

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Amsterdam, 29 oktober 2024

Onderwerp: Bezwaarschrift tegen verlening omgevingsvergunning reguliere procedure Zaanstraat 1, 1013RS, Amsterdam en het daarmee samenhangend besluit tot het vaststellen van een hogere (geluid)waarde betreffende zaaknummer Z2023-W005217, OLO-nummer 7859079, verzonden naar aanvrager op 25-09-2024.

Geachte heer/mevrouw,

Door middel van deze brief maken ^{5.1.2, e} 5.1, 2, e ^{5.1, 2, e} en mr. ^{5.1, 2, e}, e bewoners van ^{5.1, 2, e} 1013RV, Amsterdam, bezwaar tegen uw besluit van 25-09-2024, met zaaknummer Z2023-W005217 en OLO-nummer 7859079, inzake de verlening van een omgevingsvergunning reguliere procedure Zaanstraat 1 ten behoeve van het realiseren van een extra bouwlaag op een bestaand schoolgebouw bestemd voor drie zelfstandige woningen, wijzigen brandcomp. BG en 1e VD, lift en funderingsherstel.

Feiten

De volgende omwonenden (vanaf hier genoemd: ‘omwonenden’), zijnde:

- ^{5.1, 2, e} wonende te ^{5.1, 2, e} 1013RV, Amsterdam;
- Mr. ^{5.1, 2, e}, wonende te ^{5.1, 2, e} 1013RV, Amsterdam;

wonen direct bij Zaanstraat 1, 1013 RS, Amsterdam en zijn daarmee belanghebbenden met betrekking tot genoemd besluit. Zij maken bezwaar tegen de verlening van deze omgevingsvergunning.

Gronden van bezwaar

De omwonenden hebben de volgende bezwaren:

- 1. Aanvraag had niet-ontvankelijk moeten worden verklaard en besluit moet worden vernietigd althans ingetrokken wegens ontbrekende documentatie**

Volgens artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht is het toegestaan om documenten met 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 nader in te dienen. De door Harvest Vastgoed BV ingediende documentatie is onvolledig op het gebied van de hoofdlijn van de constructie, gezien de volgende ontbrekende documentatie:

- Rapportage grondmechanisch advies dient nog aangeleverd te worden, conform NEN-EN 1997.
- Palenplan: Detaillering volgens de MOR dient nog ingediend te worden, conform NEN-EN 1997.
- Rapportage met adviezen over de toe te passen palen dient nog aangeleverd te worden door de paalleverancier, conform NEN-EN 1997.
- Rapportage met adviezen over de toe te passen damwanden dient nog aangeleverd te worden door de damwandleverancier, conform NEN-EN 1997 en CUR 166.
- Berekeningen en tekeningen betreffende noodafvoer/wateraccumulatie dak moeten met elkaar in overeenstemming zijn, conform NEN-EN 1991, betreft noodafvoer/wateraccumulatie dak, nog aanleveren.
- Uit bouwveiligheidsplan: Berekeningen en tekeningen moeten met elkaar in overeenstemming zijn.
- Betreft: bouwkransen en kraanpoer, conform NEN-EN 1992, en fundatie, conform NEN-EN 1997, nog aanleveren.
- Plannen met betrekking tot het monitoren van grondwater en belendingen dient nog aangeleverd worden.
- Stut- en stempelplan (in combinatie met de damwanden indien van toepassing) dienen nog aangeleverd te worden.

Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning op grond van artikel 4.5 Awb niet in behandeling genomen had mogen worden. Simpelweg ontbreken de gegevens inzake de hoofdlijn van de constructie en het constructieprincipe. De aanvraag had daarmee buiten behandeling moeten worden gelaten. Nu reeds een omgevingsvergunning is verleend, moet deze vergunning om deze reden worden vernietigd althans worden ingetrokken. Voorts is deze vergunning om deze reden onzorgvuldig tot stand gekomen en moet deze ook om die reden worden vernietigd althans ingetrokken.

2. Vergunning bevat geen rechtsgrond voor planologisch strijdig gebruik

Het gebruik ten behoeve van woningen is in strijd met artikel 11, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat wonen niet valt binnen de gebruiksmogelijkheden van de bestemming. De Gemeente Amsterdam heeft de aanvraag gezien als een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' volgens artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo. Zij doet dit echter ten onrechte. Voor het toestaan van het gebruik ten behoeve van wonen geeft de Gemeente Amsterdam aan dat dit valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het

bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo). Omwonenden betwisten dat artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) deze ruimte biedt.

Artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) luidt als volgt:

‘Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in [artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:](#)

(..)

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen;’

Aangezien er sprake is van het bouwen van een extra bouwlaag betekent dit dat er sprake is van een vergroting van het bebouwde oppervlakte en/of het bouwvolume in de vorm van nieuwbouw. Artikel 4, negende lid, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) biedt daarmee geen rechtsgrond voor de activiteit ‘planologisch strijdig gebruik’. Dit wordt ondersteund door een uitspraak van de Raad van State uit 2020: [ECLI:NL:RVS:2020:338](#) en wordt tevens bevestigd door Kenniscentrum Infomil:¹

Beoordelen aanvraag

De toestemming afwijken bestemmingsplannen voor aangewezen gevallen kan alleen voor de gevallen en de bijbehorende voorwaarden uit [Bijlage II, artikel 4 Bor](#). Daarnaast geldt de voorwaarde dat het aantal woningen niet mag toenemen ([Bijlage II, artikel 5, lid 1 Bor](#)).

Wordt **niet** aan deze verplichtingen voldaan, dan kan voor de omgevingsvergunning **niet** de grondslag van [art 2.12, lid 1 onderdeel a onder 2 Wabo](#) gebruikt worden, maar zal de grondslag van de uitgebreide afwijking bestemmingsplan ([art. 2.12, lid 1 onderdeel a onder 3 Wabo](#)) gevolgd moeten worden (zie [buitenplanse afwijking bestemmingsplan](#)).

Een uitzondering geldt voor tijdelijk bestemmen voor maximaal 10 jaar ([Bijlage II, artikel 4, lid 11, Bor](#)) en het gebruiken van bouwwerken ([Bijlage II, artikel 4, lid 9, Bor](#)).

Dit laat voorts zien dat de belangen van betrokken belanghebbenden, waaronder ondergetekenden, niet zorgvuldig in acht zijn genomen. Ware dit wel het geval, dan zou het belang van het in stand houden van de bestemming van Zaanstraat 1 voor de

¹ geraadpleegd op 18-10-2024 via <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/ruimtelijke/wet-algemene/kruimellijst/>):

omwonenden doorslaggevend zijn geweest. Ook om die moet reden het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning vernietigd worden, althans moet het besluit worden ingetrokken.

3. Vergunning leidt tot belemmering bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden)

De Gemeente Amsterdam geeft aan dat de woningbouwopgave voor Amsterdam groot is, dat het toevoegen van extra woningen bijdraagt aan dit doel en verwijst hierbij naar de Omgevingsvisie 2050. Een van de kernpunten uit de Omgevingsvisie 2050 is echter 'betaalbaar wonen'. De beoogde woningen vallen in het hoge segment en vallen daarmee niet onder de beoogde betaalbare woningen waar de nood het hoogste voor is. Daarbij is de kwaliteit van de beoogde woonruimte ook betwistbaar wegens de te hoge geluidsbelasting (Alleen vanwege spoorweglawaai wordt, uitgaande van de brongegevens van het geluidregister, de maximale ontheffingswaarde (van 68 dB) overschreden en ten gevolge van het gezoneerde industrieterrein Westpoort treden geluidbelastingen op van ten hoogste 52 dB(A). Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) overschreden, zie ook 0_R-10 Rapport Omgevingsgeluid_dd 03-09-2024_Geredigeerd) en overschrijdingen van de streefwaarden voor trillingshinder in de beoogde appartementen (0_R-11 Trillingsonderzoek treinen_gewijzigd dd 04-06-2024_Geredigeerd). De aansluiting op de woningbouwopgave is daarmee twijfelachtig. Tevens wordt in de Omgevingsvisie 2050 het belang voor maatschappelijke voorzieningen waaronder onderwijs diverse malen genoemd, terwijl de beoogde bouw van de woningen ten koste zal gaan van het perceel met een maatschappelijke bestemming, zowel in vierkante meters als in gebruikswaarde.

De gemeente geeft aan dat de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden) niet worden belemmerd omdat de woningen in een nieuwe bouwlaag worden gerealiseerd. De bewering dat de bestaande bestemmingsplanmogelijkheden niet worden belemmerd is niet correct. Bij de beoogde realisatie van de nieuwe bouwlaag wordt een aanzienlijk deel van het oppervlakte dat nu een maatschappelijke bestemming heeft:

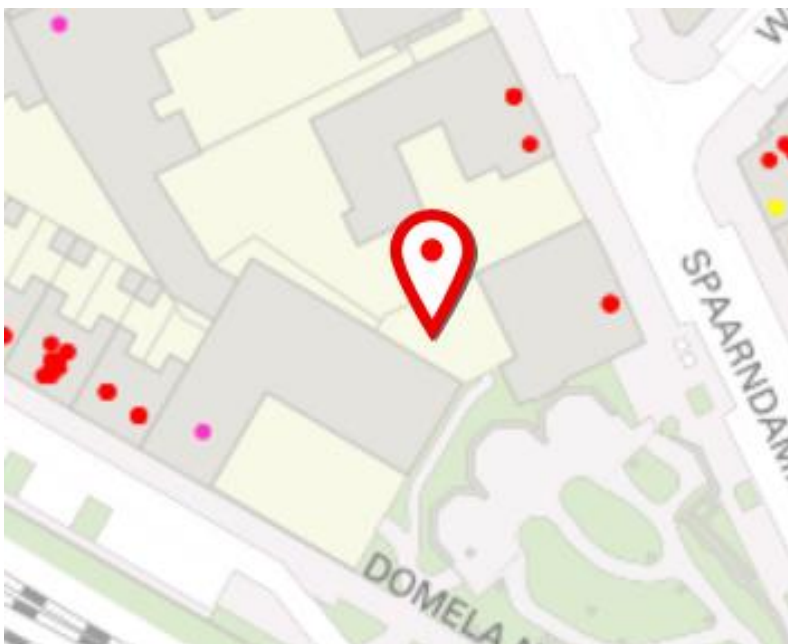
- opgegeven ten gunste van (voorzieningen voor) de beoogde woningen in de nieuwe bouwlaag;
- gewijzigd in een gemeenschappelijke gedeelde ruimte;
- verstoord door de toewijzing van de functie verkeersruimte aan een belendende ruimte en/of;
- afgescheiden van andere delen van het perceel met een maatschappelijke bestemming.

Zie hiervoor bijlage 0_T-01 Tekeningen bestaande situatie_wijz. dd 08-05-2024 en bijlage 0_T-02 Tekeningen nieuwe situatie_wijz. dd 06-06-2024. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het deel van het perceel dat in de nieuwe situatie wordt beoogd als fietsenstalling ten behoeve van woningen binnen het huidige perceel met een maatschappelijke bestemming valt, en niet daarbuiten zoals op de tekeningen van de bestaande situatie en de beoogde nieuwe situatie wordt beweerd.

Dit dient aanleiding te zijn voor een heroverweging van het besluit en tot vernietiging althans intrekking van het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

4. Vergunning leidt tot ernstige verstoring van woon- en leefklimaat en is strijdig met artikel 5:50 BW en artikel 5:37 BW.

Gemeente Amsterdam overweegt in het besluit dat er vanuit de nieuwe gevelopeningen of buitenruimten geen rechtstreeks zicht op de naburige percelen zoals bedoeld in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek ontstaat en dat er daarmee geen sprake is van evident privaatrechtelijke belemmeringen. Dit is niet correct. Aan de noordzijde van de beoogde bouw zijn op de 2^e verdieping twee terrassen beoogd. Deze terrassen bieden direct uitzicht op het belendende perceel behorende bij 5.1, 2, e 5.1, 2, e Het besluit is daarmee reeds onvoldoende gemotiveerd althans de motivering kan het genomen besluit niet dragen.

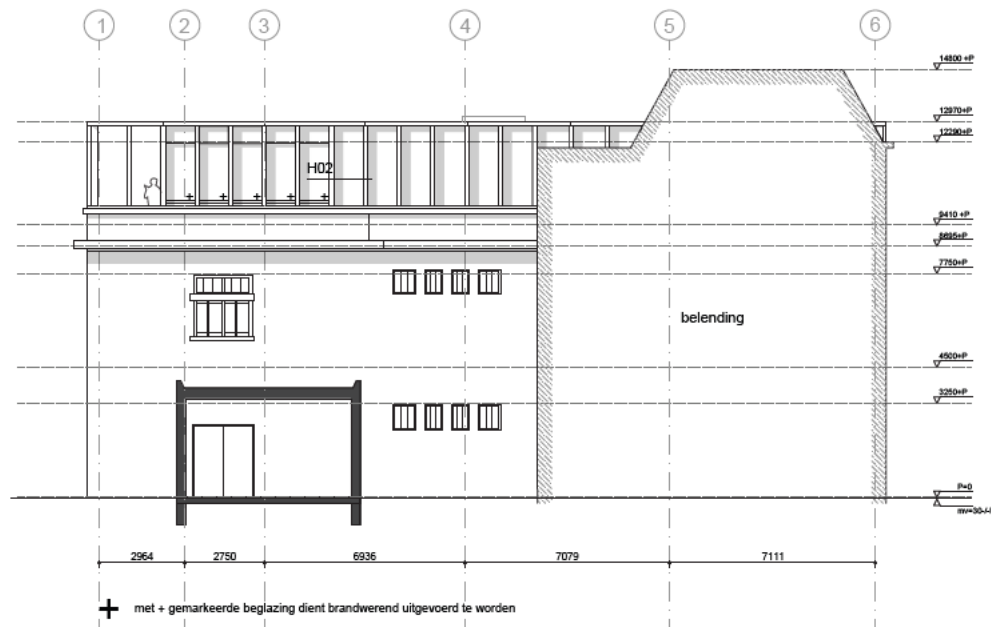


Afbeelding 1. Perceelindeling rondom Zaanstraat 1

Aangezien volgens Art. 5:50 BW wordt bepaald dat het behoudens toestemming van de eigenaar van het naburige erf, niet geoorloofd is binnen twee meter van de grenslijn van een naburig erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dat erf uitzicht geven, en het feit dat genoemde toestemming niet is verstrekt, is hier sprake van een evident privaatrechtelijke

belemmering. Zie hiervoor ook o.a. de volgende uitspraak van de Raad van State: [ECLI:NL:RVS:2020:1106](https://www.ecli.nl/nl/RVS:2020:1106).

Dit geldt eens te meer voor eventuele vensters die in opbouw aan de westzijde (zie afbeelding 2). Ook deze liggen direct op de erfgrans met het naburige perceel 5.1, 2, e 26) en zijn daarmee in strijd met artikel 5:50 BW.



WESTGEVEL

Afbeelding 2. Tekening Harvest Vastgoed BV met raampartij aan westgevel.

Dat Harvest Vastgoed BV donders goed weet dat zij inbreuk maakt op deze bepaling blijkt wel uit haar eigen verslag van de participatiebijeenkomst. Daarin zegt zij over een dakraam van een bestaand gebouw dat uitkijkt op, nota bene, een dak van een school:

Wel willen we hier benadrukken dat dit dakraam zich binnen 2 meter van de erfgrans bevindt, en dat dit raam zich daar volgens geldende wet- en regelgeving niet zou mogen bevinden.

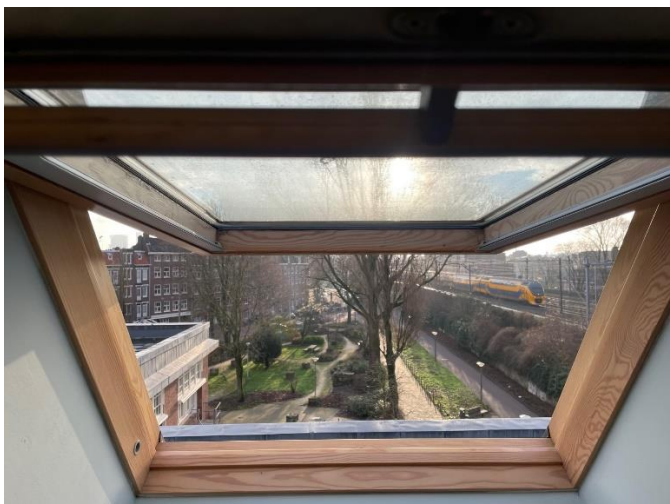
Het is een gotspe dat Harvest Vastgoed hierop wijst, terwijl haar plan een opbouw kent die over de volledige noordzijde en de volledige westzijde direct op de erfgrans ligt en direct inkijkt op de naburige percelen. Het moge duidelijk zijn dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven - Harvest Vastgoed BV meent kennelijk ook zelf dat deze in strijd is met de wet.

De beoogde bebouwing maakt voorts inbreuk op de belangen van de bewoners van naburige erven in strijd met artikel 5:37 BW nu een woonlaag direct op de erfgrans ontegenzeggelijk zal leiden tot overlast door rumoer, onthouden van licht en inkijk op de naburige erven. De beoogde bebouwing houdt hier in het geheel geen rekening mee en is

direct op de erfgrans beoogd. Ook om deze redenen kan het besluit niet in stand worden gelaten.

De Gemeente Amsterdam geeft tevens aan dat er in de ruimtelijke toelichting op het plan door middel van een bezonningsonderzoek wordt aangetoond dat er geen onevenredige schaduwwerking voor omliggende woningen wordt veroorzaakt. Omwonenden betwisten het bezonningsonderzoek. De opdrachtnemer van de bezonningsstudie, VURB architects, is een directe klant van Harvest Vastgoed BV voor andere projecten, waaronder de verbouwing van het kantoor van Harvest Vastgoed BV. Het uitvoeren van bezonningsstudies valt daarnaast niet aantoonbaar binnen het expertisegebied van VURB architects. Hierdoor is het aannemelijk te maken dat er geen sprake is van onafhankelijke uitvoering van de Bezonningsstudie (bijlage 0_R-01 Bezonningsstudie_Geredigeerd). Omwonenden verwachten dat met name aan de noordzijde van het perceel er sprake zal zijn van onevenredige schaduwwerking.

Naast de genoemde evident privaatrechtelijke belemmering wegens nieuwe buitenruimten en de twijfelachtige bezonningsstudie leidt het direct tegen het dakraam aanbouwen van het belendend perceel, behorende bij 5.1, 2, e tot een inbreuk op de rechten van de bewoners van dit perceel. De verwachting is dat de beoogde bouw leidt tot verlies van uitzicht over het plantsoen (zie afbeelding 3) en geluidsoverlast door de beoogde warmtepompen (zie 0_R-12_Berekening geluiduitstraling warmtepompen op dak) en andere installaties (zie 0_T-05 Installatietekening_W & S_dak_wijz. 08-03-2024) die op het dak beoogd zijn. Daarnaast is de verwachting dat het beoogde terras aan de zuidzijde leidt tot geluidsoverlast bij alle drie de dakramen van het belendende perceel behorende bij 5.1, 2, e (zie afbeelding 3 & 4) en dat de beoogde bouw voor gedurende lange periode bouwoverlast veroorzaakt bij omliggende percelen van Zaanstraat 1. Opvallend is dat de dakramen van 5.1, 2, e niet worden weergegeven op de impressies van Harvest Vastgoed BV (Afbeelding 6 en 7).



Afbeelding 3. Uitzicht op plantsoen vanuit dakraam 5.1, 2, e (perspectief vanuit oostelijke zijde).



Afbeelding 4. Omcirkeld gebied betreft 5.1, 2, e met aan linkerzijde, midden-rechts en rechterzijde een raam (perspectief vanuit westelijke zijde).



Afbeelding 5. Omcirkeld gebied betreft dakraam voorzijde 5.1, 2, e (perspectief vanuit zuidelijke zijde).



Afbeelding 6. Impressie vanuit Harvest Vastgoed BV met ontbrekend dakraam aan zuidzijde 5.1, 2, e – bovenste verdieping gebouw linkerkzijde (zie ook afbeelding 4)



Afbeelding 7. Impressie vanuit Harvest Vastgoed BV met ontbrekend dakraam aan zuidzijde 5.1, 2, e – bovenste verdieping gebouw linkerkzijde (zie ook afbeelding 4) en ontbrekend dakraam aan oostzijde (zie ook afbeelding 3)

Vanwege deze inbreuk op de rechten van de bewoners van de naburige erven, kan het besluit niet in stand blijven en moet de omgevingsvergunning worden vernietigd, althans ingetrokken.

Voorts laat het feit dat deze belangen niet zijn meegewogen in de besluitvorming zien dat het besluit onzorgvuldig tot stand is gekomen en ook daarom niet in stand kan blijven.

5. Vergunning leidt niet tot benodigde fietsparkeervoorzieningen

De Gemeente Amsterdam overweegt dat in het plan (meer dan) 15 fietsparkeervoorzieningen in een gezamenlijke overdekte stalling op eigen terrein zijn opgenomen, wat (ruim) voldoende zou moeten zijn. Dit is niet correct. De beoogde overdekte stalling behoort toe aan het perceel dat momenteel een maatschappelijke bestemming heeft. Er is daarmee geen ruimte opgenomen binnen het eigen terrein voor de realisatie van fietsparkeervoorzieningen.

6. Aanvraag bevat foutieve weergave van participatie

De aanvraag bevat een notitie met daarin een beoogde weergave van de participatie (bijlage 0_B-02 Notitie participatie_Geredigeerd). Omwonenden betwisten dat dit document een waarheidsgetrouwe weergave biedt van de organisatie van de participatie, met name betreffende de informatiebijeenkomst. Allereerst hebben niet alle omwonenden een uitnodiging ontvangen van de informatiebijeenkomst, zijn er geen notulen of gespreksverslagen aan de deelnemende bewoners voorgelegd. Voorts is een belangrijk deel van de bezwaren met betrekking tot de beoogde bouw niet opgenomen in het gespreksverslag. Hieronder vallen o.a. de reikwijdte van de privacy-bezwaren, de mogelijke geluidsoverlast en de wijze waarop vertegenwoordigers van Harvest Vastgoed BV hebben gecommuniceerd met de bewoners. Daarbij is vanuit Harvest Vastgoed BV tevens diverse malen benoemd dat bezwaren of zorgen vanuit omwonenden niet zouden worden verwerkt in de aanvraag van Harvest Vastgoed BV en werd aangegeven dat dit alleen mogelijk was via een formeel bezwaarschrift.

De stelling van Harvest Vastgoed BV in haar weergave van de participatie dat bij omwonenden vooroordelen zouden leven ten aanzien van de bijdrage die Harvest Vastgoed BV zegt bij te willen dragen aan de woningnood, kan uiteraard niet anders dan terzijde worden geschoven. Harvest Vastgoed BV is op niets anders uit dan een commercieel winstgevend woningproject met drie luxe woningen. Dat is nou bij uitstek niet het segment dat passend is in de strijd tegen woningnood en ook niet passend is in de buurt waar het pand is gelegen.

Omwonenden betreuren dat er voorafgaand aan de aanvraag omgevingsvergunning of na de informatiebijeenkomst op geen enkele wijze contact is geweest vanuit Harvest Vastgoed BV inzake de beoogde bouw, terwijl e-mailadressen van omwonenden bij Harvest Vastgoed met dit doel zijn geregistreerd tijdens de informatiebijeenkomst.

7. Geen planschade meegenomen in besluit

Uit het voorgaande volgt reeds dat de door Harvest Vastgoed BV beoogde bebouwing een directe inbreuk op het woongenot van de bewoners van de naburige erven zal opleveren, terwijl een aanpassing op of inbreuk op het bestemmingsplan wordt gemaakt. Wij zijn van mening dat de omgevingsvergunning daarom niet in stand kan blijven.

Voor zover de omgevingsvergunning in stand zou kunnen blijven, in de huidige of in een aangepaste vorm, zou aan ondergetekenden planschade vergoed moeten worden. Wij vorderen hierbij voor dat geval schadevergoeding voor deze veroorzaakte planschade. Wij bieden graag aan mee te werken aan een deskundigenonderzoek om vast te stellen wat de omvang van deze schade zou zijn.

Wij zouden menen dat het niet tot een vergoeding van planschade zou hoeven te komen, omdat het bestreden besluit niet in de huidige vorm en ook niet in aangepaste vorm in stand zou kunnen blijven. Voor zover u dit niet met ons eens bent, verzoeken wij in de gelegenheid gesteld te worden om deze vordering tot schadevergoeding nader te onderbouwen en begroten.

Conclusie

Omwonenden verzoeken Gemeente Amsterdam om het besluit inzake verlening omgevingsvergunning reguliere procedure Zaanstraat 1, 1013RS, Amsterdam en het daarmee samenhangend besluit tot het vaststellen van een hogere (geluid)waarde (zaaknummer Z2023-W005217, OLO-nummer 7859079) te herroepen.

Graag zouden wij onze bezwaren nader toelichten bij een mondelinge behandeling van het bezwaar.

Hoogachtend,

5.1, 2, e ^{5.1, 2, e}
5.1, 2, e 1013RV, Amsterdam
5.1, 2, e [@hotmail.com](#)

5.1, 2, e

Mede namens,

Mr. 5.1, 2, e ^{5.1, 2, e}
5.1, 2, e 1013RV, Amsterdam
5.1, 2, e [@gmail.com](#)

5.1, 2, e

Bijlagen

0_T-01 Tekeningen bestaande situatie_wijz. dd 08-05-2024

0_T-02 Tekeningen nieuwe situatie_wijz. dd 06-06-2024.

0_B-02 Notitie participatie_Geredigeerd

0_R-10 Rapport Omgevingsgeluid_dd 03-09-2024_Geredigeerd

0_R-11 Trillingsonderzoek treinen_gewijzigd dd 04-06-2024_Geredigeerd

0_R-12_Berekening geluiduitstraling warmtepompen op dak

0_T-05 Installatietekening_W & S_dak_wijz. 08-03-2024