VN2025-001101

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 04 februari 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een kelder met koekoek aan de voor- en achterzijde ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Warmondstraat 147-H.

Het dagelijks bestuur Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- de omgevingsvergunning in stand te laten onder wijziging van de voorschriften planologisch gebruik:

"Het maatregelenpakket C zoals dit omschreven is in het bij dit besluit horende geohydrologische onderzoeksrapport met kenmerk Boo8R dienen te worden uitgevoerd."

Wordt vervangen door:

"Oplossing 3 zoals omschreven in het geohydrologisch onderzoek d.d. 20 okt 2023, opgesteld door Loots Grondwatertechniek, (kenmerk Boo8R) moet worden uitgevoerd. Dit betekent dat het bypass-systeem, zoals beschreven in paragraaf 4.3 (pagina 11) van voornoemd rapport, gerealiseerd moet worden. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft beoordeeld dat deze bypass-maatregel als enige van de voorgestelde maatregelen voldoet aan de vereisten voor grondwaterneutraal bouwen."

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten onder wijziging van de voorschriften planologisch gebruik.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 1 december 2023 is door King Architecten namens bezwaarmaker een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het realiseren van een kelder met koekoeks aan de voor- en achterzijde ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Warmondstraat 147-H.

Bij besluit van 19 april 2024 is de gevraagde omgevingsvergunning verleend. Hiertegen is bezwaar 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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

De aanvraag

De aanvraag ziet op het realiseren van een kelder met koekoeken aan de voor- en achterzijde ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Warmondstraat 147-H. De aanvraag heeft betrekking op de activiteiten het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo) en het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo).

De bezwaren

"Namens client ben ik van oordeel dat de bij de aanvraag omgevingsvergunning overgelegde constructieberekening niet deugdelijk is, althans onvoldoende duidelijk maakt wat de constructieve gevolgen zijn van de te realiseren kelder voor de woning en daarmee samenhangend, de (constructie van de) woning van client. Op basis daarvan ben ik namens client van oordeel, dat niet aannemelijk is, dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Verder ben ik namens client van oordeel dat met het bestreden besluit ten onrechte is afgeweken van het verbod om kelders te bouwen, dan wel om bestaande kelders te vergroten. Ten onrechte wordt ervan uitgegaan, dat de kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd. Het bij de aanvraag omgevingsvergunning overgelegde geohydrologische onderzoek is wat dat betreft niet deugdelijk en kan naar mijn oordeel niet aan het bestreden besluit ten grondslag worden gelegd. Daarmee wordt niet voldaan aan de voorwaarden om of te wijken van het bestemmingsplan. Het door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied genoemde maatregelen pakket C is daarvoor onvoldoende.

Overwegingen

De bezwaarschriftencommissie beoordeelt of het besluit terecht is genomen.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemminsplan Hoofddorpplein- en schinkelbuurt 2022 geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen "Wonen", "Verkeer - 2", 'Tuin' en de dubbelbestemmingen "Waarde - Cultuurhistorie - 3" en "Waarde– Landschap 2 en de gebiedsaanduiding "Overige Zone – 2". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

-Woningen;

-Wegen, straten en pleinen;

-Tuinen;

-Het herstel en de versterking van de architectonische en cultuurhistorische waarden van gebouwen;

-De bescherming van het belang van grondwaterneutraal bouwen, en;

-Het herstel en de versterking van het groene karakter van de (binnen-)tuinen in het plangebied.

Strijdigheid 1

Koekoeks op de verkeersbestemming

Het project is in strijd met artikel 15.2 van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan omdat er op "verkeer-2" slechts gebouwd mag worden ten behoeve van deze bestemming.

Strijdigheid 2

Grondwaterneutraal bouwen

Het project is in strijd met artikel 34.2.1 onder a van de bouw- en gebruiksbepalingen van hetbestemmingsplan omdat er in "Overige zone-2" een verbod is om kelders te bouwen, dan wel om bestaande kelders te vergroten.

De aanvraag is dan ook gezien als een aanvraag voor de activiteit planologisch strijdig gebruik volgens artikel 2.1, 1^{e} lid onder c van de Wabo.

Binnenplanse afwijkingsmogelijkheid

Afwijken ten behoeve van strijdigheid 1

Het is mogelijk om volgens artikel 35.1 lid a, onder 7, van artikel 15.2 af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Er is besloten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan, omdat het vigerende bestemmingsplan een binnenplanse afwijkingsmogelijk bevat voor koekoek welke de bouw- en/of bestemmingsgrens met maximaal 2 meter overschrijden meter overschrijden.

Het project voldoet aan de beleidsregel 7 voor Ondergrondse bouwwerken voorzijde (koekoek) van het op Het (op 23 maart 2021 en) 5 december 2023 herziene vastgestelde beleid 'Beleidsregels afwijking omgevingsvergunning'.

Afwijken ten behoeve van strijdigheid 2

Het is mogelijk om volgens artikel 34.2.2 onder a, van artikel 34.2.1 onder a, af te wijken van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 1, van de Wabo).

Er is besloten af te te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan omdat het bij dit besluit horende geohydrologische onderzoeksrapport met kenmerk B008R beoordeeld is door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied. Deze dienst adviseert positief onder de voorwaarde dat het in het rapport genoemde maatregelpakket C wordt uitgevoerd.

Bij de behandeling van het bezwaar is gebleken dat dit niet correct is.

De bezwarencommissie adviseert daarom de omgevingsvergunning in stand te laten onder wijziging van de voorschriften planologisch gebruik:

"Het maatregelenpakket C zoals dit omschreven is in het bij dit besluit horende geohydrologische onderzoeksrapport met kenmerk B008R dienen te worden uitgevoerd."

te vervangen door:

Oplossing 3 zoals omschreven in het geohydrologisch onderzoek d.d. 20 okt 2023, opgesteld door Loots Grondwatertechniek, (kenmerk B008R) moet worden uitgevoerd. Dit betekent dat het bypass-systeem, zoals beschreven in paragraaf 4.3 (pagina 11) van voornoemd rapport, gerealiseerd moet worden. De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied heeft beoordeeld dat deze bypass-maatregel als enige van de voorgestelde maatregelen voldoet aan de vereisten voor grondwaterneutraal bouwen.

Overige weigeringsgronden

De aanvraag is getoetst aan het Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013. In de omgevingsvergunning is overwogen dat het bouwplan hieraan voldoet.

In het besluit wordt expliciet vermeld dat bepaalde documenten, minstens drie weken voor aanvang van de werkzaamheden moeten worden ingediend. Pas na goedkeuring van het stadsdeel mogen de werkzaamheden beginnen. Conform het besluit dienen deze stukken uiterlijk drie weken voor aanvang van de werkzaamheden te worden ingediend.

Aan de indieningsvereisten en de aannemelijkheidstoets is voldaan en de OD heeft deze stukken goedgekeurd.

De commissie is van mening dat er geen sprake is van een overtreding van het bouwbesluit.

Conclusie

De conclusie is dat wordt geadviseerd het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

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
AD2025-004304	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-004305	VERTROUWELIJK - Advies Warmondstraat 147.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord