

**From:** "5.1.2,e"  
**Sent:** Thu, 31 Aug 2023 16:02:28 +0200  
**To:** "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Subject:** RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Ik vroeg me nog af om welke zakelijke rechten van de VVE dat gaat, maar dat lijkt te gaan om de grond en het gebouw, dus blijkbaar kan een VVE in bezwaar altijd een vergund bouwplan dat in strijd is met het bestemmingsplan tegenhouden, als op enig moment blijkt dat het bouwplan "niet" (eerder was dat "nimmer") kan worden verwezenlijkt. Dan is de aanvrager niet belanghebbend.

Zie jij het ook zo? Misschien goed als we 5.1.2,e dan te laten weten dat wij verder geen opmerkingen op de beschikking van de kantonrechter hebben.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e  
5.1.2,e 5.1.2,e  
Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Team Vergunningen  
Stadsdeel Oost

**Gemeente Amsterdam**

M 5.1.2,e  
5.1.2,e @amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam  
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

---

**Van:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Verzonden:** donderdag 31 augustus 2023 15:21  
**Aan:** 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>  
**Onderwerp:** FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hoi 5.1.2,e en 5.1.2,e

Ter info de mail zoals ik die zojuist heb verzonden aan de vertegenwoordigers van vergunninghouder. Mochten jullie nog willen reageren naar aanleiding van de beschikking van de kantonrechter, dan ook graag binnen twee weken. Daarna hopen we te kunnen komen tot advisering in deze zaak.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e  
Jurist  
Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

M. 5.1.2,e  
5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

werkdagen ma, di, do, vr

**Van:** 5.1.2,e

**Verzonden:** donderdag 31 augustus 2023 15:15

**Aan:** '5.1.2,e @makanivastgoed.nl' <5.1.2,e @makanivastgoed.nl>; '5.1.2,e @avbmail.nl' <5.1.2,e @avbmail.nl>

**Onderwerp:** FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e  
5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2,e en/ of 5.1.2,e

Bijgaand stuur ik u de reactie van de heer 5.1.2,e naar aanleiding de beantwoording namens het college van de door ons gestelde vragen in aansluiting op de hoorzitting.

Ik wijs u erop dat hierbij tevens de beschikking van de kantonrechter van 29 juni 2023 is gevoegd, u waarschijnlijk bekend. Ik zal deze u voor de volledigheid nog separaat (via wetransfer) toezenden, vanwege de grootte van het bestand en/ of uw mailbox lukt het niet om deze als bijlage bij te voegen. Uit deze beschikking blijkt dat de Vereniging van Eigenaren 5.1.2,e (VvE) geen toestemming heeft gegeven voor gebruik van de begane grond van 5.1.2,e als woonruimte en uitvoering van het project waarvoor de omgevingsvergunning is verleend. Verder heeft de kantonrechter het verzoek namens vergunninghouder om een vervangende machtiging afgewezen. Deze beschikking zullen wij als bezwaarschriftencommissie bij de behandeling van de bezwaren moeten betrekken.

Hierbij merk ik op dat volgens vaste rechtspraak degene die om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verzoekt in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op zijn verzoek. Dit is anders als aannemelijk kan worden gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Die situatie doet zich voor als het verzoek betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft en de rechthebbende zich tegen het bouwplan verzet. Uit de beschikking van de kantonrechter lijkt te volgen dat het project, waarvoor toestemming nodig is van de VvE, terwijl die niet is gegeven, niet zal kunnen worden verwezenlijkt. Daarnaast wordt aangevoerd dat door het ontbreken van deze toestemming sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staat.

Ik stel u hierbij in de gelegenheid om, indien u dit wenst, binnen twee weken nog te reageren naar aanleiding van het vorenstaande en de door bezwaarmakers overgelegde beschikking van de kantonrechter.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

Jurist

Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

M. 5.1.2,e

5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam

[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

werkdagen ma, di, do, vr

**Van:** 5.1.2,e <5.1.2,e @habitatconnect.nl>

**Verzonden:** dinsdag 22 augustus 2023 15:17

**Aan:** 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

**Onderwerp:** RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e  
5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Alvorens wordt overgegaan tot het geven van een reactie (**in het blauw**) op de antwoorden van verweerder op de door de bezwaarschriftencommissie gestelde vragen, is het van belang te wijzen op een beschikking van de rechtbank Amsterdam d.d. 29 juni 2023. Zie bijgaand. Uit die beschikking volgt dat vergunninghouder een verzoekschrift met producties heeft ingediend dat strekt tot het verkrijgen van een vervangende machtiging van de kantonrechter. Vergunninghouder wilde daarmee bewerkstelligen dat de bedrijfsruimte (zijn deel van het pand) waar de omgevingsvergunning op ziet in strijd met de splitsingsakte mag worden gebruikt als woonruimte. Ook is te lezen dat de kantonrechter het verzoek heeft afgewezen. Dit levert een **evident privaatrechtelijke belemmering (= bezwaargrond)** op inzake de verleende omgevingsvergunning. En enkel al om die reden dient verweerder de aangevraagde omgevingsvergunning (ook) alsnog te weigeren nadat de verleende omgevingsvergunning is herroepen. De omgevingsvergunning ten behoeve van ‘het veranderen en vergroten van de begane grond van de woning en het creëren van een insteekverdieping’ is gelet op de splitsingsakte immers onuitvoerbaar.

De navolgende reacties op de door verweerder gegeven antwoorden vormen een aanvulling op de reeds aangevoerde bezwaargronden in het aanvullend bezwaarschrift d.d. 23 februari 2023. Deze laatste gelden derhalve onverkort. De antwoorden hebben immers niet tot andere inzichten geleid.

En omdat verweerder op vraag 2 en vraag 3 één antwoord heeft gegeven, zal ook één reactie volgen.

**Aanvullende constructieve gegevens**, de beoordeling daarvan door de Omgevingsdienst en uw conclusie ten aanzien van de gevolgen hiervan voor de verleende omgevingsvergunning. Zoals besproken tijdens de hoorzitting gaat het hierbij om gegevens met betrekking tot zettingsgedrag, belasting van de fundering en het stabiliteitsprincipe.

**De bezwaargrond ‘Het bouwen van een bouwwerk’ heeft betrekking op de indieningsvereisten die zijn neergelegd in de Mor. Uit het antwoord van verweerder volgt – onder verwijzing naar het externe advies d.d. 10 juli 2023 – enkel dat de constructie op meerdere punten is aangepast en een aantal documenten (dientengevolge) is aangepast. Echter, de conclusie die – onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 2.7, eerste lid, van de Mor – na toetsing (zie toetsdossier) wordt getrokken is onnavolgbaar. Zie daarvoor randnummers 16 tot en 19 van het aanvullend bezwaarschrift. Zonder (o.a.) het grondmechanisch-/funderingsadvies, de paalberekening en een tekening palenplan kan niet (al) de conclusie worden getrokken dat het voldoende aannemelijk is dat aan de eisen van het Bouwbesluit is voldaan. Deze bescheiden kunnen immers niet (nog) minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend.**

**In dat kader wordt gewezen op een artikel in Het Parool d.d. 24 mei 2023 (Zie: [Mogelijk verbod onderkeldering in Vondelparkbuurt na verzakking Van Eeghenstraat \(parool.nl\)](#)). Bij het toetsen aan het Bouwbesluit is dus zorgvuldigheid geboden!**

**Toetsing aan bestemmingsplan:** hoe is het bouwplan planologisch beoordeeld? Met het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders (hierna: bp GWNK) is het “moederplan” Don Bosco en Park Frankendael op onderdelen gewijzigd. Het begrip “kelders” zoals gedefinieerd in artikel 1.14 bp GWNK treedt in de plaats van alle definities voor ondergrondse delen van gebouwen, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, voor zover de vloer van deze bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. De stelling in het verweerschrift dat geen sprake is van identieke definities en de betekenis hiervoor voor de beoordeling van het bouwplan kunnen wij dan ook niet direct volgen. Het gaat om een bouwplan dat, al dan niet gedeeltelijk, voldoet aan de definitie van kelder als bedoeld in het bp GWNK, zodat de daarvoor geldende regels uit het bp GWNK van toepassing zijn. Gelet op artikel 3, onder a, van het bp GWNK vervallen alle bouwmogelijkheden voor kelders (zoals gedefinieerd in artikel 1.14 van bp GWNK) in de moederplannen. Voor zover het bp Don Bosco Park Frankendael in bouwmogelijkheden voorziet voor (delen van) het bouwplan die als kelder in de zin van het bp GWNK moeten worden aangemerkt, zijn deze met de inwerkingtreding van laatstgenoemd bp komen te vervallen. Het hierover onder VII in het verweerschrift opgenomen standpunt en de conclusie dat het bp GWNK geen betrekking heeft op bijzondere bouwlagen kunnen wij daarom niet direct volgen. Ook een bijzondere bouwlaag volgens het moederplan moet, als aan de omschrijving van artikel 1.14 van het bp GWNK wordt voldaan, immers als kelder worden aangemerkt. Graag ontvangen wij uw nadere reactie op dit punt.

&

**Toetsing aan de “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning”** (hierna: Beleidsregels): in het bestreden besluit wordt overwogen dat de vergroting van de bouwlaag op de begane grond wordt aangemerkt als kelder in de zin van het bp GWNK en daarmee in strijd is. De Beleidsregels voorzien in een afwegingskader dat wordt gehanteerd bij de beslissing omtrent de toepassing van (buitenplanse) afwijkingsmogelijkheden. Verder voorzien de beleidsregels in specifieke criteria voor ondergrondse bouwwerken. Waarom is het bouwplan niet getoetst aan deze Beleidsregels? De stelling in het verweerschrift onder VIII, dat deze Beleidsregels “niet in beeld komen voor bouwonderdelen die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan” kunnen wij niet direct volgen. Immers in het bestreden besluit wordt onderkend dat het bouwplan in strijd is met het bp GWNK. Voor de stelling dat de Beleidsregels geen betrekking hebben op het grondwaterneutraal bouwen van een kelder, zoals in het verweerschrift opgenomen, zien wij voornamelijk geen aanknopingspunten.

**Bij het bepalen van de hoogte gaat verweerder uit van de doorsnede C-C terwijl in het aanvullend bezwaarschrift d.d. 23 februari 2023 is uitgegaan van de doorsnede B-B. Daarnaast dient bij het bepalen van de hoogte – gelet op de definitie ‘Peil’ voor gebouwen – voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst, uit worden gegaan van de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw. In het onderhavige geval: 1320 mm. En aangezien dat minder hoog is dan 1500 mm (1,5 m), dient ook om die reden wel te worden getoetst aan de beleidsregels ‘Afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost’. Er is immers sprake van een souterrain. En bij de juiste benadering van het peil is de hoogte – gelet op het bepaalde in artikel 1 jo. artikel 1.17 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ – nog minder dan 1320 mm. Er dient immers van de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang te worden uitgegaan. De kruin ligt vanwege de dijk hoger dan de hoofdtoegang. Deze laatste gedachtegang wordt hieronder ten aanzien van het begrip ‘Souterrain’ nader uitgewerkt.**

**Zelfs als niet aan de definitie ‘Souterrain’ zou worden voldaan, moet wel worden getoetst aan de bovengenoemde beleidsregels. De begripsbepaling ‘Souterrain’ in die beleidsregels is immers overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Don Bosco en Park Frankendael’. En gelet op het bepaalde in artikel 1 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ is die definitie vervangen door de definitie ‘Kelder’ als bedoeld in laatstgenoemd bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat een definitiebepaling in het moederplan wordt vervangen en de beleidsregels bij dat moederplan daar niet op aansluiten. Daarbij wordt opgemerkt dat de beleidsregels juist bedoeld zijn voor de kruimelgevallen en de binnenplanse afwijkingen (zie p. 7 en 9 van de beleidsregels). ‘Op deze wijze worden soortgelijke aanvragen op een gelijke wijze behandeld’ (zie p. 7 van de beleidsregels). Voorts wordt opgemerkt dat de aangevraagde omgevingsvergunning door verweerder is verleend op grond van een kruimelgeval.**

**Geohydrologisch rapport**, welke situatie is bij de beoordeling van de effecten van het bouwplan op het grondwater als uitgangspunt genomen: de feitelijke situatie, waarbij in de bestaande situatie een illegale aanbouw aanwezig was, of de legaal bestaande situatie (zonder aanbouw)? Dit o.a. gezien figuur 2 op pagina 4, waarop voor de bestaande situatie een aanbouw is ingetekend, en het gestelde in paragraaf 3.1, waarin wordt aangegeven dat de er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie geen wijziging optreedt. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling rapport.

**Verweerder heeft geen antwoord gegeven op de gestelde vraag. En in het kader van onder meer zorgvuldigheid dient het aangepaste rapport wel opnieuw te worden voorgelegd aan de geohydrologisch adviseur om opnieuw te worden getoetst. Ook omdat de zinnen waarnaar is verwezen onder de randnummers 72 en 73 volledig uit dat aangepaste rapport zijn gehaald. Daarmee is niet de gevraagde verduidelijking gegeven. Sterker nog, dit roept juist meer vragen op. Temeer de stroming van het grondwater een toetsingsgrond is inzake het grondwaterneutraal bouwen. Zie randnummer 33.**

**Eigendomssituatie:** de stelling van bezwaarmakers is dat uit het kadaster blijkt dat Makani Vastgoed BV geen eigenaar van het perceel was t.t.v. de indiening van de aanvraag en ook op geen enkel moment eigenaar is geweest. Graag een reactie en evt. onderbouwing met stukken op dit punt.

**Verweerder heeft wederom geen antwoord gegeven op de gestelde vraag. En de stukken waarnaar wordt verwezen zijn niet bijgevoegd.**

**Advies Waternet:** op grond van artikel 23.3.2 van bp Don Bosco en Park Frankendael is een advies van het Hoogheemraadschap nodig om te kunnen meewerken aan deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Het advies van Waternet van 5 oktober 2022 lijkt betrekking te hebben op de vraag of op grond van de Keur een vergunning nodig is en of deze evt. kan worden verleend. Vraag is of dit advies betrekking heeft op de beoordeling of de waterstaatsbelangen dit gedogen, zoals bedoeld in artikel 23.3.2 van het bp Don Bosco en Park Frankendael. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling van dit advies.

**Uit het ‘advies’ d.d. 5 mei 2023 volgt dat Waternet de werkzaamheden gedooft omdat er geen bezwaren zijn en niet of ook de waterstaatsbelangen de werkzaamheden gedogen. Nu Waternet de werkzaamheden gedooft staat er letterlijk dat er sprake is van een overtreding (van de Keur), maar dat deze (dus) wordt gedooft. En aangezien het advies een aanvulling/verduidelijking vormt op het eerdere advies d.d. 5 oktober waaruit volgt dat de werkzaamheden vergunningplichtig zijn, kan het advies d.d. 5 mei 2023 niet anders worden gelezen. Het is immers niet een gewijzigd advies. Dat achteraf bezien – doch ongemotiveerd – geen melding of vergunning op grond van de Keur benodigd is, doet daar niet aan af.**

Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande vragen hebben, dan verneem ik dat vanzelfsprekend heel graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e ( 5.1.2.e ) | Advocaat



HABITAT advocaten

**T 088-2400700 | actief, altijd dichtbij! | [Visitekaartje](#)**

Dit bericht met eventuele bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor onze relaties. De aansprakelijkheid van HABITAT CONNECT BV is beperkt tot het bedrag dat per schadegeval maximaal wordt uitgekeerd door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtverlening per email is rechtsgeldig overeenkomstig Algemene voorwaarden.

---

**Van:** 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

**Verzonden:** woensdag 12 juli 2023 08:42

**Aan:** 5.1.2.e <5.1.2.e@habitatconnect.nl>

**Onderwerp:** RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2.e  
5.1.2.e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2.e

Ik heb even overlegd met de voorzitter en de door u verzochte termijn voor het geven van een reactie is akkoord hoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Jurist

Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. [redacted] 5.1.2,e  
[redacted] 5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

werkdagen ma, di, do, vr

---

**Van:** [redacted] 5.1.2,e <[redacted] 5.1.2,e @habitatconnect.nl>

**Verzonden:** dinsdag 11 juli 2023 15:41

**Aan:** [redacted] 5.1.2,e <[redacted] 5.1.2,e @amsterdam.nl>

**Onderwerp:** RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor [redacted] 5.1.2,e

[redacted] 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Geachte [redacted] 5.1.2,e

Hartelijk dank voor het doen toekomen van de nadere stukken en het bieden van de mogelijkheid om daar binnen twee weken op te reageren. Echter, ik ga in de loop van deze week – nadat ik de laatste werkzaamheden heb verricht – op vakantie. Is het dientengevolge mogelijk om zes weken te geven om te reageren?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2,e ([redacted] 5.1.2,e) | Advocaat



**HABITAT** advocaten

**T 088-2400700 | actief, altijd dichtbij! | [Visitekaartje](#)**

Dit bericht met eventuele bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor onze relaties. De aansprakelijkheid van HABITAT CONNECT BV is beperkt tot het bedrag dat per schadegeval maximaal wordt uitgekeerd door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtverlening per email is rechtsgeldig overeenkomstig Algemene voorwaarden.

---

**Van:** [redacted] 5.1.2,e <[redacted] 5.1.2,e @amsterdam.nl>

**Verzonden:** dinsdag 11 juli 2023 15:36

**Aan:** [redacted] 5.1.2,e <[redacted] 5.1.2,e @habitatconnect.nl>

**Onderwerp:** FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor [redacted] 5.1.2,e

[redacted] 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Geachte [redacted] 5.1.2,e

Bijgaand treft u het bericht met bijlagen van de vertegenwoordiger van het college aan inzake de nadere constructiegegevens. Volgens afspraak stel ik u hierbij in de gelegenheid om hierop te reageren, binnen twee weken na verzending van dit bericht. U kunt daarbij ook nog reageren op de aan u op 17 mei 2023 toegezonden nadere reactie namens het college.

Met vriendelijke groet,

[redacted] 5.1.2,e

Jurist  
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. [redacted]  
[redacted]@amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam  
[www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl)

werkdagen ma, di, do, vr

---

**Van:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

**Verzonden:** dinsdag 11 juli 2023 14:12

**Aan:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

**CC:** [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

**Onderwerp:** RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor [redacted]  
[redacted] JB.23.001642.001-006

Beste [redacted]

Bijgaand de constructieve stukken van [redacted] en het positieve advies, onder voorwaarde dat de 'definitieve' gegevens van het draagvermogen en de sterkte van de funderingspalen nader ter beoordeling ingediend worden. (op basis van lid 1 artikel 2.7 van de Mor)

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]  
Vergunningen, Toezicht & Handhaving  
Team Vergunningen  
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

M [redacted]  
[redacted]@amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam  
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: [www.amsterdam.nl/proclaimer](http://www.amsterdam.nl/proclaimer).