VN2025-000708

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Oost van 28 januari 2025

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

Agendapunt: A4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaar dat is gericht tegen de omgevingsvergunning voor het vergroten van de bestaande dakuitbouw, het maken van een dakterras en het toevoegen van de 4e verdieping aan de woning op de 3e verdieping op het adres Semarangstraat 28-3.

Het dagelijks bestuur Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 september 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend. Het bouwplan mag worden gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 16 september 2024 is aan vergunninghouder een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de bestaande dakuitbouw, het maken van een dakterras en het toevoegen van de 4e verdieping aan de woning op de 3e verdieping op het adres Semarangstraat 28-3.

Tegen dit besluit heeft bezwaarde op 19 september 2024 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

Wettelijke grondslag

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Bezwaarde heeft een nieuwe fundering, vergunninghouder niet. De huizen tussen de adressen (dus ook huisnummer 28) hangen er tussenin en leunen op de hoekpijlers, dus ook op die van bezwaarde (huisnummer 34). Bezwaarde merkt dat de scheuren in haar muren elk jaar groter worden. Het bouwplan zal extra druk geven;
- Vergunninghouder is maanden geleden begonnen met de werkzaamheden voordat de omgevingsvergunning was verleend.

De commissie stelt vast dat vergunninghouder in het vergunningverleningproces het bouwplan technisch heeft laten beoordelen aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze beoordeling is neergelegd in een constructieve rapportage. Deze rapportage is getoetst door de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied (OD). Op 1 juli 2024 heeft de OD op basis van het dossier geconcludeerd dat aannemelijk is dat de constructie van het bouwplan voldoet aan de eisen van het Bbl en daarbij aangegeven dat de definitieve constructieberekening en tekeningen en de detailberekening en tekening van het hekwerk van het dakterras ingediend dienen te worden. Dit is als voorschrift aan de omgevingsvergunning verbonden. De commissie meent dat vergunninghouder met de constructieve rapportage voldoende aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bbl.

Bezwaarde voert aan dat het bouwplan extra druk geeft op de fundering en dat dit effect heeft op het eigendom van bezwaarde. De commissie overweegt allereerst dat bezwaarde geen tegenrapportage van een deskundig te achten persoon heeft ingediend. Uit de goedgekeurde constructieve rapportage blijkt verder dat het gewicht op de constructie toeneemt, maar dat aangenomen wordt dat deze beperkte toename binnen de toleranties valt. Ook heeft vergunninghouder in haar schriftelijke reactie van 25 september 2024 gewezen op een rapport waarbij de kwaliteit van de fundering in het kader van een andere vergunningenprocedure is onderzocht. In het rapport wordt geconcludeerd dat de fundering van redelijke kwaliteit is. De commissie meent dat wat bezwaarde heeft aangevoerd geen afbreuk doet aan de conclusie dat het aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de voorschriften van het Bbl. Hiervoor zijn door bezwaarde geen objectieve aanknopingspunten aangedragen.

Bezwaarde stelt verder dat vergunninghouder met de uitvoering van het project is begonnen voordat de omgevingsvergunning is verleend. In haar schriftelijke reactie weerspreekt vergunninghouder dit met behulp van beeldmateriaal. Zij geeft ook aan dat voor vergunningverlening alleen interne werkzaamheden zijn verricht waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is. Werkzaamheden met betrekking tot het bouwplan zijn niet aangevangen voor vergunningverlening, aldus vergunninghouder.

De commissie overweegt dat, gelet op de toelichting van vergunninghouder, niet vaststaat dat vergunninghouder zonder de benodigde omgevingsvergunning is aangevangen met werkzaamheden. Daarnaast geldt dat het bouwen zonder omgevingsvergunning door middel van een handhavingsverzoek aan de orde gesteld moet worden. Het is geen reden een omgevingsvergunning te weigeren.

De commissie adviseert om het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing

Financiële onderbouwing

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
AD2025-002610	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2025-002611	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.012764.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord