

BvH/103603/249217

**PER AANGETEKENDE POST**

Gemeente Amsterdam  
College van Burgemeester en Wethouders  
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving  
Postbus 94801  
1090 GV AMSTERDAM

TEVENS PER E-MAIL: 5.1, 2, e [@amsterdam.nl](mailto:5.1, 2, e@amsterdam.nl)

**SCHRIFTELIJKE ZIENSWIJZE**

**Dossiernummer:** D102432  
**Dossiernaam:** JABB Beheer C.V. / B&W Amsterdam (Weesperzijde 130-1 t/m 130-12, Amsterdam) (BZ)  
**Uw kenmerk:** Z2025-011090  
**Datum:** 11 april 2025  
**Betreft:** Schriftelijke zienswijze tegen uw voornemen tot intrekking van een omgevingsvergunning

Edelachtbaar College,

Bij brief van 14 maart 2025 onder kenmerk Z2025-011090 heeft u aan cliënte, JABB Beheer C.V. (hierna: 'JABB'), uw voornemen kenbaar gemaakt om over te gaan tot de intrekking van een aan haar verleende omgevingsvergunning (hierna: 'Voornemen'). Het gaat om de omgevingsvergunning die op 27 juli 2022 aan haar is verleend onder kenmerk Z2022-Ooo2083/6945263 (hierna: 'Omgevingsvergunning').

De Omgevingsvergunning is verleend voor het verbeteren van de fundering, het wijzigen van de brandcompartimentering door het realiseren van twaalf zelfstandige woningen met balkons, en het vergroten en optoppen van het gebouw op de locaties Weesperzijde 130-1 tot en met 130-12 in Amsterdam.<sup>1</sup>

U bent voornemens de Omgevingsvergunning in te trekken, omdat uw toezichthouder op 12 maart 2025 zou hebben geconstateerd dat JABB nog niet zou zijn begonnen met de werkzaamheden. Uw College geeft aan in gevallen als deze de vergunning in te trekken, omdat er, als iemand lange tijd geen activiteiten uitvoert met de vergunning, andere regels kunnen gelden dan toen iemand de vergunning kreeg. Ook geeft u aan op deze wijze te voorkomen dat omwonenden opeens te maken krijgen met bouwplannen waarvoor jaren geleden een omgevingsvergunning is afgegeven.

U stelt JABB gedurende twee weken in de gelegenheid om ten aanzien van het Voornemen een zienswijze bij u in te dienen. Onder verwijzing naar onze correspondentie van 25 maart 2025 heeft u JABB van deze termijn uitstel verleend tot en met 11 april 2025. Namens JABB dien ik hierbij tijdig een schriftelijke zienswijze tegen uw Voornemen in.

---

<sup>1</sup> Ik houd de vergunningsomschrijving aan zoals uw College deze weergeeft in uw Voornemen.

## 1. OPZET ZIENSWIJZE

De opzet van deze zienswijze kan grofweg onderverdeeld worden in twee tijdsperiodes, te weten I) de periode vanaf de aanvraag en de verlening van de Omgevingsvergunning tot en met heden, en II) de periode vanaf heden tot en met de voltooiing van de activiteiten die met de Omgevingsvergunning vergund zijn. Voor deze onderverdeling in tijdsperiode is gekozen om twee voorname redenen:

- I) De bevoegdheid tot intrekking op grond van tijdsverloop is gekoppeld aan de verstreken tijdsduur per datum van het eventuele intrekkingbesluit. Dit eventuele besluit is gelegen in de toekomst, maar redelijkerwijs verondersteld mag worden dat uw College een eventueel intrekkingbesluit in de nabije toekomst zou nemen.
- II) In vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: 'ABRvS') over de intrekking van omgevingsvergunningen wordt veelal een onderscheid gemaakt tussen de periode vóór het intrekkingbesluit en de periode ná het intrekkingbesluit.

### Periode vanaf verlening Omgevingsvergunning tot en met heden

Ten aanzien van de periode vanaf de verlening van de Omgevingsvergunning tot en met heden, zal JABB onderstaand in de hoofdstukken 2, 3 en 4 vanuit verschillende invalshoeken het procesverloop weergeven.

De doelstelling van JABB hierbij is aan uw College inzichtelijk te maken en te verantwoorden waarom van JABB gedurende een langere periode vanaf datum Omgevingsvergunning (27 juli 2022) redelijkerwijs niet kan worden verlangd activiteiten te hebben verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning.

Het kernpunt van deze hoofdstukken is dat een samenloop van meerdere factoren/omstandigheden met zich heeft gebracht dat JABB pas na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning de eerste activiteiten is kunnen gaan verrichten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning, te weten activiteiten ten behoeve van het funderingsherstel (of: verbetering). Kernpunt is ook dat JABB pas kortgeleden aanvang heeft kunnen nemen met de feitelijke uitvoering van andere vergunde werkzaamheden, namelijk werkzaamheden ten behoeve van de wijziging van de brandcompartimentering. JABB is van oordeel dat het haar niet kan worden aangerekend dat zij pas vanaf de hiervoor genoemde momenten is kunnen beginnen met activiteiten waarbij zij gebruikmaakt van de Omgevingsvergunning, althans dat zij hiervoor een rechtvaardigingsgrond heeft.

JABB zal in hoofdstuk 5 het meer recente procesverloop weergeven, waarbij uw College direct betrokken is. JABB beoogt hiermee aan uw College inzichtelijk te maken dat zij sinds kortgeleden aanvang genomen heeft met werkzaamheden ten behoeve van de wijziging van de brandcompartimentering en met sloopwerkzaamheden, en aldus met werkzaamheden ter uitvoering van de Omgevingsvergunning.

JABB zal op basis hiervan bij haar juridische beoordeling in hoofdstuk 6 betogen en concluderen dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning over te gaan, omdat per datum van een eventueel intrekkingbesluit het níet zo is dat gedurende een jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. JABB zal betogen dat een bevoegdheid tot intrekking ook ontbreekt, omdat het JABB niet kan worden aangerekend dat zij pas vanaf de hiervoor genoemde momenten is kunnen beginnen met activiteiten waarvoor zij gebruikmaakt van de Omgevingsvergunning, althans dat zij hiervoor een rechtvaardigingsgrond heeft. Althans, JABB zal betogen dat een belangenafweging en de evenredigheid aan deze eventuele intrekking in de weg staan.

Periode vanaf heden tot en met de voltooiing van de vergunde activiteiten

Ten aanzien van de periode vanaf heden tot en met de voltooiing van de vergunde activiteiten, zal JABB in hoofdstuk 7 weergeven dat zij de ingezette activiteiten waarvoor zij van de Omgevingsvergunning gebruikmaakt, de komende tijd (voortvarend) zal voortzetten, waarbij de voltooiing van de vergunde activiteiten steeds de duidelijke stip aan de horizon zal zijn en blijven. JABB zal hiertoe een planning en andere documenten overleggen, waaruit niet alleen blijkt van de geplande werkzaamheden en activiteiten voor het komende jaar, maar ook van de aannemelijkheid van deze werkzaamheden en activiteiten.

De doelstelling van JABB hierbij is aan uw College inzichtelijk en aannemelijk te maken dat zij de Omgevingsvergunning ook op de korte en middellange termijn zal blijven benutten, door continue uitvoering te blijven geven aan de vergunde en aangevangen werkzaamheden, en door continue activiteiten te blijven verrichten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning.

JABB zal daarnaast bij haar juridische beoordeling in hoofdstuk 8 uiteenzetten dat een eventueel intrekkingbesluit verregaande, nadelige gevolgen voor haar heeft, er in de kern in bestaande dat het met terugwerkende kracht zal ontbreken aan een toereikende vergunning voor de reeds verrichte werkzaamheden én het voor de toekomst zal ontbreken aan een toereikende vergunning voor de realisatie van het project waarmee zij doende is.

JABB is van oordeel dat zij zwaarwegende belangen heeft bij het behoud van de Omgevingsvergunning. Overigens meent JABB dat ook de gemeente Amsterdam en de gemeenschap in het algemeen een zwaarwegend belang heeft bij het behoud van de Omgevingsvergunning, nu JABB met haar project voorziet in de toevoeging van een groot aantal woningen aan de Amsterdamse woningvoorraad. JABB zal ook in dit hoofdstuk betogen dat een belangenafweging en de evenredigheid aan deze eventuele intrekking in de weg staan.

Verzoek

JABB zal deze schriftelijke zienswijze afsluiten met het verzoek aan uw College om uw Voornemen níet te effectueren, en aldus af te zien van een intrekkingbesluit. JABB zal uw College in het verlengde daarvan verzoeken haar schriftelijk te willen bevestigen dat u níet overgaat tot het nemen van een intrekkingbesluit.

**2. PROCESVERLOOP I - OMGEVINGSVERGUNNING**

Omgevingsvergunning

Op 2 mei 2022 heeft JABB onder aanvraagnummer 6945263 een vergunningsaanvraag bij uw College ingediend voor het verbeteren van de fundering, het wijzigen van de brandcompartimenten, het realiseren van nieuwe woningen en het vergroten van het gebouw aan de Weesperzijde 130-131 in Amsterdam (hierna: 'Vergunningsaanvraag').<sup>2</sup> Deze Vergunningsaanvraag is bij besluit van 27 juli 2022 toegewezen – de Omgevingsvergunning (bijlage 1).

- *Bijlage 1 – de Omgevingsvergunning van 27 juli 2022.*

---

<sup>2</sup> Vanwege de Omgevingsvergunning van 27 juli 2022 en het huisnummerbesluit van 2 augustus 2022 zijn de huisnummers inmiddels vernummerd.

### Bezwaarprocedure

Het pand aan de Weesperzijde 130-131 (hierna: 'Pand') is ten tijde van de Vergunningsaanvraag en de Omgevingsvergunning in gebruik voor diverse functies. Op de begane grond en in de kelder bevindt zich een horecafunctie (café-restaurant Hesp). Op de verdiepingen bevinden zich meerdere woonfuncties.

Voorafgaand aan de indiening van de Vergunningsaanvraag heeft JABB de gebruikers van het Pand geïnformeerd over haar voornemen om het Pand te gaan renoveren, en hiervoor een vergunningsaanvraag in te gaan dienen.

JABB heeft daarbij aangegeven het Pand niet enkel te *willen* renoveren, maar dit ook te *moeten* renoveren. Dit in verband met de algeheel slechte bouwtechnische staat van het Pand. JABB heeft aangegeven het Pand hiertoe te zullen gaan herfundieren en extra appartementen toe te zullen gaan voegen aan de Amsterdamse woningvoorraad. Dit door de (brandcompartimentering van de) woonverdiepingen van het Pand te gaan herinrichten en door het creëren van een extra verdieping/woonlaag bovenop het Pand, zodat het aantal woningen aanmerkelijk zal toenemen. JABB heeft in overeenkomstige zin omwonenden over haar voornemens geïnformeerd.

Na de verlening van de Omgevingsvergunning hebben café-restaurant Hesp<sup>3</sup> (hierna: 'Hesp'), de vereniging van eigenaars van 5.1, 2, e (hierna: 'VVE') en de individuele leden/appartementseigenaars van de VVE bij uw College bezwaar aangetekend tegen de Omgevingsvergunning. Hesp heeft bezwaren tegen de verbouwingsplannen, omdat zij verwacht dat de uitvoering daarvan gedurende langere tijd een negatieve impact zal hebben op de exploitatie van haar horecagelegenheid.

De bezwaren van Hesp, de VVE en de individuele omwonenden zijn bij beslissing op bezwaar door uw College ongegrond verklaard en de Omgevingsvergunning is daarbij in stand gelaten.

### Beroepsprocedure

Hesp, de VVE en individuele omwonenden hebben vervolgens bij de rechtbank Amsterdam beroep ingesteld tegen de beslissing op bezwaar. Voor zover JABB bekend, is het nooit tot een uitspraak van de rechtbank op het beroep gekomen. JABB heeft zich in verregaande mate ingespannen om met Hesp, de VVE en de individuele omwonenden tot afspraken te komen. Eén van de doelstellingen van JABB bij die afspraken was ervoor te zorgen dat de betreffende partijen hun beroep zouden intrekken, zodat de Omgevingsvergunning onherroepelijk zou worden.

### Intrekking beroepsprocedure

In deze doelstelling is JABB na zorgvuldige en verregaande inspanningen geheel of gedeeltelijk geslaagd.

Op 11 oktober 2023 hebben JABB en Hesp een vaststellingsovereenkomst met elkaar gesloten. Met deze vaststellingsovereenkomst verplicht Hesp zich jegens JABB onder meer tot de intrekking van haar beroep. Hesp heeft aan deze verplichting op of omstreeks 13 oktober 2023 uitvoering gegeven, en aldus haar beroep ingetrokken.

JABB vermoedt dat de VVE en de individuele omwonenden op enig moment hun beroep eveneens hebben ingetrokken, omdat – voor zover JABB bekend – de rechtbank Amsterdam nooit een uitspraak in de beroepsprocedure gedaan heeft. JABB weet dit op dit moment echter niet zeker, en heeft dit nog in onderzoek. Hoe dan ook geldt ook hier dat JABB jegens

---

<sup>3</sup> Formeel: de besloten vennootschap Hesp Amsterdam Beheer B.V.

<sup>4</sup> Formeel: de vereniging Vereniging van Eigenaars 5.1, 2, e

de VVE en de individuele omwonenden zorgvuldige en verregaande inspanningen heeft verricht, om tot een einde van de beroepsprocedure te komen.

### Onherroepelijkheid Omgevingsvergunning

Uit het hiervoor weergegeven procesverloop volgt dat de Omgevingsvergunning *op zijn vroegst* per 13 oktober 2023 onherroepelijk is geworden. En mogelijk later, namelijk als de VVE en de individuele omwonenden hun beroep ná 13 oktober 2023 hebben ingetrokken.

Tenuitvoerlegging van de Omgevingsvergunning in de periode waarin deze nog niet onherroepelijk was (vanaf 27 juli 2022 tot en met op zijn vroegst 13 oktober 2023) zou voor JABB het (wezenlijke) risico met zich hebben gebracht dat - bijvoorbeeld bij een herroeping van de Omgevingsvergunning in bezwaar of een vernietiging daarvan in beroep - reeds verrichte werkzaamheden met terugwerkende kracht zonder (toereikende) vergunning verricht zouden zijn, en daarmee in beginsel onrechtmatig. Met alle verregaande financiële, juridische en andersoortige gevolgen van dien voor JABB, maar ook voor anderen.

JABB wijst in dit verband op de recente ABRvS-uitspraak van 12 november 2024, waarbij de ABRvS herijkt heeft wanneer al dan niet sprake kan zijn van een spoedeisend belang bij een voorlopige voorziening.<sup>5</sup> Het gaat hier weliswaar om een voorlopige voorziening gericht tegen een bestemmingsplan, maar dat maakt voor de ABRvS-mededeling waarop JABB doelt niet uit. De ABRvS overweegt in deze uitspraak namelijk dat de praktijk leert dat het uitzonderlijk is dat er vooruitlopend op de onherroepelijkheid van een bestemmingsplan daadwerkelijk een aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt ingediend en uitvoering wordt gegeven aan een bouwplan. Een parallel kan hier getrokken worden met omgevingsvergunningen: de praktijk leert evenzeer dat het uitzonderlijk is dat er vooruitlopend op de onherroepelijkheid van een omgevingsvergunning uitvoering wordt gegeven aan een bouwplan. Juist omwille van de hiervoor door JABB benoemde risico's en potentiële gevolgen.

### Conclusie

Naar het oordeel van JABB kon gedurende de periode van het (nog) niet onherroepelijk zijn van de Omgevingsvergunning redelijkerwijs niet van haar worden verlangd wél al aanvang te nemen met activiteiten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. JABB heeft in redelijkheid mogen wachten met deze activiteiten tot ná, op zijn vroegst, 13 oktober 2023.

Daarbij heeft te gelden dat JABB niet direct na de intrekking van de beroepsprocedure (en daarmee het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning) is kunnen aanvangen met de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden, dat wil zeggen met de spreekwoordelijk schop in de grond. JABB heeft er veel tijd en energie in gestoken om de beroepsprocedure door intrekking tot een einde te brengen, maar zij heeft niet kunnen anticiperen op het exacte moment waarop de eventuele intrekking door al deze partijen (Hesp, de VVE, de individuele omwonenden) zou plaatsvinden.

JABB heeft daarnaast steeds te rekenen gehad met andere factoren/omstandigheden, welke onderstaand nader beschreven zullen worden. Vanuit het oogpunt van de onherroepelijkheid van de Omgevingsvergunning is JABB eerst ná 13 oktober 2023 kunnen aanvangen met een (verdere) planning en vormgeving van de werkzaamheden. JABB heeft deze aanvang ook daadwerkelijk en direct genomen, door eerste activiteiten ten behoeve van het funderingsherstel (of: verbetering) uit te gaan voeren. Zoals JABB nader zal uiteenzetten en toelichten in hoofdstuk 4, heeft zij op 1 november 2023 opdracht verstrekt voor nader grondonderzoek ten behoeve van het funderingsherstel, en is zij vanaf/rond dat moment ook een veelheid aan andere activiteiten gaan uitvoeren ten behoeve van de fundering. Het genoemde onderzoek

<sup>5</sup> ABRvS 12 november 2024, ECLI:NL:RVS:2024:4551.

is vanaf 1 november 2023 ook in uitvoering geweest, zodat te concluderen is dat direct na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning aanvang genomen is met activiteiten ter uitvoering van de Omgevingsvergunning, althans met vergunde activiteiten.

Op of omstreeks 13 oktober 2023 stond niettemin vast dat de aanvang van de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden (de spreekwoordelijke schop in de grond) nog welke enige tijd op zich zou laten wachten. Geen enkele initiatiefnemer/ontwikkelaar kan binnen omstandigheden als deze direct na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning aanvang nemen met de feitelijke uitvoering van de werkzaamheden, zeker niet als die initiatiefnemer/ontwikkelaar niet heeft kunnen anticiperen op het moment van onherroepelijk worden.

### **3. PROCESVERLOOP II - RELATIES MET DERDEN/BELANGHEBBENDEN**

#### *JABB dient rekening te houden met de belangen van derden*

Als initiatief-nemende en ontwikkelende partij heeft JABB vanaf aanvang van haar initiatief in 2021-2022 niet alleen rekening te houden met (risico's verbonden aan) de Omgevingsvergunning voor het project zoals hiervoor omschreven, maar ook met andere factoren/omstandigheden, zowel juridisch als niet-juridisch van aard. Met de onherroepelijkheid van de Omgevingsvergunning is niet gegeven dat JABB direct ook met de schop in de grond mag gaan. Ook niet als zij per/omstreeks 13 oktober 2023 wél al haar planning en vormgeving voor de uitvoering van de werkzaamheden gereed zou hebben gehad.

JABB heeft enerzijds de rechten van personen en bedrijven die gevolgen van de uitvoering van de vergunde werkzaamheden kunnen ondervinden, te respecteren. JABB heeft jegens deze personen en bedrijven (civielrechtelijke) verplichtingen, die verhinderen dat zij direct/zomaar aan de slag kan gaan. Uw College erkent deze verplichtingen ook met zoveel woorden in de Omgevingsvergunning. Deze civielrechtelijke verplichtingen van JABB worden niet gedekt met de onherroepelijkheid van de Omgevingsvergunning.

Anderzijds is het weliswaar niet ondenkbaar dat JABB, daar waar zij geen verplichtingen jegens anderen heeft, haar eigen koers kan bepalen, maar ook dán is het voor JABB steeds de vraag of dat met het oog op het tijdsverloop en de voortvarendheid van het project (anders gezegd: ter voorkoming van vertraging) een handige keuze is.

Een eenvoudig voorbeeld: JABB kan er zonder hierover te communiceren met Hesp voor kiezen om op een voor haar geschikt/gelegen moment te beginnen met de werkzaamheden aan de fundering. Zou JABB dit doen, dan voorziet zij dat Hesp direct een kort geding en/of een bodemprocedure tegen JABB zal opstarten. Dan doet het er vervolgens voor het tijdsverloop, de voortvarendheid en de vertraging niet toe wie uiteindelijk in het gelijk wordt gesteld – feit is dat hiermee kostbare tijd verloren zal gaan.

JABB probeert dit soort vertragingen zoveel mogelijk te voorkomen, door de tijd en de zorgvuldigheid te nemen met Hesp, andere gebruikers/huurders van het Pand, omwonenden en anderen te (blijven) communiceren over de bouwplannen, en de bouwplannen zoveel mogelijk in afstemming/overleg met deze partijen uit te gaan voeren. JABB kan desgewenst aan uw College laten zien (aantonen) dat zij in de afgelopen jaren veelvuldig gecommuniceerd heeft met Hesp, andere gebruikers/huurders van het Pand, omwonenden en anderen over haar bouwplannen, en over de uitvoering daarvan.

Doelstelling van JABB is hierbij steeds geweest de bouwplannen uit te zullen gaan voeren in een periode en op een wijze die voor alle betrokkenen de minste hinder/nadeel oplevert. JABB heeft daarmee tot op heden ook goede resultaten bereikt, als gevolg waarvan zij verwacht binnenkort aanvang te kunnen gaan nemen met de naar verwachting meest intensieve van de vergunde werkzaamheden. JABB verwijst voor details naar hoofdstuk 7.

### Huurrelatie Hesp

Eén van de juridische factoren die JABB door goede communicatie en afspraken heeft weten glad te strijken, is de huurrelatie die zij met Hesp heeft voor een woonruimte op de bovengelige verdiepingen van het Pand. Het feit dat deze woonruimte door Hesp gehuurd wordt, en ook gebruikt wordt door/vanwege Hesp, maakt dat Hesp zich zou kunnen beroepen op huurrechtelijke, burenrrechtelijke en/of andere civielrechtelijke bepalingen ter (civielrechtelijke) blokkering van de vergunde werkzaamheden.

JABB en Hesp zijn met de vaststellingsovereenkomst een terugkoopbeding overeengekomen, dat er kortgezegd in bestaat dat JABB het huurrecht van de woonruimte van Hesp kan terugkopen. JABB is voornemens dit te doen enige maanden voorafgaand aan de naar verwachting voor alle betrokkenen meest intensieve van de vergunde werkzaamheden. JABB heeft hiermee voorkomen dat zij op enig moment geen aanvang kan nemen met deze werkzaamheden, omdat Hesp deze op (een van) de genoemde gronden blokkeert, of tracht te blokkeren.

### Andere huurrelaties

Op de verdiepingen bevinden zich, naast de door Hesp gehuurde woonruimte, nog drie andere woonruimten. JABB heeft al in een vroeg stadium met **5.1, 2, e** een vaststellingsovereenkomst kunnen sluiten (op 20 juni 2023). Hiervoor is het wel eerst nodig geweest een gerechtelijke procedure tegen **5.1, 2, e** op te starten. JABB heeft er tijd en energie in geïnvesteerd om met **5.1, 2, e** tot een oplossing te komen, en is daarin geslaagd.

Met vergelijkbare goede/zorgvuldige communicatie en afspraken heeft JABB in de periode na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning ook met de andere huurders van woonruimten op de bovenverdiepingen duidelijke afspraken kunnen maken.

Al deze afspraken met Hesp, **5.1, 2, e** en de andere huurders hebben ertoe geleid dat JABB (eerst) recent aanvang heeft kunnen nemen met activiteiten/werkzaamheden die zien op de wijziging van de brandcompartimentering. Voor het wijzigen van de brandcompartimentering is het noodzakelijk dat in de woonruimten die hierbij betrokken zijn, ten tijde van de werkzaamheden geen personen woonachtig zijn. Dit vraagt van JABB dat zij de werkzaamheden tijdig en zorgvuldig plant, en hierover ook tijdig afspraken maakt met de personen/bewoners die het aangaat. Zou JABB deze afspraken niet gemaakt hebben, althans daarvoor niet de zorgvuldigheid en de tijd hebben genomen, dan zou het wezenlijke risico aanwezig zijn geweest dat zij niet recent aanvang zou hebben kunnen met deze werkzaamheden, omdat deze geblokkeerd zouden zijn door één of meer huurders/bewoners op basis van (een van) de hiervoor genoemde gronden.

### De VVE en haar leden

Hiervoor in hoofdstuk 2 is verhaald over de VVE en de individuele leden hiervan, en de intrekking op enig moment van hun beroep tegen de Omgevingsvergunning. Als daarbij reeds aangestipt, is deze intrekking geen uitvloeisel geweest van een vaststellingsovereenkomst (of overeenstemming op andere wijze).

Na de intrekking van het beroep hebben JABB en de VVE en haar individuele leden nog langere tijd onderhandeld over een oplossing die voor alle betrokkenen aanvaardbaar zou zijn. De VVE en haar leden hebben om een veelheid aan civielrechtelijke redenen/argumenten bezwaar tegen de verbouwplannen van JABB. JABB benoemt er enkele:

- Tussen het Pand en de **5.1, 2, e** is sprake van een mandelige muur en de VVE is van mening dat JABB niet gerechtigd is funderingsherstel uit te voeren zonder instemming van de VVE.

- De VVE betwist dat sprake is van een dringende noodzaak voor verbetering/renovatie van de fundering.
- De VVE vreest schade aan de fundering van de 5.1, 2, e ingeval van het uitvoeren van het bouwplan door JABB, onder andere door scharnierwerking.
- De VVE heeft bezwaar tegen de blinde muur voor de ramen op nummer 132 en stelt dat niet wordt voldaan aan de minimale afstand van twee meter zoals vereist op grond van artikel 5:50 lid 4 BW, waardoor lichtinval wordt beperkt en het vrije uitzicht vanaf de derde verdieping wordt beperkt.
- De VVE heeft bezwaar tegen het feit dat met de verbouwing van het Pand balkons worden gerealiseerd binnen twee meter van de erfgrans tussen het Pand en de 5.1, 2, e
- De VVE heeft bewaar tegen de wijze waarop de hemelwaterafvoer van het te verbouwen Pand zal worden gerealiseerd.

Een deel van deze bezwaren van de VVE en haar leden is gedekt met de onherroepelijke Omgevingsvergunning. Maar een aanzienlijk deel van deze bezwaren ook niet.

JABB heeft ook in het geval van de VVE en haar leden in het jaar na/vanaf het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning veel tijd, zorgvuldigheid en energie gestoken in gesprekken en communicatie, om ook met de VVE en haar leden tot overeenstemming te komen. Dit zodat JABB niet op enig later moment geconfronteerd zou worden met civielrechtelijke procedures zoals hiervoor benoemd, met alle risico's – en met name vertraging – van dien.

Hiertoe heeft de (andere) advocaat van JABB, mr. 5.1, 2, e op 15 januari 2024 een concept-vaststellingsovereenkomst aan (de advocaat van) de VVE en haar leden voorgelegd, houdende een voorstel van JABB voor een definitieve oplossing. Hierop is geen reactie gekomen, en ook op een rappel van 9 februari 2024 is geen reactie gekomen.

Vervolgens is de communicatie weer/verder opgepakt tussen onderling JABB en de VVE (en haar leden). Op 15 mei 2024 heeft JABB aan de leden van de VVE een schriftelijk voorstel gedaan voor de te verrichten werkzaamheden ([bijlage 2](#)). Naar aanleiding van dit voorstel heeft op 31 mei 2024 een bespreking in persoon tussen JABB en de VVE-leden plaatsgevonden. De VVE-leden hebben bij deze gelegenheid aangegeven niet op het voorstel in te willen gaan ([bijlage 2](#)).

- *Bijlage 2 – het voorstel van 15 mei 2024 en het gespreksverslag van de bespreking van 31 mei 2024.*

Ter verdere adstructie van de inspanningen van JABB in de afgelopen periode jegens de VVE en haar leden, en jegens Hesp, verwijst JABB naar een participatieverslag dat zij op 21 oktober 2024 heeft opgesteld in het kader van een andere vergunningsaanvraag ([bijlage 3](#)). Zoals hiervoor al aangestipt, is JABB in staat en bereid ook op meer en andere wijzen aan uw College te laten zien (aantonen) dat zij in de afgelopen jaren veelvuldig gecommuniceerd heeft met Hesp, andere gebruikers/huurders van het Pand, omwonenden en anderen over haar bouwplannen, en over de uitvoering daarvan.

- *Bijlage 3 – het participatieverslag van 21 oktober 2024.*

JABB vraagt daarnaast en tot slot in dit kader de aandacht van uw College voor een voorstel vanuit uw College c.q. gemeente om een mediationtraject onder uw begeleiding op te starten.

Dit voorstel is bij e-mailbericht van 28 mei 2024 door mr. 5.1, 2, e (Juridisch Bureau, Omgevingsrecht, gemeente Amsterdam) (hierna: 5.1, 2, e ) aan mr. 5.1, 2, e gedaan. 5.1, 2, e geeft in zijn e-mailbericht aan bekend te zijn geworden met de voorgeschiedenis en de diverse procedures die hebben gespeeld (en ook dan spelen), en stelt daarom een mediationtraject voor. Uw College erkent hiermee, althans lijkt hiermee te erkennen, dat het JABB in redelijkheid niet kan worden tegenworpen dat zij ook na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning de tijd, energie en zorgvuldigheid heeft genomen om met de VVE en haar leden tot een oplossing te komen, en niet direct met de schop de grond in te gaan.

### Conclusie

Naar het oordeel van JABB kan haar in redelijkheid niet worden tegengeworpen dat zij na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning niet direct aanvang heeft genomen met de werkzaamheden (met de schop de grond is ingegaan), omdat zij éérst geprobeerd heeft ook alle bure-, huur- en andersoortige civielrechtelijke obstakels – zowel juridisch als niet-juridisch van aard – door middel van afstemming, overleg en afspraken met derden weg te nemen.

Zou JABB deze pogingen niet hebben gewaagd, dan wist zij op voorhand zeker dat een of meerdere personen en/of bedrijven die van de verbouwplannen gevolgen zouden kunnen ondervinden, jegens JABB zouden gaan procederen op het moment dat zij de spreekwoordelijke schop in de grond zou (gaan) zetten. Met alle vertraging en andere gevolgen van dien. JABB heeft dit willen voorkomen, en is daarin ook goeddeels geslaagd.

JABB moet erkennen dat zij daarin jegens de VVE en haar leden vooralsnog niet in geslaagd is. Dit laat onverlet dat JABB recht en reden heeft gehad om na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning níet direct aan de slag te gaan, maar éérst afstemming/overleg te zoeken met belanghebbenden/derden in civielrechtelijke zin zoals de VVE en haar leden. Het hiermee gemoeide tijdsverloop vanaf datum onherroepelijk worden Omgevingsvergunning (en in feite al aanzienlijke tijd daarvoor) tot en met de zomer van 2024 kan haar in redelijkheid niet worden tegengeworpen.

#### **4. PROCESVERLOOP III – FUNDERING**

Direct na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning per (op zijn vroegst) 13 oktober 2023, is JABB aangevangen met de planning en vormgeving van de vergunde werkzaamheden, zoals reeds aangestipt in hoofdstuk 2. Hierbij geldt dat JABB niet willekeurig met een van de vergunde werkzaamheden/activiteiten kan aanvangen. De vergunde activiteiten bevatten noodzakelijkerwijs een volgorde. Alvorens het Pand op te kunnen toppen, zal bijvoorbeeld eerst de fundering dienen te zijn hersteld/verbeterd.

Feitelijke werkzaamheden dienen daarnaast te worden voorbereid en gepland in overleg met alle bij de verbouwplannen betrokken partijen, onder wie aannemers en onderaannemers. Voor bepaalde werkzaamheden is daarnaast vereist dat eerst nader onderzoek wordt verricht. In dit verband verwijst JABB ook naar de Omgevingsvergunning, waarin uw College met zoveel woorden erkent dat aan de daadwerkelijke/feitelijke uitvoering van de vergunde werkzaamheden nog een aantal essentiële stappen vooraf dienen te gaan, zoals het opstellen en indienen van constructiegegevens en een veiligheidsplan.

#### Onderzoek voor het funderingsherstel

Wanneer de Omgevingsvergunning in het najaar van 2023 onherroepelijk wordt, verstrekt JABB dírect op 1 november 2023 opdracht aan ABO Geomet voor het uitvoeren van grondonderzoek voor het funderingsherstel van het Pand. Deze opdracht, maar ook de veelheid aan andere activiteiten die JABB vanaf/rond 1 november 2023 in het kader van de fundering uitvoert, is een activiteit waarbij gebruikgemaakt wordt van de Omgevingsvergunning.

Enig voorbereidend onderzoek voor het funderingsherstel is op dat moment reeds uitgevoerd. Voor de Vergunningsaanvraag (en de Omgevingsvergunning) is in 2022 een geotechnisch onderzoek uitgevoerd en een indicatief funderingsadvies afgegeven door Geo-Supporting (bijlage 4).<sup>6</sup>

- *Bijlage 4 – het rapport van het geotechnisch onderzoek en indicatief funderingsadvies van 20 juni 2022.*

---

<sup>6</sup> Dit onderzoek/advies maakt deel uit van de documentatie die voor de Vergunningsaanvraag is aangeleverd.

Dit onderzoek/advies is voldoende voor de aanvraag en verlening van een omgevingsvergunning. Maar níet voor de daadwerkelijke uitvoering van het funderingsherstel (of: verbetering). Hiervoor is nader grond- en funderingsonderzoek noodzakelijk. JABB wil na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning zo spoedig mogelijk met de vergunde werkzaamheden aanvangen, en geeft daarom direct op 1 november 2023 opdracht aan ABO Geomet voor het uitvoeren van dit nadere grond- en funderingsonderzoek.

ABO Geomet heeft haar rapport op 29 mei 2024 aan JABB opgeleverd ([bijlage 5](#)). Uit het rapport volgt dat het uitsluitend mogelijk is een fundering te realiseren op palen. ABO Geomet geeft aan dat in overleg met de constructeur besloten is een fundering op trillingsvrij te installeren schroefinjectiepalen uit te werken. JABB verwijst hiervoor naar bladzijde 5 van het rapport.

- *Bijlage 5 – het rapport voor het funderingsherstel van het Pand van 29 mei 2024.*

Het advies van ABO Geomet is hiermee wezenlijk anders dan waarvan destijds bij de Vergunningsaanvraag is uitgegaan op basis van het indicatieve advies van Geo Supporting. Geo Supporting adviseerde in 2022 eveneens een fundering op palen, maar dan van sobu-palen (en dus niet trillingsvrije schroefinjectiepalen). JABB verwijst naar bladzijde 5 van het rapport van Geo-Supporting.

#### Revisie-aanvraag

JABB komt er dus met de oplevering van het rapport van ABO Geomet op 29 mei 2024 achter dat de fundering niet kan worden hersteld (of: verbeterd) door middel van sobu-palen, maar dient te worden hersteld door middel van trillingsvrije schroefinjectiepalen.

Dit is een flinke tegenslag voor JABB, omdat uit een overleg hierover met uw College volgt dat JABB voor deze gewijzigde uitvoering van het funderingsherstel een nieuwe vergunningsaanvraag zal moeten indienen, of een revisie-aanvraag op de bestaande Omgevingsvergunning. De tijd die gemoeid is met het opstellen van een nieuwe/revisie-aanvraag en de beoordeling daarvan door uw College, brengt met zich dat het voor JABB niet mogelijk zal zijn om in het najaar van 2024 te beginnen met het funderingsherstel (of: -verbetering) zoals zij op dat moment gepland had te gaan doen.<sup>7</sup> JABB zal eerst een besluit van uw College op haar nieuwe/revisie-aanvraag dienen af te wachten.

De revisie-aanvraag op de Omgevingsvergunning is ingediend op 23 september 2024 (hierna: ‘**Revisie-aanvraag**’). De Revisie-aanvraag is momenteel nog in behandeling bij/vanwege uw College. Het is JABB niet duidelijk wanneer een beslissing op de Revisie-aanvraag te verwachten is.

Duidelijk is wel dat JABB als gevolg van deze gang van zaken vooralsnog slechts beperkt feitelijke uitvoering heeft kunnen geven aan de met de Omgevingsvergunning vergunde werkzaamheden. Sterker: als JABB uitvoering zou gaan geven aan de vergunde funderingswerkzaamheden conform Omgevingsvergunning (lees: met toepassing van sobu-palen), dan roept zij daarmee wezenlijke veiligheidsrisico’s en andere risico’s in het leven voor gebruikers en omwonenden van het Pand, voor zichzelf en voor andere derden.

Alvorens met de funderingswerkzaamheden aan te kunnen vangen, móet zij wel een beslissing op de Revisie-aanvraag afwachten. Vanwege de volgorde van werkzaamheden zoals hiervoor beschreven, kan JABB in de tussentijd

---

<sup>7</sup> Het is veiligheidstechnisch en praktisch onmogelijk de funderingswerkzaamheden uit te voeren wanneer horeca-gelegenheid Hesp geopend is. Hesp zal gedurende de funderingswerkzaamheden langere tijd gesloten dienen te worden, naar verwachting ongeveer 6 tot 7 maanden. Om het nadeel voor Hesp zoveel mogelijk te beperken, is afgesproken dat de funderingswerkzaamheden zullen aanvangen in het najaar, omdat de periode oktober-april voor Hesp de minste drukke/bezochte periode is. JABB heeft de funderingswerkzaamheden nu gepland staan voor het najaar (oktober) van 2025. JABB zal hierop in hoofdstuk 7 nader ingaan.

slechts beperkte feitelijke werkzaamheden uitvoeren, namelijk werkzaamheden waarvoor het niet een voorwaarde is dat de fundering op orde is gebracht. Dat geldt bijvoorbeeld voor de werkzaamheden aan de brandcompartimentering, waarmee JABB kortgeleden aanvang genomen heeft.

### Conclusie

Naar het oordeel van JABB kan het haar in redelijkheid niet worden tegengeworpen dat haar verbouwplannen vertraging oplopen doordat bij nader onderzoek is vastgesteld dat het aanvankelijk beoogde funderingsherstel geen doorgang kan vinden. Dit is een omstandigheid die JABB niet heeft kunnen voorzien, en waarop zij ook niet heeft kunnen anticiperen. JABB was voornemens om zo spoedig mogelijk na het onherroepelijk worden van de Omgevingsvergunning aanvang te nemen met de (funderings)werkzaamheden, en heeft zich daar ook naar gedragen. Zie bijvoorbeeld de opdracht die zij op 1 november 2023 verstrekt heeft aan ABO Geomet.

Aan JABB kan evenmin in redelijkheid worden tegengeworpen dat zij in weerwil van het advies van ABO Geomet had kunnen en moeten beginnen met de funderingswerkzaamheden zoals die met de Omgevingsvergunning vergund zijn. JABB kan het zich niet permitteren om ter voorkoming van (verdere) vertraging maar uitvoering te gaan geven aan de Omgevingsvergunning, in de wetenschap dat zij daarmee wezenlijke risico's neemt, daaronder veiligheidsrisico's voor gebruikers en omwonenden van het Pand. Uw College kan zich een dergelijk verwijt evenmin permitteren. JABB heeft niet anders kunnen doen dan een Revisie-aanvraag in te dienen bij uw College, en een beslissing hierop van uw College af te wachten. Dat is wat JABB gedaan heeft, en zij heeft dat ook zo spoedig mogelijk na kennisneming van het rapport van ABO Geomet gedaan, om zoveel mogelijk (verdere) vertraging te voorkomen.

Mede omdat zij nog in afwachting is van een beslissing op haar Revisie-aanvraag, heeft JABB recent besloten wel alvast aanvang te nemen met andere werkzaamheden, te weten werkzaamheden ter wijziging van de brandcompartimentering. JABB is aanvankelijk per 18 februari 2025 met deze werkzaamheden begonnen. JABB gaat hierop verder in het volgende hoofdstuk.

## **5. PROCESVERLOOP IV – RECENTE COMMUNICATIE MET UW COLLEGE**

Zoals hiervoor in hoofdstuk 4 al kort aangestipt, heeft JABB er in de tussentijd – gedurende de tijd dat zij in afwachting is van een beslissing van uw College op de Revisie-aanvraag – voor gekozen om wel al enige van de met de Omgevingsvergunning vergunde werkzaamheden feitelijk uit te gaan voeren. Het gaat hier om werkzaamheden die kunnen worden uitgevoerd zonder rekening te hoeven houden met de hiervoor omschreven volgorde.

### Startmelding

Hiertoe heeft JABB op 14 februari 2025 aan uw College een startmelding gedaan. JABB maakt daarin kenbaar dat EV Projects B.V. vanaf 18 februari 2025 zal gaan starten met haar werkzaamheden in het Pand. Het gaat hierbij uitsluitend om werkzaamheden betreffende het wijzigen van de brandcompartimentering, en daarmee het realiseren van woningen in de bestaande onderdelen van het Pand.

Naar aanleiding van deze startmelding neemt een toezichthouder namens uw College, 5.1, 2, e [REDACTED], op 19 februari 2025 per e-mail contact op met JABB. 5.1, 2, e [REDACTED] geeft haar e-mailbericht het onderwerp 'Startgesprek inplannen' mee, en geeft in haar e-mailbericht aan dat de werkzaamheden pas mogen starten als er voldaan is aan de voorwaarden die gesteld zijn in de Omgevingsvergunning. Als de werkzaamheden zijn begonnen, moeten deze worden stilgelegd, aldus 5.1, 2, e [REDACTED].

De werkzaamheden zijn dan inderdaad (want vanaf 18 februari 2025) al begonnen. JABB voldoet direct aan de vordering van 5.1, 2, e tot stillegging van de werkzaamheden. Bij een telefoongesprek en e-mailbericht van 20 februari 2025 bevestigt JABB aan 5.1, 2, e dat de werkzaamheden in ieder geval zullen worden stilgelegd totdat een startgesprek in persoon op locatie heeft plaatsgevonden. JABB en 5.1, 2, e spreken af dat het startgesprek zal plaatshebben op 12 maart 2025.

#### Sloopmelding en afvoeren goederen

In de tussentijd, op 3 maart 2025, dient JABB een sloopmelding bij uw College in. Deze sloopmelding is bij brief van 11 maart 2025 door uw College als volledig gekwalificeerd.

Eveneens in de tussentijd dient JABB een verzoek in bij 5.1, 2, e tot het afvoeren van een hekwerk. Naar aanleiding van dit verzoek komt op 7 maart 2025 een andere toezichthouder namens uw College op locatie langs, S. Korving (hierna: 'Korving'). Korving is akkoord met het afvoeren van het hekwerk.

#### Startgesprek

Op 12 maart 2025 vindt zoals afgesproken het startgesprek plaats. Althans, JABB verkeert in de veronderstelling dat dit een startgesprek zal zijn. JABB baseert zich hiervoor op de e-mailcorrespondentie van 5.1, 2, e in het bijzonder het e-mailbericht met als onderwerp 'Startgesprek inplannen'. JABB baseert zich niet alleen op de vermelding van deze onderwerpregel, maar bijvoorbeeld ook op de stelling van 5.1, 2, e dat het de bedoeling is de werkzaamheden door te nemen.

Het startgesprek is ook daadwerkelijk een startgesprek geworden. 5.1, 2, e en JABB spreken bijvoorbeeld af, althans 5.1, 2, e verlangt van JABB, dat zij een stempelplan voor de balkons zal laten uitwerken. Bij e-mailbericht van tien dagen later, 22 maart 2025, zendt JABB dit stempelplan aan 5.1, 2, e toe, en geeft zij aan 5.1, 2, e aan de stempels zo spoedig mogelijk door een aannemer te zullen laten plaatsen. De stempels zullen vandaag conform stempelplan door een aannemer worden geplaatst.

#### Rapport van bevindingen

Tot verbazing en ongenoegen van JABB laat het rapport van bevindingen dat 5.1, 2, e van het startgesprek heeft opgesteld echter een volstrekt ander beeld zien. JABB benoemt onderstaand enkele bezwaren die zij tegen het rapport heeft:

- In het rapport wordt ten onrechte niet vermeld dat het hier om een startgesprek gaat, waarbij de werkzaamheden zijn doorgenomen.
- Ten onrechte wel wordt vermeld, althans de suggestie wordt gewekt, dat het locatiebezoek zou zijn ingepland ter voorbereiding op een mogelijk voornemen tot intrekking van de Omgevingsvergunning. Zie hiervoor bijvoorbeeld de titel van het rapport 'Rapport bevindingen intrekken vergunning'.

Nu 5.1, 2, e kennelijk voornemens is geweest een locatiebezoek te brengen met het oog op een mogelijk voornemen tot intrekking van de Omgevingsvergunning, had zij dat vooraf kenbaar behoren te maken aan JABB, en in ieder geval niet JABB in de waan behoren te brengen en te laten dat sprake zou gaan zijn van een startgesprek. JABB heeft hierdoor bij het startgesprek een volledig andere beleving en intentie gehad dan 5.1, 2, e. Zou JABB dit vooraf hebben geweten, dan zou zij tijdens het startgesprek specifiek hebben laten zien aan 5.1, 2, e dat en waar in het Pand reeds feitelijke werkzaamheden verricht waren (vanaf 18 februari 2025), en na de opheffing van het

bevel tot stillegging verdere feitelijke werkzaamheden verricht zouden gaan worden. JABB zou dan ook hebben verhaald over andere zaken vermeld in deze zienswijze, zoals de verrichte activiteiten in het kader van het funderingsherstel.

- Weliswaar wordt vermeld welke werkzaamheden gepland staan voor de komende maanden, maar ten onrechte niet vermeld wordt welke werkzaamheden en activiteiten op dat moment in uitvoering waren, althans totdat 5.1, 2, e beval tot de stillegging hiervan op 19 februari 2025. Ten onrechte wordt ook niet vermeld dat 5.1, 2, e circa drie weken daarvoor bevolen heeft tot de betreffende stillegging van werkzaamheden.

Als een bevel tot stillegging van werkzaamheden wordt gegeven, lijkt het JABB evident dat na dat bevel eenvoudig geconstateerd zal worden dat er geen werkzaamheden worden verricht, en dat er daarna ook geen werkzaamheden meer verricht zijn. Dat is dan niet een keuze van JABB, maar een direct gevolg van het door een toezichthoudende ambtenaar 5.1, 2, e – gegeven bevel, dat JABB dient op te volgen. Het staat (en stond) JABB niet vrij het bevel van 5.1, 2, e te negeren.

- Onjuist is de stelling dat er tijdens het locatiebezoek van 5.1, 2, e enkel kleine, interne sloopwerkzaamheden gepland zouden staan, en dat dit door/namens JABB zou zijn aangegeven.

Er stonden op dat moment werkzaamheden gepland voor de vergunde activiteit van het wijzigen van de brandcompartimentering, om daarmee zelfstandige woningen op de bovenverdiepingen te realiseren. Aan deze werkzaamheden is vanaf 18 februari 2025 tot aan het bevel van 5.1, 2, e ook uitvoering gegeven. Ook in de afgelopen weken is aan deze werkzaamheden verdere uitvoering gegeven.

De betreffende stelling is óók onjuist, omdat er ten tijde van het startgesprek ook andere werkzaamheden en activiteiten reeds gepland stonden. Dat staan deze werkzaamheden en activiteiten nog steeds. JABB verwijst hiervoor naar hoofdstuk 7.

De gemaakte afspraken aan het slot van het rapport staan correct weergegeven. JABB heeft op 3 maart 2025 een sloopmelding ingediend, en deze is door uw College op 11 maart 2025 volledig verklaard. JABB heeft op 22 maart 2025 het stempelplan aan 5.1, 2, e toegezonden. Nadien zijn de werkzaamheden weer opgepakt door JABB.

### Conclusie

JABB concludeert dat zij vanaf 18 februari 2025 tot aan het bevel tot stillegging daarvan feitelijke uitvoering heeft gegeven aan werkzaamheden die met de Omgevingsvergunning vergund zijn, namelijk werkzaamheden ten behoeve van het wijzigen van de brandcompartimentering. JABB heeft deze werkzaamheden sinds (kort na) 22 maart 2025 gecontinueerd, zodat zij ook heden feitelijke uitvoering geeft (en heeft gegeven) aan vergunde werkzaamheden. De tussenliggende periode van stillegging van deze werkzaamheden kan redelijkerwijs niet aan JABB worden tegengeworpen, nu de stillegging het directe gevolg is van een daartoe door een toezichthoudende ambtenaar gegeven bevel.

JABB stelt vast dat zowel ten tijde van uw Voornemen, als ten tijde van uw eventueel te nemen intrekingsbesluit, niet kan worden vastgesteld dat JABB nog niet begonnen zou zijn met de vergunde werkzaamheden. Zij is dat wel, namelijk met de werkzaamheden ten behoeve van het wijzigen van de brandcompartimentering. Zij is dat óók met de opdracht die zij op 1 november 2023 aan ABO Geomet heeft verstrekt en andere activiteiten die zij sindsdien heeft uitgeoefend ten behoeve van het funderingsherstel, en het daaropvolgende procesverloop. Naar het oordeel van JABB zijn ook deze werkzaamheden/activiteiten te kwalificeren als activiteiten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning.

## 6. JURIDISCHE BEOORDELING I

### Uw College is niet bevoegd tot de intrekking van de Omgevingsvergunning

JABB is van oordeel dat ten tijde van een eventueel intrekkingbesluit van uw College aan de voorwaarden van artikel 5.40 lid 2 aanhef en onder b Ow. niet zal zijn voldaan. Het ontbreekt hiermee aan een bevoegdheid van uw College om tot de effectuering van uw Voornemen, en aldus tot de intrekking van de Omgevingsvergunning, over te gaan.

### Niet ten minste aannemelijk gemaakt is dat aan de voorwaarden van de intrekkingbevoegdheid is voldaan

JABB houdt hiertoe voor dat uw College vooralsnog niet ten minste aannemelijk heeft gemaakt dat gedurende een jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. Aan deze voorwaarde dient onder verwijzing naar de hiervoor genoemde wettelijke bepaling wel te zijn voldaan.

Van deze aannemelijkheid volgt althans niet uit het rapport van bevindingen opgesteld door **5.1, 2, e** In dit rapport wordt niet geconcludeerd dat gedurende een jaar geen activiteiten zijn verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. Ook vermeende feiten en waarnemingen die aan deze niet-getrokken conclusie ten grondslag te leggen zouden zijn, staan niet in het rapport vermeld.

In het rapport staat wel vermeld dat sloopwerkzaamheden zijn uitgevoerd. Aan die stelling kan niet de conclusie worden verbonden dat géén activiteiten zouden zijn verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. Uit het wél uitvoeren van bepaalde werkzaamheden volgt immers niet dat andere activiteiten niet zouden zijn uitgevoerd. Het rapport vermeldt ook geen feiten en/of waarnemingen waaruit zou kunnen volgen dat gedurende een jaar geen activiteiten zouden zijn verricht met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning.

### JABB heeft het tegendeel, dat níet aan de voorwaarden van de intrekkingbevoegdheid is voldaan, wél aannemelijk gemaakt

JABB houdt hiertoe ook voor dat zij met haar weergave in de hoofdstukken 2 tot en met 5 wél aannemelijk heeft gemaakt dat aan de voorwaarden van de intrekkingbevoegdheid niet voldaan is.

JABB heeft op 1 november 2023 opdracht verstrekt aan ABO Geomet ten behoeve van het funderingsherstel, en is vanaf/rond die datum ook een veelheid aan andere activiteiten gaan verrichten ten behoeve van met name de fundering. JABB heeft hiermee ten minste aannemelijk gemaakt dat vanaf en na 1 november 2023 steeds sprake is geweest van activiteiten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning. Dit proces loopt nog steeds, waarbij JABB in afwachting is van een beoordeling van haar Revisie-aanvraag.

JABB is daarnaast op 18 februari 2025 aangevangen met werkzaamheden ten behoeve van de wijziging van de brandcompartimentering, en continueert deze werkzaamheden tot op heden, met uitzondering van de periode van onderbreken als gevolg van het bevel tot stillegging van **5.1, 2, e** JABB heeft hiermee ten minste aannemelijk gemaakt dat vanaf en na 18 februari 2025 steeds sprake is geweest van activiteiten met gebruikmaking van de Omgevingsvergunning.

### Conclusie

JABB concludeert dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning over te gaan, omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarden van artikel 5.40 lid 2 aanhef en onder b Ow.

*Uw College is niet bevoegd tot intrekking van de Omgevingsvergunning, althans een belangenafweging en de evenredigheid staan aan intrekking in de weg*

JABB is daarnaast van oordeel dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning, omdat een belangenafweging en de evenredigheid hieraan in de weg staan. Althans, JABB is van oordeel dat een eventueel intrekkingbesluit in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, daaronder in ieder geval de belangenafweging en het evenredigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:4 Awb.

*Er dient een indringende evenredigheidstoets te worden toegepast*

Bij de toepassing van de evenredigheidstoets dient op grond van de ABRvS-uitspraak waarbij het evenredigheidsbeginsel herijkt heeft, eerst de toetsingsintensiteit te worden vastgesteld.<sup>8</sup> Deze bepaalt hoe indringend moet worden getoetst aan de evenredigheid.

Naar het oordeel van JABB dient een eventueel intrekkingbesluit in dit geval indringend/intensief te worden getoetst aan de evenredigheid, omdat de intrekking van de Omgevingsvergunning (zeer) vergaande, nadelige gevolgen zou hebben voor JABB en de Amsterdamse gemeenschap, en hierbij enkele zwaarwegende belangen van JABB en de Amsterdamse gemeenschap in het geding zouden zijn.

De Amsterdamse gemeenschap ziet een aanmerkelijke toevoeging van vergunde en voorziene woonruimten tóch niet aan de Amsterdamse woonruimtevoorraad worden toegevoegd, met als gevolg een verhoging van de woningnood in Amsterdam. Dit gemeenschappelijk belang van woningnood is een zwaarwegend, algemeen belang, dat bij de besluitvorming betrokken dient te worden, en daarbij zwaar behoort te wegen.

JABB heeft meerdere zwaarwegende belangen. Aan JABB is een Omgevingsvergunning verleend die onherroepelijk is, en op basis hiervan heeft zij reeds vele investeringen in de verwezenlijking van de verbouwplannen gedaan, daaronder de in vorige hoofdstukken besproken activiteiten. Zij heeft hierbij een zwaarwegend financieel belang, omdat intrekking van de Omgevingsvergunning zou betekenen dat zij al deze investeringen niet terug zal kunnen verdienen. Daarnaast heeft voor deze investeringen/activiteiten te gelden dat deze geacht zullen worden te zijn verricht zonder (toereikende) vergunning. Zij heeft daarmee handhavend optreden van uw College te vrezen ten aanzien van de reeds verrichte werkzaamheden en activiteiten. Daarnaast zal JABB voor het terugdraaien van de verrichte werkzaamheden/activiteiten opnieuw een vergunningsaanvraag moeten indienen, want zij mag de verrichte werkzaamheden/activiteiten niet vergunningsvrij terugdraaien.

Een ander zwaarwegend belang van JABB is gegeven met de fundering. Als de Omgevingsvergunning wordt ingetrokken, bestaat het wezenlijke risico dat JABB buiten staat wordt gesteld de fundering te herstellen, terwijl dat wél noodzakelijk is. JABB is nog in afwachting van uw beoordeling van de Revisie-aanvraag, maar aangezien het hier een revisie-aanvraag betreft, stelt zij zich hardop de vraag wat het rechtsgevolg voor deze Revisie-aanvraag zal zijn als uw College uw Voornemen effectueert. Daarbij geldt dat JABB ten zeerste betwijfelt of zij een eventueel herstel van de fundering wel gefinancierd krijgt zónder de mogelijkheid het Pand op te toppen en aldaar woonruimten te kunnen realiseren zoals met de Omgevingsvergunning vergund. JABB verwacht het funderingsherstel dan niet te zullen kunnen financieren, zodat een herstel van de fundering niet aan de orde zal zijn.

Verder maakt een eventueel intrekkingbesluit een inbreuk op het eigendomsrecht van JABB. Het gevolg van intrekking is namelijk én dat JABB haar eigendom als bedoeld in Europeesrechtelijk verband ontnomen wordt (een vergunning wordt naar vaste Europeesrechtelijke jurisprudentie gezien als een eigendomsrecht), en wel op een wijze die in strijd is met

---

<sup>8</sup> ABRvS 2 februari 2022, ECLI:NL:RVS:2022:285.

artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM, én JABB niet vrijelijk kan beschikken over haar eigendom, nu zij wordt geblokkeerd in de uitvoering van haar verbouwplannen, waarvoor zij een vergunning heeft aangevraagd en verkregen, en welke vergunning onherroepelijk is.

Deze zwaarwegende belangen en fundamentele rechten brengen met zich dat een eventueel intrekkingbesluit indringend/intensief aan de evenredigheid dient te worden getoetst.

*De drietrapsbeoordeling van het evenredigheidsbeginsel kan niet met succes worden doorlopen*

Vervolgens zal met de hiervoor besproken indringende/intensieve toetsingsintensiteit in het achterhoofd, de drietrapsbeoordeling moeten worden doorlopen. Kort gezegd gaat het hierbij om een beoordeling van de 1) geschiktheid (is het besluit geschikt om het doel te bereiken?), 2) noodzaak (is het besluit noodzakelijk om het doel te bereiken?) en 3) evenwichtigheid (is de maatregel in de gegeven omstandigheden niet onredelijk bezwarend voor de belanghebbende?).

JABB meent dat met een intrekkingbesluit alle drie de hiervoor genoemde stappen niet met succes kunnen worden doorlopen.

Uw College geeft in het Voornemen aan te overwegen de Omgevingsvergunning in te trekken, omdat er, als iemand lange tijd geen activiteiten uitvoert met de vergunning, andere regels kunnen gelden dan toen iemand de vergunning kreeg. Op zichzelf is deze stelling juist. Maar de eventuele intrekking van de Omgevingsvergunning brengt in deze notie geen verandering. Ook als de Omgevingsvergunning niet wordt ingetrokken, kunnen er andere regels gelden dan toen iemand de vergunning kreeg. Dat is nu eenmaal inherent aan de wijze waarop wij onze maatschappij hebben ingericht: regels wijzigen nu eenmaal met enige regelmaat. Intrekking van de Omgevingsvergunning is geen geschikt middel om te voorkomen dat regels in de tussentijd veranderen.

Uw College geeft verder aan dat u wil voorkomen dat omwonenden opeens te maken krijgen met bouwplannen waarvoor jaren geleden een vergunning is afgegeven. Dit effect waarvoor uw College vreest, is (en wordt) reeds voorkomen met het in de hoofdstukken hiervoor omschreven procesverloop. De zorgvuldige en verregaande communicatie van JABB met alle belanghebbende partijen/omwonenden zorgt er voortdurend voor dat van verrassingseffecten nooit sprake is geweest, en nooit sprake zal zijn. Bovendien worden de bouwplannen en activiteiten betreffende de Omgevingsvergunning reeds uitgevoerd, en is vast te stellen dat deze voor de omwonenden en andere belanghebbenden niet als een verrassing zijn gekomen. Intrekking van de Omgevingsvergunning is ook om deze reden geen geschikt middel.

Wellicht belangrijker is dat het ontbreekt aan een noodzaak tot intrekking. De kennelijke doelstelling van uw College kan op aanmerkelijk méér wijzen, en aanmerkelijk geschiktere en minder belastende wijzen, bereikt worden. Uw College kan er bijvoorbeeld voor kiezen om eerst (uitgebreid) met JABB in gesprek te gaan over haar verbouwplannen de komende tijd, en haar met andere, minder verstreckende/belastende middelen, aansporen tot continuering van de werkzaamheden en activiteiten. Zoals ook mag blijken uit deze zienswijze, is JABB bereid tot volledige openheid van zaken. Bijvoorbeeld het niet effectueren van uw Voornemen, maar voor nu volstaan met dit Voornemen en daarmee volstaan met de dreiging die hiervan uitgaat jegens JABB, is aanmerkelijk geschikter, en vooral aanmerkelijk minder belastend.

Ook de stap van de evenwichtigheid/belangenafweging kan niet met succes worden doorlopen, omdat intrekking van de Omgevingsvergunning onredelijk bezwarend is voor JABB. Zij verwijst hiertoe naar het procesverloop in de hiervoor besproken hoofdstukken, en naar de weergave van haar zwaarwegende belangen op de vorige pagina.

### Conclusie

JABB concludeert dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning, omdat een belangenafweging en de evenredigheid hieraan in de weg staan. Althans, JABB concludeert dat een eventueel intrekkingbesluit in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, daaronder in ieder geval de belangenafweging en het evenredigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:4 Awb.

## **7. CONTINUERING VAN ACTIVITEITEN EN WERKZAAMHEDEN VANAF HEDEN**

JABB zet de werkzaamheden en activiteiten die zij in het kader van de Omgevingsvergunning heeft ingezet, zoals in de vorige hoofdstukken beschreven, de komende tijd voort.

### Tweejaerenplanning

JABB legt hiertoe een planning van activiteiten en werkzaamheden voor de komende twee jaar over (bijlage 6).

- *Bijlage 6 – planning van activiteiten en werkzaamheden voor de komende twee jaar.*

JABB licht deze planning op een enkel punt toe:

- Het is veiligheidstechnisch en praktisch onmogelijk de funderingswerkzaamheden uit te voeren wanneer horecagelegenheid Hesp geopend is. Hesp zal gedurende de funderingswerkzaamheden langere tijd gesloten dienen te worden, naar verwachting ongeveer 6 tot 7 maanden. Om het nadeel voor Hesp zoveel mogelijk te beperken, is afgesproken dat de funderingswerkzaamheden zullen aanvangen in het najaar, omdat de periode oktober-april voor Hesp de minste drukke/bezochte periode is. JABB gaat ervan uit dat uw College ergens in de komende maanden een (definitief) besluit zal kunnen nemen op de Revisie-aanvraag.
- Zoals in de vorige hoofdstukken aangegeven, vindt een deel van de werkzaamheden betreffende het sloopwerk van de bestaande appartementen en de bouw/renovatie van de appartementen sinds 18 februari 2025 en ook momenteel plaats.

JABB verklaart zich bereid tot een verdere toelichting, mocht daartoe aan de zijde van uw College behoefte bestaan.

### Documenten ter onderbouwing van de tweejaerenplanning

JABB legt daarnaast enige documenten over, waaruit van (een deel van) de werkzaamheden en activiteiten opgenomen in de tweejaerenplanning blijkt:

- Stappenplan voor het funderingsherstel en de uitbreiding van de bovenbouw van 25 februari 2025, opgesteld door Building Support (bijlage 7).
- Rapport betreffende funderingsherstel van het Pand van 12 februari 2025, opgesteld door ABO Geomet (bijlage 8).
- Bemalingsadvies van 24 februari 2025, opgesteld door Loots Grondwatertechniek (bijlage 9).
- Rapport voor het damwandontwerp van 24 februari 2025, opgesteld door Bartels & Vedder (bijlage 10).

- Offerte van 14 maart 2025 van N.C.T. Betonwerken B.V., voor de uitvoering van de funderingswerkzaamheden inclusief het aanbrengen van een kelder conform de door JABB verstrekte gegevens (bijlage 11).
- Offerte van 21 maart 2025 van Building Support, voor de uitvoering van de funderingswerkzaamheden conform de door JABB verstrekte gegevens (bijlage 12).
- Correspondentie over een taxatie van het Pand ten behoeve van de financiering van de werkzaamheden/activiteiten als vermeld in de tweejaarsplanning (bijlage 13). Het eerdere taxatierapport van maart 2024 waarnaar wordt verwezen is eventueel beschikbaar.

JABB verwijst ter verdere onderbouwing van deze tweejaarsplanning naar het procesverloop zoals besproken in de hoofdstukken hiervoor:

- De afspraken met Hesp over haar tijdelijke sluiting en de periode van funderingswerkzaamheden zijn opgenomen in de vaststellingsovereenkomst waarover gesproken wordt op pagina 4 van deze zienswijze.
- De afspraken met **5.1, 2, e** zijn opgenomen in de vaststellingsovereenkomst waarover wordt gesproken op pagina 7 van deze zienswijze.
- Op 3 maart 2025 heeft JABB een sloopmelding ingediend, deze is op 11 maart 2025 volledig beoordeeld.
- Op 14 februari 2025 is een startmelding ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft op 12 maart 2025 een startgesprek plaatsgevonden. Daarna is een stempelplan ingediend.

#### Verdere toelichting

JABB verwacht binnenkort, als uw College haar Revisie-aanvraag beoordeeld heeft, direct akkoord te zullen geven op één van de offertes die zijn afgegeven voor de funderingswerkzaamheden, zodat de funderingswerkzaamheden conform planning kunnen aanvangen in het najaar van 2025. JABB is daarnaast momenteel in gesprek met een aannemer (Van Beusekom B.V.) voor werkzaamheden/activiteiten betreffende het optoppen van het Pand en de realisatie van woonruimten. Bij dit laatste gaat het om werkzaamheden waarmee JABB niet reeds met ingang van 18 februari 2025 is aangevangen. JABB verwacht ergens in de komende weken of maanden tot overeenstemming te zullen komen met deze aannemer, dan wel hiervoor spoedig een andere aannemer te zullen contracteren, zodat deze werkzaamheden eveneens conform planning kunnen aanvangen.

## **8. JURIDISCHE BEOORDELING II**

### *Uw College is niet bevoegd tot intrekking van de Omgevingsvergunning, althans een belangenafweging en de evenredigheid staan aan intrekking in de weg*

Ook in relatie tot de hiervoor geschetste continuering van werkzaamheden en activiteiten vanaf heden, is JABB van oordeel dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning over te gaan, althans dat een belangenafweging en de evenredigheid aan intrekking in de weg staan. JABB ligt hieraan eenzelfde argumentatie ten grondslag als hiervoor in hoofdstuk 6 weergegeven.

JABB merkt aanvullend op dat uit de weergave in hoofdstuk 7 volgt dat zij daadwerkelijk voornemens is de werkzaamheden en activiteiten waarmee zij kortere of langere tijd geleden is aangevangen, de aankomende twee jaar met de nodige voortvarendheid te continueren en te voltooien. Uit hoofdstuk 7 en de documenten waarnaar wordt verwezen, volgt ook van de aannemelijkheid hiervan.

Hierbij geldt dat – vanwege de eerder beschreven volgorde van werkzaamheden en activiteiten – de funderingswerkzaamheden als eerstvolgende werkzaamheden op de planning staan. Zoals hiervoor omschreven, kunnen deze werkzaamheden pas redelijkerwijs en rekening houdende met de belangen van derden eerst in het najaar aanvangen, ervan uitgaande dat de Revisie-aanvraag dan beoordeeld en vergund is. Zou de Revisie-aanvraag wél reeds vergund zijn en JABB geen rekening hebben hoeven houden met de belangen van Hesp, dan zou zij al ergens in de komende maanden zijn kunnen beginnen met de funderingswerkzaamheden, en hiermee ook daadwerkelijk begonnen zijn.

Conclusie

JABB concludeert dat uw College niet bevoegd is tot de intrekking van de Omgevingsvergunning, omdat een belangenafweging en de evenredigheid hieraan in de weg staan. Althans, JABB concludeert dat een eventueel intrekkingbesluit in strijd is met algemene beginselen van behoorlijk bestuur, daaronder in ieder geval de belangenafweging en het evenredigheidsbeginsel zoals vastgelegd in artikel 3:4 Awb.

9. VERZOEK

JABB verzoekt uw College om uw Voornemen níet te effectueren, en aldus af te zien van een intrekkingbesluit. JABB verzoekt uw College daarnaast haar schriftelijk te willen bevestigen dat u níet overgaat tot het nemen van een intrekkingbesluit.

5.1, 2, e

advocaat