VN2026-012310
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 20 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt A2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die gericht zijn tegen het besluit van 22 mei 2025. Het besluit gaat over een verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van een kelder, wijzigen kozijnen, en plaatsen van een deur op de locatie Transvaalkade 75H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 mei 2025 onder aanvulling van de motivering luidend als volgt in stand te laten: de nieuwe detailtekeningen het bijbehorende positieve advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden ten grondslag gelegd aan het besluit, hiernaast wordt ten behoeve van het bouwplan binnenplans wordt afgeweken met toepassing van artikel 5.3, onder a, van Grondwaterneutrale Kelders en aan de omgevingsvergunning het voorschrift wordt verbonden dat de kelder moet worden uitgevoerd conform maatregel D.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit dat de gevraagde omgevingsvergunning terecht is verleend. Dit betekent dat bouwproject mag worden uitgevoerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 januari 2025 heeft vergunninghouder een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het adres Transvaalkade 75. De aanvraag ziet op het realiseren van een kelder met behoud bestemming bedrijf, het wijzigen verschillende kozijnen in de voor,- en achtergevel en het plaatsen van een deur in zijgevel. Op 22 mei 2025 heeft het college de gevraagde omgevingsvergunning verleend.

Hiertegen hebben bezwaarmakers bezwaar gemaakt op 23, 25 en 26 mei 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
Kort samengevat komen de bezwaren neer op het volgende:

- De geplande deur in de zijgevel zorgt voor inbreuk op de privacy, hinder en aantasting van het woongenot en is niet noodzakelijk;
- De geplande ramen aan de zijde van nummer 76 geven inbreuk op de privacy en zijn niet noodzakelijk;
- Geen overleg met de betrokkenen;
- Er is eerder een vergunning ingetrokken voor de kelder;
- Er is niet juist getoetst aan het bestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders;
- De kelder wordt gerealiseerd op gemeenschappelijke muren en daarvoor is geen toestemming gevraagd;
- Onjuiste uitvoering, schade, bouwen in afwijking van de vergunning en gebrek aan gemeentelijke toezicht.

Overwegingen
De commissie is van oordeel dat het bouwplan in strijd is met de bouw- of gebruiksregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

Het project is in strijd met artikel 5.2 van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders. Binnen de gebiedsaanduiding overige zone 2 is het verboden kelders te bouwen, dan wel bestaande kelders te vergroten. Om te bepalen of een kelder grondwaterneutraal kan worden gebouwd geldt: voor kelders met een totale brutovloeroppervlakte van maximaal 300 m2 en een maximale bouwdiepte van 4 meter dat het bevoegd gezag de aanvraag toetst aan de beleidsregel 'Grondwaterneutrale Kelders Amsterdam' (artikel 5.3 sub a lid 1 onder 1 bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders).

In heroverweging in bezwaar heeft het college de OD de definitieve detailtekening alsnog laten beoordelen op basis van de Beleidsregel Grondwaterneutale Kelders Amsterdam.

De conclusie van het advies van de OD is dat het bouwplan voldoet aan de beleidsregel en daarmee akkoord is. Hierbij wordt wel aangeraden om maatregel D op te nemen als vergunningsvoorschrift. De commissie neemt dit advies over. Ook adviseert de commissie op te nemen dat er ten behoeve van de kelder binnenplans van het bestemmingsplan Grondwaterneutrale Kelders wordt afgeweken.

De commissie merkt vervolgens op dat ondanks het positieve advies van de OD er nog steeds bezwaren zijn, namelijk:

- Verouderd geohydrologisch rapport;
- Discrepantie in oppervlakte;
- Voorwaarden nog niet aangetoond;
- Ontbrekend controlemechanisme;
- Precedent van niet naleving;
- Wie is verantwoordelijk voor de beoordeling tijdens de uitvoering?;
- Geen nulmeting uitgevoerd.

De commissie merkt op dat de OD het geohydrologisch rapport niet als verouderd heeft aangemerkt. De OD heeft de expertise op dit gebied en de commissie ziet ook geen reden om aan dit

oordeel te twijfelen. De bezwaarmakers hebben hier ook geen andersluidend oordeel van een expert over ingediend.

De commissie ziet geen discrepantie in de oppervlakte. In het advies rapport van de OD is voor de toepasselijkheid van de beleidsregels gekeken naar de bruto oppervlakte in het geohydrologisch rapport, waardoor het getal van 91 m² de commissie logisch voorkomt. Op basis van de vergunde tekeningen wordt een kleinere kelder van ongeveer 32 m² vergund. In beide gevallen wordt echter voldaan aan de beleidsregels, die van toepassing zijn op kelders van minder dan 300 m².

De commissie adviseert om maatregel D (voorwaarden voor de uitvoering) te verbinden aan de vergunning als voorschrift. Hiermee komt de commissie ook tegemoet aan de zorgen over de bezwaarmakers dat de voorwaarden nog niet aantoonbaar zouden zijn.

Wat betreft het ontbrekend controlemechanisme, precedent van niet naleving, de controle tijdens de uitvoering en het niet uitvoeren van een nulmeting stelt de commissie dat dit punten zijn die alleen zien op de feitelijke uitvoering en ook reeds naar voren zijn gekomen op de hoorzitting. Daar is aangegeven dat de verantwoordelijk voor de uitvoering primair bij de vergunninghouder ligt, maar dat het college wel extra alert zal zijn op de uitvoering. Ook wordt er na de uitvoering altijd gecontroleerd of er conform de omgevingsvergunning is gebouwd. Verder kunnen eerdere handelingen van de vergunninghouder geen reden zijn om de omgevingsvergunning te weigeren. Het uitvoeren van een nulmeting is bestuursrechtelijk geen verplichting. Wel kunnen bezwaarmakers en vergunninghouder zelf ook privaatrechtelijke afspraken maken over de uitvoering, maar dit kan niet getoetst worden door de gemeente.

Bezwaarmakers hebben ook aangevoerd dat de kelder wordt gerealiseerd op gemeenschappelijke muren en dat hiervoor geen toestemming is gevraagd en verkregen. In andere woorden stellen bezwaarmakers dat hier sprake zou zijn van een evident privaatrechtelijke belemmering. De commissie deelt deze visie niet. Het is namelijk nog mogelijk om vervangende toestemming te vragen bij de kantonrechter. Een privaatrechtelijke belemmering is pas evident indien 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. In deze bezwaarzaak is dat niet het geval.

De ramen en de deur
Bezwaarmakers voeren over de ramen aan dat sprake is van meerdere privaatrechtelijke belemmeringen, zoals onvoldoende afstand tot de erfgrens, inbreuk op de privacy en inkijk. De ramen maken echter geen onderdeel uit van deze omgevingsvergunning, maar van de andere omgevingsvergunning die is verleend voor hetzelfde adres (Z2025-002458).
De deur is verder niet in strijd met het bestemmingsplan, de strijdigheid met het bestemmingsplan ziet slechts op de kelder. Omdat de deur niet in strijd is met het bestemmingsplan, is het college in dit geval verplicht dit deel van het bouwplan te vergunnen. De belangen met betrekking tot de deur, waaronder privacy en inkijk, kunnen dus niet worden meegewogen. Dit is ook vastgesteld in jurisprudentie van de hoogste bestuursrechter. Het is eventueel aan de burgerlijke rechter om hierover te oordelen.

Participatie
Bezwaarmakers stellen dat de participatie en de communicatie met vergunninghouder onvoldoende is. Het is een aanvraagvereiste om aan te geven of er wel of geen participatie heeft plaatsgevonden, dat is ook gebeurd in dit geval. In de omgevingsvergunning is aangegeven dat omwonenden niet geïnformeerd zijn. Het uitgangspunt is dat participatie door een aanvrager van een omgevingsvergunning vrijwillig is. Het is aan het college om te beoordelen of de aanvrager voldoende heeft geparticipeerd In Amsterdam is participatie slechts verplicht gesteld als een omgevingsvergunning wordt aangevraagd om te mogen afwijken van het omgevingsplan voor een

buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Dit bouwplan voorziet niet in een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waardoor participatie in dit geval niet verplicht is. In bezwaar hebben de bezwaarmakers alsnog hun zorgen kunnen uiten en ook is er tijdens de hoorzitting aandacht geweest voor de relatie tussen de vergunninghouder en de bezwaarmakers. De commissie hoopt dat dit in de toekomst tot een betere relatie zal leiden.

Conclusie
Samenvattend is de commissie van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit van 22 mei 2025 onder aanvulling van de motivering luidend als volgt in stand te laten: de nieuwe detailtekeningen het bijbehorende positieve advies van de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied worden ten grondslag gelegd aan het besluit, hiernaast wordt ten behoeve van het bouwplan binnenplans wordt afgeweken met toepassing van artikel 5.3, onder a, van Grondwaterneutrale Kelders en aan de omgevingsvergunning het voorschrift wordt verbonden dat de kelder moet worden uitgevoerd conform maatregel D.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

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

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
AD2026-054179	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-054183	VERTROUWELIJK - Adviesbrief GWNK Transvaalkade 75_SAM239087_geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2026-054184	VERTROUWELIJK - Advies Transvaalkade 75 kelder JB.25.008528.001-003.docx.pdf (pdf)
AD2026-054185	VERTROUWELIJK - 2026-07-14 aangepaste detailtekening kelder_GeoSonda.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord