

**Verweer Zaanstraat 1 betreft zaaknummer Z2023-W005217** besluit omgevingsvergunning van 25 september 202 voor realisatie van extra bouwlaag op bestaand schoolgebouw bestemd voor realisatie 3 woningen, wijzigen bouwcompartimentering begane grond, 1<sup>e</sup> verdieping, lift en funderingsherstel.

Bezwaarmakers:

- 5.1, 2, e 5.1, 2, e en mr. 5.1, 2, e 2, e wonende 5.1, 2, e .
- De heer en mevrouw 5.1, 2, e , de heer 5.1, 2, e , mevrouw 5.1, 2, e de heer 5.1, 5.1, 2, e , de heer 5.1, 2, e de heer 5.1, 2, e , mevrouw 5.1, 2, e de heer 5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e de heer 5.1, 2, e en mevrouw L. 5.1, 2, e

Bezwaargronden:

1. Aanvraag had niet ontvankelijk verklaard moeten worden wegens ontbreken hoofdopzet constructie en ontbrekende documenten. Genoemd wordt de lijst van nog aan te vullen documenten uit het besluit van 25 september 2024 die 3 weken voor de start van de bouw moeten worden aangeleverd.
2. Het afwijken van artikel 11 van het bestemmingsplan middels toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo in relatie tot artikel 4 lid 9 bijlage Bor is niet toegestaan omdat er immers woningen worden toegevoegd en het bouwvolume toeneemt. Zie uitspraak ECLI:NL:RVS:2020:338.
3. Historische waarde van de panden aan de Spaarndammerstraat wordt geschaad. Is niet meegewogen bij besluitvorming. Dus onzorgvuldige besluitvorming.
4. Het plan maakt inbreuk op de eigendomsrechten van de naburige erven. Strijd met artikel 5:50 BW. Geen toestemming voor opbouw gegeven zelfs ernstige verstoring woon-en leefklimaat. Ramen en dakterrassen leidt tot directe inblik vanuit 5.1, 2, e en ook 5.1, 2, e .
5. Bouwplan is in strijd met artikel 5:37 BW onrechtmatig hinder door trilling, stank, rumoer en onthouden van licht of lucht zoals het gebruik van het dakterras voor een borrel en etentje of feestje tot direct overlast zal leiden.
6. Dakterrassen tot de rand van het dak i.p.v. de afstand van 2 meter tot de dakrand.
7. Vergunning biedt geen oplossing voor beoogde woningbouwopgave vanwege de bouw voor het hoge segment.
8. Bouwplan gaat ten koste van de maatschappelijke bestemming voor wat betreft m2 en gebruikswaarde. Fietsenstalling voor toekomstige

bewoners valt binnen de bestemming maatschappelijk en niet daarbuiten, dus moet het besluit vernietigd worden.

9. De te bouwen woningen vallen in een hoge geluidsbelasting, door spoorweglawaai wordt de 68 dB(A) overschreden daarmee worden de voorkeurswaarden overschreden van 50 dB(A).
10. Bezonningsstudie is ondeugdelijk uitgevoerd omdat het niet onafhankelijk is want betaald en in opdracht van Harvest vastgoed en VURB architecten hebben niet aantoonbaar expertise op het uitvoeren van bezonningstudies. Bezonningstudie onvolledig en ongenueanceerd door uitlating van Harvest Vastgoed BV bij buurtparticipatie. Uitlating betrof de noordelijke ligging van het schoolgebouw waardoor vrijwel geen zonlicht weggenomen wordt. Met name aan de Noordzijde verwachten bezwaarmakers onevenredige schaduwwerking
11. Participatie inspanning van Harvest vastgoed is een farce, niet alle omwonenden zijn uitgenodigd. Gespreksverslagen en notulen zijn niet aan de deelnemers verstrekt. Belangrijke bezwaren zoals de privacy is niet opgenomen in het gespreksverslag.
12. Geen planschade meegenomen in de aanvraag en in het besluit. Indien besluit niet wordt vernietigd dan planschade traject. Wens om daarvoor in de gelegenheid gesteld te worden.

#### Toelichting vanuit het college op de vergunning en visie ten aanzien van de bezwaargronden.

- 1) Van een niet ontvankelijke aanvraag is geen sprake. Een aanvraag kan slechts buiten behandeling gesteld worden indien na daartoe gelegenheid te zijn geboden de gevraagde aanvulling niet gekomen is. In onderhavig geval is hier geen sprake van. Bezwaarmakers geven niet aan waarom de hoofdzet van de constructie zou ontbreken. De lijst met documenten die zij in bezwaar aanhalen werden in het besluit van 24 september 2024 genoemd als documenten die 3 weken voor de bouw moeten worden aangeleverd. Dit zijn geen gegevens die deel uitmaken van de hoofdzet van de constructie of andere essentiële zaken die de beoordeling van de vergunning verhinderen.
- 2) De uitspraak waarnaar wordt gerefereerd betreft een uitspraak van de voorzieningenrechter. In onderhavig geval is het bouwvolume vergroot door middel van de binnenplanse afwijkmogelijkheid van artikel 34, sub c waarbij de maximale bouwhoogte overschreden mag worden met twee meter. Ook is ten behoeve van een onderdeel

als de liftschacht mogelijk binnenplans af te wijken tot 5 meter. Buitenplans is slechts afgeweken voor de omzetting van het gebruik van maatschappelijk naar Wonen middels de zogenaamde kruimelafwijking van artikel 2.12 lid 1 onder sub 2 met toepassing van artikel 4 lid 9 Bor.

Het college wijst ook naar de uitspraak van de afdeling uit 2019 ECLI:NL:RVS:2019:3843 en dan met name ro 2.5: 2.5: *De rechtbank heeft ten onrechte geoordeeld dat toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo niet mogelijk is. Op grond van artikel 5, onderdeel 1, aanhef en onder c, van Bijlage II van het Bor, hoeft bij toepassing van artikel 4, onderdeel 9, het aantal woningen niet gelijk te blijven. [appellant] voert terecht aan dat sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 4, onderdeel 9, nu de afwijking van het bestemmingsplan bestaat uit het binnen de bebouwde kom gebruiken van bouwwerken, in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Voor zover het college stelt dat door het bouwen van de dakkapel het bouwvolume wordt vergroot, leidt dit niet tot een ander oordeel, nu de strijdigheid met het bestemmingsplan alleen betrekking heeft op de toename van het aantal woningen en niet het bouwen van de dakkapel. Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen in de door [appellant] aangehaalde uitspraak van 7 februari 2018 (ECLI:NL:RVS:2018:378), heeft de zinsnede "eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten" alleen betrekking op bouwactiviteiten die in strijd zijn met het bestemmingsplan. Tussen partijen is niet in geschil dat het bouwen van de dakkapel niet in strijd is met het bestemmingsplan. Derhalve was het voor het college mogelijk om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 2°, van de Wabo, in samenhang met artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor, een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan te verlenen, voor zover het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Gelet op het bepaalde in artikel 3.10, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo, was op de aanvraag derhalve niet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van toepassing, maar de reguliere voorbereidingsprocedure. De rechtbank heeft dit niet onderkend.*

Het is overigens discutabel waarom de procedure door bezwaarmakers als bezwaar wordt ingebracht, immers een uitgebreide procedure geeft niet meer rechtsbescherming. In dat geval dient men na een zienswijze procedure immers direct beroep aan te tekenen. Nu kan men na de

beslissing op bezwaar waarbij nog een volledige heroverweging plaatsvindt ook nog de gang naar de rechter gemaakt worden.

- 3) Het bouwplan voldoet aan de welstandseisen. Daarbij is het ontwerp zowel op zichzelf als in relatie tot de omgeving beoordeeld door zowel de stedenbouwkundige als de commissie Ruimtelijke kwaliteit. Het pand aan de Zaanstraat valt onder orde 3, de 5.1, 2, e is basisorde en de 5.1, 2, e is orde 2 dit zijn allen geen beschermwaardige historische aanduidingen.
- 4) Artikel 5:50 Burgerlijk wetboek kan slechts in de afweging worden betrokken indien er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering. Daarvan is slechts sprake als er ramen of ander openingen in een gebouw binnen twee meter van de erfgrans afstaan **én rechtstreeks zicht bieden** op het erf of in de woning. Hier is in onderhavig geval geen sprake van. Wat betreft de woning aan de 5.1, 2, e zijn er aan die zijde geen ramen maar is het een blinde muur. Wat betreft de afstand tot de woningen van bezwaarmakers van 5.1, 2, e is er minimaal 8 meter. Indien je op perceelsniveau kijkt dan zou het adres 5.1, 2, e binnen de twee meter vallen indien er rechtstreeks zicht zou zijn op het erf maar hier is sprake van zicht naar beneden en/of zijwaards. Bovendien staan op dat erf bomen die reeds het niet rechtstreeks zicht al beperken. Er doet zich met andere woorden geen evidente privaatrechtelijke belemmering voor.
- 5) Bezwaarmakers onderbouwen niet waarom het bouwplan op minimaal 8 meter van hun woningen hinder zou veroorzaken door trilling, stank, rumoer en onthouden van licht en lucht. Het beoogd gebruik betreft een normaal gebruik voor bewoning en naar verwachting kan dan geen sprake zijn van onrechtmatig hinder. Bovendien kunnen dergelijke bezwaren niet tegen het bouwplan ingebracht worden daar die met het gebruik te maken hebben en ook nog buiten het normale gebruik vallen. Als dergelijke zaken zich voordoen kan om handhaving gevraagd worden.
- 6) De regel van dakterrassen tot 2 meter geldt in het geval dat sprake zou zijn van een bouwplan in strijd met het bestemmingsplan, hier zijn de dakterrassen binnen het bouwvlak gesitueerd en konden binnenplans vergund worden.
- 7) Dit is eigenlijk geen bezwaargrond te noemen maar de woningmarkt kent een doorstroomprincipe. Wanneer er woningen bijgebouwd worden kunnen die ook betrokken worden door personen die doorschuiven. De woningbouwopgave in Amsterdam betreft niet alleen het lager segment.
- 8) Bouwplan gaat niet ten koste van de bestemming maatschappelijk. Er gaat geen oppervlakte maatschappelijk verloren met dit

- bouwplan. De voorzieningen zoals een lift en verkeersruimte is voor beider gebruik evenals de fietsenstalling. Maar welk direct rechtstreeks belang van bezwaarmakers wordt hierdoor getroffen?
- 9) Ook dit zijn geen belangen van de bezwaarmakers. En zouden in beroep stuiten op de relativiteitsvereiste. De te bouwen onderdelen zijn op zo'n manier ingedeeld dat waar de meeste geluidsbelasting is, sprake is van een blinde muur en van bepaalde ramen die geluidswerend zijn. Ook de gevels zijn geluidswerend. Daarmee wordt voldaan aan de geluidsnormen. Meer nog dan dat bij de woningen van bezwaarmakers het geval is.
  - 10) Het is heel gebruikelijk dat de aanvrager zelf een bezonningsstudie uit laat voeren en niet is gebleken waarom die ondeugdelijk zou zijn. Bezwaarmakers hebben geen contra expertise rapport aangeleverd waardoor van de juistheid van het rapport uitgegaan kan worden. Het verwachten van de meeste schaduwwerking aan met name aan de Noordzijde is logisch maar levert geen onevenredigheid op.
  - 11) De wijze waarop de participatie is ervaren is geen wegingsfactor in het verlenen of weigeren van een vergunning. De Omgevingswet vereist slechts dat er participatie heeft plaatsgevonden.
  - 12) Voor planschade moet er sprake zijn van een meer dan maatschappelijk aanvaardbaar effect van het bouwplan. Dat is hier niet het geval. Er worden hier geen gebruiksrechten van omwonenden gewijzigd en er is geen sprake van onevenredige toedeling van functies. Het bouwplan is op grond van bezonningstudies en geluidsrapporten mogelijk rekening houdend met bouwkundige oplossingen.

Concluderend is er geen enkele reden tot aanpassing of vernietiging van het besluit waartegen bezwaarmakers opkomen.