



Advies

Zaaknummers: JB.24.014967.001 t/m 007 en 009.

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e 5.1, 2, e en een aantal andere omwonenden, en de heer 5.1, 2, e 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e 5.1, 2, e gericht tegen het besluit van 25 september 2024 waarmee een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwen van een extra bouwlaag op een voormalig schoolgebouw, bestemd voor drie zelfstandige woningen, wijziging van de brandcompartimentering, plaatsing van een lift en funderingsherstel op de locatie Zaanstraat 1.

Aan Burgemeester en Wethouders,

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 25 september 2024 in stand te laten.

Dit betekent dat het college op 25 september 2024 terecht een omgevingsvergunning verleende voor het bovengenoemde project.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2 Inleiding

Op 22 december 2023 is door Harvest Vastgoed een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een extra bouwlaag op een voormalig schoolgebouw, bestemd voor drie zelfstandige woningen, wijziging van de brandcompartimentering, plaatsing van een lift en funderingsherstel op de locatie Zaanstraat 1.

Op 25 september 2024 is de daarvoor aangevraagde omgevingsvergunning verleend. Tegen deze vergunning is door diverse omwonenden bezwaar gemaakt (zie bijlage 1 voor de lijst met namen van bezwaarden). Op 11 februari 2025 heeft een hoorzitting via MS-teams plaatsgevonden.



3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn tijdig ingediend en bezwaarden wonen naast dan wel dicht bij de locatie van de verleende omgevingsvergunning. De bezwaren zijn ontvankelijk en kunnen inhoudelijk behandeld worden.

4 Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- De aanvraag had niet ontvankelijk verklaard moeten worden omdat er bij de aanvraag documentatie ontbreekt. De opgesomde documenten komen overeen met de opsomming van de later aan te leveren documenten op pagina 3 en 4 van het besluit;
- De aanvraag bevat een foutieve weergave van de participatie;
- De vergunning bevat geen rechtsgrond voor planologisch strijdig gebruik. Artikel 4, lid 9, bijlage II van het Bor kan daarvoor niet worden gebruikt omdat er sprake is van een vergroting van het bebouwde oppervlakte en/of het bouwvolume in de vorm van nieuwbouw;
- De wijziging van het bestemmingsplan van het pand aan de Zaanstraat 1 leidt tot een inbreuk op de belangen van omwonenden en zijn die niet deugdelijk afgewogen, met name als het gaat om uitzicht, privacy, woongenot, bezonning en lawaai;
- De historische waarde van de panden aan de Spaarndammerstraat wordt geschaad;
- De bebouwing is in strijd met artikel 5:50 BW en artikel 5:37 BW;
- Het bezonningsonderzoek is niet deugdelijk uitgevoerd;
- Er komen onvoldoende fietsparkeerplaatsen;
- Er komen alleen dure woningen en daar is geen behoefte aan;
- De vergunning leidt tot een belemmering van de bestaande maatschappelijke doeleinden;
- In de aanvraag en in het besluit is het aspect planschade niet meegenomen.

5 Hoorzitting

Op 11 februari 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-Teams.

Het verslag van deze hoorzitting is in bijlage 3 bij dit advies opgenomen. Voorafgaand aan de hoorzitting is het verweerschrift van het college aan het dossier toegevoegd en aan alle partijen rondgestuurd. Dit verweer is opgenomen in bijlage 4 bij dit advies.

6 Toetsingskader

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in bijlage 2 bij dit advies.

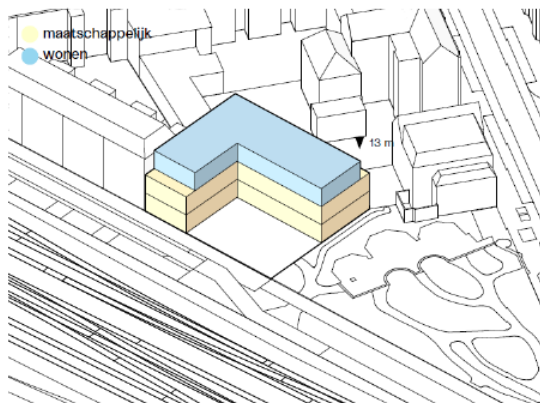
7 Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwogen ten aanzien van de verschillende aspecten als volgt.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet vervangt (onder meer) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet blijft het oude recht echter van toepassing op aanvragen die voor deze datum zijn ingediend. In dit geval blijft daarom de Wabo van toepassing op de beoordeling van de aanvraag en vindt ook de heroverweging van het bestreden besluit plaats met inachtneming van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het bouwplan ziet op het bouwen van een extra bouwlaag op een voormalig schoolgebouw, bestemd voor drie zelfstandige woningen, wijziging van de brandcompartimentering, plaatsing van een lift en funderingsherstel.



Hetgeen nu voorligt is de vraag of er op juiste gronden meegewerkt wordt aan het mogelijk maken van het bouwplan in die zin dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en of de belangen voldoende zijn afgewogen.

U geeft in het besluit aan dat:

Het op grond van artikel 34, sub c van het bestemmingsplan mogelijk is om vanwege de overschrijding van de bouwhoogte van 2 meter af te wijken van het bestemmingsplan. Ook voor de liftopbouw en de warmtepompen is een mogelijkheid om binnenplans af te wijken.

Het bouwplan voldoet hieraan en om die reden heeft u toepassing gegeven aan de binnenplanse ontheffing.

Verder geeft u aan dat het toestaan van het gebruik ten behoeve van wonen in de categorie valt waarvoor het op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo).

U geeft hierover het volgende aan in het besluit:

Het verlenen van een activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Uitvoeringsrichtlijn

De 'uitvoeringsrichtlijn' Kruiemelgevallen 2020, vastgesteld op 30 maart 2021 (hierna Uitvoeringsrichtlijnen, geeft aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan.

Voor gebruikswijzigingen geldt volgens artikel 3.2.13 maatwerk. Hierna volgt de motivering die volgt uit onze maatwerkbeoordeling.

Stedenbouwkundig

Het huidige gebouw bevindt zich op de hoek van de Zaanstraat. Voorheen stond dit gebouw tussen de kerk en een woongebouw in, maar deze situatie is veranderd sinds de kerk gesloopt is. In plaats van een gebouw tussen 2 andere gebouwen, is het gebouw een kopgebouw geworden aan het groene Domela Nieuwenhuisplantsoen. De stedenbouwkundige context is hiermee veranderd. Daarnaast kan het gebouw nu ook gezien worden in de context van de koppen van bouwblokken die uitkomen op de Zaanstraat.

Het bestaande gebouw bestaat uit twee bouwlagen. De verdiepingshoogtes zijn vanwege de voormalige schoolfunctie hoger dan bij een gemiddeld woongebouw. De aangrenzende woningen bestaan uit vier bouwlagen met een kap. De buitenruimte valt binnen de rooilijn van de gevel en vormt op deze manier een goede overgang tussen de bestaande gevel en de terugliggende nieuwe bouwlaag. Er zijn geen stedenbouwkundige bezwaren tegen de aangevraagde bouwhoogte.

Planologische overweging

De woningbouwopgave voor Amsterdam is groot. Amsterdam heeft de ambitie om de komende 30 jaar 150.000 woningen te realiseren (Omgevingsvisie 2050). Het toevoegen van extra woningen draagt bij aan dit doel. De bestaande bestemmingsplanmogelijkheden (maatschappelijke doeleinden) worden niet belemmerd omdat de woningen in een nieuwe bouwlaag worden gerealiseerd.

Woon- en leefklimaat

In de ruimtelijke toelichting op het plan door middel van een bezonningsonderzoek wordt aangetoond dat er geen onevenredige schaduwwerking voor omliggende woningen wordt veroorzaakt (bezonningsstudie, VURB architects, 18 december 2023).

Vanuit de nieuwe gevelopeningen of buitenruimten ontstaat geen rechtstreeks zicht op de naburige percelen zoals bedoeld in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Er is geen sprake van evident privaatrechtelijke belemmeringen.

Parkeren en verkeersbewegingen

Het plan leidt niet tot een hogere parkeerbehoefte volgens de 'Nota Parkeernormen Auto of de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve parkeerbehoefte voor auto's is 1.8 parkeerplaatsen (3 x 0,6 parkeerplaatsen). Deze normatieve parkeerbehoefte blijft onder de drempel van 4 parkeerplaatsen zoals beschreven in de 'Nota Parkeernormen Auto' waardoor het realiseren van parkeercapaciteit niet verplicht is. De woningen worden uitgesloten van de verlening van parkeervergunningen.

Het plan voldoet aan de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. De normatieve fietsparkeerbehoefte op basis van de Bouwbrief 2015-130 is 6 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 137 m², 5 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 106 m² en 4 fietsparkeerplaatsen voor de woning van 88 m², in totaal 15 fietsparkeerplaatsen nodig. In het plan zijn (meer dan) 15 fietsparkeervoorzieningen in een gezamenlijke overdekte stalling op eigen terrein opgenomen, wat (ruim) voldoende is.

Natuur, flora en fauna

In de ruimtelijke toelichting op het plan is door middel van een ecologisch onderzoek aangetoond dat er geen significante effecten op natuur, flora en fauna plaatsvinden (Quick scan ecologie, Els en Linde, 5 maart 2024).

