Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.24.008885.001

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door J.H.K. Marskamp tegen het besluit Z2023-C006337 van 11 juni 2024. Met dit besluit is een omgevingsvergunning verleend aan Stichting Ymere voor het uitvoeren van funderingsherstel, interne veranderingen, het splitsen van een woning naar twee zelfstandige woningen, het veranderen van de voorgevel op de begane grond, het vervangen van de dakkapel, het herstellen en na-isoleren van het dak en het vervangen van de beglazing ten behoeve van de twee nieuwe zelfstandige woningen op de locatie Akoleienstraat 6 in Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert om:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 11 juni 2024 in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend. Hierna wordt uitgelegd hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Aanleiding

Op 11 juni 2024 is aan Stichting Ymere (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning verleend voor het uitvoeren van funderingsherstel, interne veranderingen, het splitsen van een woning naar twee zelfstandige woningen, het veranderen van de voorgevel op de begane grond, het vervangen van de dakkapel, het herstellen en na-isoleren van het dak en het vervangen van de beglazing ten behoeve van de twee nieuwe zelfstandige woningen op de locatie Akoleienstraat 6 in Amsterdam.

Tegen dit besluit heeft J.H.K. Marskamp (hierna: bezwaarde) op 17 juni 2024 een bezwaarschrift ingediend.

3. Ontvankelijkheid

Bezwaarde kan als belanghebbende bij het bestreden besluit worden aangemerkt. Het bezwaar voldoet ook aan de overige eisen zoals gesteld in de Algemene wet bestuursrecht. Het bezwaar kan inhoudelijk worden beoordeeld.

4. Bezwaren

Samengevat houdt het bezwaar het volgende in:

• **Overlast/compensatie kosten**: De eigenaar heeft er voor gekozen om meerdere panden in de Akoleienstraat te laten verkrotten. Enkele jaren geleden zijn er twee panden opgeknapt, maar nummer zes werd niet meegenomen. In de Akoleienstraat zijn in de afgelopen jaren veel panden verbouwd/opgeknapt met alle overlast van dien (en schade). Gezien nummer zes tegenover het appartement van bezwaarde zit en zijn appartement aan de voorkant alleen maar enkel glas heeft, betekent dit voor lange tijd extreme overlast. Bezwaarde wil graag compensatie voor de overlast, bijvoorbeeld de kosten voor monumentaal isolatieglas aan de voorkant.

5. Horen

Op 8 juli 2024 heeft de bezwaarschriftencommissie gebeld met bezwaarde:
Bezwaarde heeft toegelicht alleen bezwaar te maken tegen de vergunning voor pand nr. 6. Hij heeft enkel glas in zijn woning (zijn eigendom). Het pand tegenover hem wordt nu verbouwd. Het is het zoveelste pand in de straat. Het pand nr. 6 is jaren verwaarloosd, er zaten krakers en anti-krakers in. Bezwaarde zal nu weer veel overlast ervaren. Het is een heel smal straatje. Hij wil graag compensatie, bijvoorbeeld de kosten voor monumentaal isolatieglas aan de voorkant.

De bezwaarschriftencommissie heeft uitgelegd dat er juridisch niet veel te doen is aan de verwachte overlast. Afgesproken is dat de contactgegevens van vergunninghouder worden doorgegeven, zodat bezwaarde contact kan zoeken.

Bezwaarde heeft in de mail van 15 juli 2024 aangegeven dat hij met mevrouw Van der Akker een prettig telefonisch gesprek heeft gehad. Helaas is hier niets concreets uitgekomen.

Vergunninghouder heeft in de mail van 23 juli 2024 aangegeven dat er een gesprek is geweest met bezwaarde. In dit gesprek zijn een aantal mogelijkheden voorgedragen zoals om 8/8.30 uur starten met de werkzaamheden. Geen muziek. Het eventueel aanmeten van oordopjes voor het geluid. Bezwaarde sloeg al deze zaken af. Hij gaf aan dat hij bij een eerdere renovatie aan de achterzijde dubbelglas heeft ontvangen en vroeg of er compensatie voor glas aan de voorzijde kon worden gegeven. Dit verzoek is afgewezen door vergunninghouder.

Op 19 juli 2024 is door de secretaris van de bezwaarschriftencommissie contact opgenomen met bezwaarde. De secretaris heeft nogmaals aangegeven dat overlast geen weigeringsgrond is en er ook geen manier is om te zorgen dat bezwaarde dubbelglas krijgt. Bezwaarde heeft aangegeven graag een advies te willen.

6. Wet- en regelgeving

Op 1 januari 2024 zijn de Omgevingswet en de Invoeringswet Omgevingswet in werking getreden. Als een aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend vóór het tijdstip van inwerkingtreding van de Omgevingswet, dan blijft op grond van artikel 4.3, aanhef en onder a, van de Invoeringswet Omgevingswet het recht zoals dat gold onmiddellijk vóór dat tijdstip van toepassing tot het besluit op die aanvraag onherroepelijk wordt, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: de Wabo).

De aanvraag om een omgevingsvergunning is ingediend op 21 juli 2023. Dat betekent dat in dit geval de Wabo, zoals die gold vóór 1 januari 2024, van toepassing blijft.

De relevante wet- en regelgeving waar de bezwaarschriftencommissie in het advies naar verwijst staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Naar aanleiding van de stukken en de gesprekken met partijen overweegt de bezwaarschriftencommissie als volgt.

Aanvraag

Het onderhavige bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is gevraagd ziet op het uitvoeren van funderingsherstel, interne veranderingen, het splitsen van een woning naar twee zelfstandige woningen, het veranderen van de voorgevel op de begane grond, het vervangen van de dakkapel, het herstellen en na-isoleren van het dak en het vervangen van de beglazing ten behoeve van de twee nieuwe zelfstandige woningen op de locatie Akoleienstraat 6 in Amsterdam. De aanvraag heeft betrekking op de activiteit het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo).

Toetsingskader

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het bestemmingsplan, het Bouwbesluit 2012 (hierna: Bouwbesluit), de Bouwverordening Amsterdam 2013 (hierna: bouwverordening) en de redelijke eisen van welstand. Limitatief-imperatief betekent dat als de bouwactiviteit in overeenstemming is met de toetsingsgronden de omgevingsvergunning moet worden verleend. Er is dan geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden.

Bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is "Westelijke binnenstad". De gronden waarop het project is gelegen hebben de bestemmingen 'Gemengd-1" en de dubbelbestemming "Waarde-archeologie 2" en "Waarde -Cultuurhistorie". Het bouwplan is niet in strijd is met het bestemmingsplan.

Gelet op het hierboven weergegeven toetsingskader heeft de gemeente dus geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag en is geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Alleen wanneer het bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan en een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo (het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling) is vereist, worden de bij die aanvraag betrokken belangen afgewogen.

Welstand

Het bouwplan is vijf maal voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (hierna: CRK). De CRK heeft uiteindelijk op 10 juni 2024 een positief advies uitgebracht en heeft hierbij getoetst aan de welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam 2016'. De bezwaarschriftencommissie constateert dat bezwaarde het welstandsadvies niet heeft bestreden. Ook overigens is de bezwaarschriftencommissie niet gebleken dat het welstandsadvies niet gevolgd zou kunnen worden. De bezwaarschriftencommissie overweegt verder dat volgens vaste rechtspraak de

welstandscommissie een bouwplan aan de hand van de criteria in de welstandsnota aan redelijke eisen van welstand toetst. Deze toets dient zich in beginsel te richten naar de bouwmogelijkheden die het geldende bestemmingsplan biedt. Omdat vaststaat dat het bouwplan past binnen de ruimtelijke kaders zal de toets door de CRK dus terughoudender zijn.

Bouwbesluit en Bouwverordening
De bezwaarschriftencommissie stelt vast dat het plan volgens de verleende omgevingsvergunning voldoet aan het Bouwbesluit en Bouwverordening. Het Bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De Bouwverordening bevat onder meer voorschriften over het gebruik van bouwwerken en het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden, waaronder in elk geval voorschriften met betrekking tot de veiligheid op de bouwplaats zijn begrepen. Het is de bezwaarschriftencommissie niet gebleken (en bezwaarde heeft dat ook niet aangevoerd) dat het bouwplan in strijd zou zijn met het Bouwbesluit of de Bouwverordening.

Bespreking bezwaargrond
Bezwaarde vreest langdurige (geluids)overlast van de vergunde werkzaamheden. Overlast is echter geen weigeringsgrond bij een vergunning. De overlast van en tijdens de bouw kan geen rol spelen, dit betreft immers een tijdelijke situatie. Het is niet mogelijk om vergunningen te weigeren vanwege mogelijke geluidsoverlast tijdens de bouw. Zoals hierboven overwogen moet bij het voldoen aan artikel 2.10 van de Wabo de vergunning worden verleend.

De bezwaarschriftencommissie wijst er echter wel 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. Het is niet mogelijk om te (ver)bouwen zonder enige overlast te veroorzaken, zeker in geval van grootschalige renovaties en bouwplannen. Met name in een grote, dichtbebouwde stad als Amsterdam moeten bewoners dat volgens de hoogste bestuursrechter ook dulden.

Terzijde merkt de bezwaarschriftencommissie op dat vergunninghouder enkele maatregelen heeft aangeboden om de overlast tijdens de bouw zo veel mogelijk te beperken. Bezwaarde heeft nu de contactgegevens van vergunninghouder en kan zo nodig contact opnemen.
Eventuele compensatie is een zaak tussen bezwaarde en vergunninghouder en valt buiten het toetsingskader van de vergunning.

Conclusie
Omdat geen van de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo zich voordoet, is de gemeente verplicht de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

8. Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen is de bezwaarschriftencommissie van oordeel dat er geen gronden zijn om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat het bewaar ongegrond is en dat het besluit van 10 juni 2024 in stand kan blijven.

Amsterdam, 2 september 2024

De bezwaarschriftencommissie,

mr. G. van der Zee



voorzitter

mr. J.R. de Savornin Lohman



secretaris

Bijlage: juridisch kader

Artikel 4.3. van de Invoeringswet Omgevingswet bepaalt:
Als voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een aanvraag om een besluit is ingediend, blijft het oude recht, met uitzondering van artikel 3.9, derde lid, eerste zin, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing:
a. als tegen het besluit beroep openstaat: tot het besluit onherroepelijk wordt,
b. als tegen het besluit geen beroep openstaat: tot het besluit van kracht wordt.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder a is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.10, eerste lid van de Wabo wordt de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (Bouwbesluit);
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening (...);
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, lid 3 of 4.3, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend.