bijlage aan het dossier is gevoegd. Op 2 oktober 2020 heeft een tweede hoorzitting plaatsgevonden. Hiervan is ook een verslag gemaakt die eveneens aan het dossier is toegevoegd.

5 Toetsingskader

Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk. Op grond van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wabo is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voorzover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Voor het perceel Andreas Schelfhoutstraat 48 te Amsterdam geldt het bestemmingsplan "Hoofddorpplein en Schinkelbuurt" (hierna: het bestemmingsplan). Het perceel heeft binnen dit bestemmingsplan de bestemming "Gemengd – 1". De voor het bezwaarschrift relevante bepalingen worden genoemd.

Artikel 3.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat de gronden zijn aangewezen voor onder andere:
- woningen met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten,
- huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf, met dien verstande dat maximaal 40% van het grondvloeroppervlak van het hoofdgebouw en aan- en uitbouwen van de woning mag worden gebruikt ten behoeve van een huisgebonden beroep en/of bedrijf, met een maximum van 60 m2;

alsmede voor:
- detailhandel, bedrijven met inachtneming van het bepaalde in artikel 13, kantoren, dienstverlening en maatschappelijke dienstverlening in de eerste bouwlaag, het souterrain en/of de kelder.

Artikel 3.3.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat op en onder deze gronden uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming(en) met een maximale bouwhoogte van gedeeltelijk (voorzijde) een maximum bouwhoogte van 15 meter en gedeeltelijk (achterzijde) een bouwhoogte van 5 meter.

Artikel 2.1 van het bestemmingsplan bepaalt dat een gebouw wordt gemeten vanaf het peil, waarbij voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdingang direct aan de weg grenst, als peil wordt verstaan: de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdingang.

6 Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen.

6.1 Bouwbesluit 2012

Bezwaarden geven in bezwaargrond 1 mede naar aanleiding van werkzaamheden uit het verleden aan dat er aanvullend bouwkundig onderzoek nodig is naar het gebouw en naar de fundering. Daarbij wordt verwezen naar verschillende onderzoeken van het gebouw waaruit zou blijken dat het gebouw en/ of fundering (mogelijk) gebreken vertonen. Het gaat hier om de onderzoeken van HUMIDA in 2017, IRg uit 2018 en Clignett Constructieadvies B.V. in 2019. In de aanvullingen op het bezwaarschrift van 10, 14, 17, 21, 22, 25 en 29 september en 14 oktober 2020 zijn deze gronden nader aangevuld. Aanvullend zijn namens vergunninghouder op 2 september 2020 onderzoeken overlegd van Premium Keur uit 2019 en Allnamics uit 2018.

Uit de overlegde rapporten komt een consistent beeld naar voren. Zo wordt of in de onderzoeken zelf of later in een nadere onderbouwing voor wat betreft de onderzoeken van HUMIDA, IRg, Clignett, Allnamics en Premium Keur geconcludeerd dat uit archiefonderzoek, overlegd nader onderzoek en/ of metingen blijkt dat de fundering voldoet.

Naar onze mening bent u bij uw besluitvorming daarnaast terecht uitgaan van het advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied van 4 juni 2019 met documentnummer 13779471 door te stellen dat voldoende aannemelijk is gemaakt dat de hoofdlijnen van de constructie voldoen aan de van toepassing zijnde eisen. Daarnaast heeft u conform het advies het voorschrift verbonden aan de vergunning zoals dit in het advies is aangeraden, te weten:
"Ten aanzien van uitgestelde indieningsvereisten, te overleggen binnen een termijn 3 weken voor start uitvoering van het desbetreffende onderdeel:
Nader in te dienen aanvullende en/of gewijzigde gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft. Dit betreft onder meer:
- Uitvoeringstekeningen en -berekeningen van de constructie;
- Berekeningen en tekeningen van overige constructieve onderdelen zoals de nieuwe trappen, maatregelen vloersparingen enz."

6.2 Bestemmingsplan

In de bezwaargronden 2 en 3 stellen bezwaarden dat de uitbouw en het dichtbouwen van het dakterras/ balkon niet aan het bestemmingsplan dan wel aan de Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning voldoet. Bezwaarden brengen vervolgens onder bezwaargrond 5 naar voren dat door een verandering van focus van de leefruimten van de voor naar de achterkant van het gebouw, er een aanslag op het leefklimaat van het achtererfgebied zal worden gevormd en het woongenot van bezwaarden wordt aangetast. Daarnaast zal de eenheid aan de achterkant verdwijnen.

In het bestemmingsplan heeft het pand de bestemming "Gemengd – 1" waarbij een bouwhoogte is toegestaan van 5 meter. De aanbouw op het souterrain is niet hoger dan 5 meter, vanaf het gemiddelde aangrenzende terrein. In het bestemmingsplan is niet opgenomen dat twee bouwlagen niet zijn toegestaan. Aan de genoemde beleidsregels wordt niet getoetst als een bouwplan in het bestemmingsplan past. Nu dit het geval is, bent u hier terecht aan voorbijgegaan. Los daarvan is er geen sprake van het dichtbouwen van een dakterras maar van het verkleinen van een dakterras. Gelet op het feit dat het bouwplan geheel binnen het bestemmingsplan past, kon u naar onze mening niet anders dan omgevingsvergunning verlenen. Daarnaast bestond er voor de verandering van de focus van wonen van de voor- naar de achterkant en eventuele aantasting van het woongenot van bezwaarden geen ruimte.

6.3 Informatie

In de bezwaargronden 4, 7, 8 en 9 wordt door bezwaarden verzocht om informatie. Het betreft hier informatie waarover de vergunninghouder mogelijk beschikt en dus ook duidelijkheid kan geven aan de bezwaarden. Voor de beoordeling van de rechtmatigheid van het besluit is de informatie niet relevant en wordt daaraan in dit advies voorbijgegaan.

6.4 Parkeren

In bezwaargrond 6 uitten bezwaarden hun zorgen over de parkeermogelijkheden omdat er geen parkeergarage voor de 27 nieuwe woningen gerealiseerd wordt.

Volgens het bestemmingsplan vindt het parkeren binnen het plangebied in hoofdzaak plaats in de openbare ruimte langs de rijwegen en in enkele inpandige verkeervoorzieningen. Het parkeren is alleen geregeld bij aanduidingen "Parkeren". De functieaanduiding van deze locatie betreft "Gemengd – 1". Voor deze functie aanduiding betreft er geen regeling met betrekking tot het parkeren.

6.5 Omgevingsregeling

In bezwaargrond 10 vragen bezwaarden onder verwijzing naar artikel 7.4 van de Omgevingsregeling die vroegtijdige participatie stimuleert zich af of er overleg is geweest met belanghebbenden en specifiek omwonenden.

De Omgevingsregeling is nog niet in werking getreden. Deze treedt in werking op hetzelfde moment als de Omgevingswet. Dit op grond van artikel 18.1 van de op 22 november 2019 gepubliceerde regeling. De Omgevingswet zal naar verwachting in werking treden op 1 januari 2022.
Als de aanvraag geheel binnen het bestemmingsplan past, dan heeft u geen ruimte om belangen af te wegen, maar dient u gewoon de omgevingsvergunning te verlenen zoals u in dit geval heeft gedaan. Los hiervan staat het de aanvrager van een bouwplan natuurlijk wel vrij om in overleg te treden met omwonenden.

7 Conclusie en advies

Gelet op het voorgaande adviseert de commissie uw college om de bezwaarschriften ontvankelijk te verklaren en de bezwaarschriften geen reden te laten vormen het besluit in heroverweging te herroepen.

Amsterdam, 14 oktober 2020

w.g.

w.g.