Aan de omgevingsvergunning worden daarbij de volgende voorwaarden gesteld:

- Vegetatie mag alleen verwijderd worden buiten het broedseizoen;*
- Werkzaamheden die mogelijk verstorend zijn voor in het groen broedende vogels mag enkel buiten het broedseizoen uitgevoerd worden; en*
- In de omgeving van het projectgebied komen veel vleermuizen voor, deze mogen niet verstoord worden door kunstlicht.*

Geluid

Op grond van artikel 33, eerste lid, onder 1, van het bestemmingsplan zijn geluidsgevoelige bestemmingen alleen mogelijk indien de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein 'Westpoort' op de gevels van dit gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Uit de ruimtelijke toelichting op het plan is door middel van een geluidsonderzoek aangetoond dat de voorkeursgrenswaarden voor spoorweg- en industrielawaai worden overschreden, maar dat de ontheffingsgrenswaarden niet worden overschreden. Gelijktijdig met de omgevingsvergunning zal een besluit 'Hogere waarden' worden genomen.

Ruimtelijke toelichting

Voor het overige wordt verwezen naar de ruimtelijke toelichting, welke als bijlage bij deze omgevingsvergunning is gevoegd en deel uitmaakt van het besluit ('Ruimtelijke onderbouwning woningen Zaanstraat 1' Van Riezen & Partners, 8 maart 2024).

U heeft besloten om medewerking te verlenen aan het bouwplan met het toepassen van een binnenplanse ontheffing en af te wijken van de bepalingen van het bestemmingsplan. Daarbij geeft u aan dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en dat privaatrechtelijke belemmeringen niet worden verwacht.

U heeft gemotiveerd toepassing gegeven aan artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht. De vraag is of hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het begrip goede ruimtelijke ordening is niet wettelijk gedefinieerd maar in het algemeen kan worden gesteld dat een goede ruimtelijke ordening moet bijdragen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Bij de bepaling of hiervan sprake is geldt een zwaardere motiveringsplicht naarmate de gevolgen (impact) voor de woon- en leefomgeving groter zijn. Gelet op de omvang van de afwijking van het bestemmingsplan vanwege het strijdige gebruik van de woonfunctie, zijn wij van mening dat deze gevolgen voor de leefomgeving ruimtelijk gezien niet heel groot zijn, ook al stellen bezwaarden het tegenovergestelde met name vanwege de ophoging van het gebouw met 2 meter.

Welstand

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project op 20 september 2023 in het kader van de conceptaanvraag voor dit project (Z2023-W002402). De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam 2016".

De commissie adviseert als volgt:

"Niet akkoord, tenzij.

Aanleiding

Het voormalig schoolgebouw uit de bouwperiode van de Gordel '20-'40 wordt uitgebreid met een extra bouwlaag. De tuinafscheiding op het maaiveld wordt vernieuwd.

De centrale vraag is of de architectonische opzet zich voldoende voegt naar de opbouw en het beeld van het bestaande gebouw.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

R'20-'40 OW4

Gebied: Spaarndammerbuurt (0401)

Waardering: Orde 3

Welstandsniveau: Bijzonder

Conclusie

Het ophogen van het gebouw is mogelijk. De architectonische uitwerking van de uitbreiding overtuigt nog niet; de optelling aan middelen is nu nog te groot.

Onderbouwing

De commissie heeft waardering voor de zorgvuldige analyse van het gebouw. In de jaren '80 van de vorige eeuw heeft een renovatie plaatsgevonden, waarbij de karakteristieke dakrand is afgedekt met zinken gevelbekleding. Dat wordt ongedaan gemaakt, waardoor beeldherstel plaatsvindt. Dat is positief. In de ruimtelijke opzet neemt dit gebouw een bijzondere positie in. Ooit werd de kop van het bouwblok gemarkeerd door een kerkgebouw. Die markante kerk is in de jaren '60 gesloopt; nu is de plaats ingericht als park. De kop van het bouwblok wordt nu bepaald door dit schoolgebouw enerzijds en de voormalige pastorie anderzijds. De opbouwlaag wordt gekenmerkt door een rationele ribbenstructuur die voortkomt uit de onderliggende verdeling in de bovenlichten van de kozijnen. De beoogde materialisering in microbeton is eenduidig doorgevoerd in de ribben, gesloten gevelvlakken en de dakranden. In de architectonische opzet wordt het gevelbeeld bepaald door een heldere ritmering afwisselend voorzien van open en gesloten vlakken. Aan de Zaanstraat wordt echter ook een pergolastructuur aangebracht. Die wringt als toegevoegd element in de opzet en het beeld. Het ontwerp is gebaat bij meer abstractie, met een consistente doorvoering van een eenduidige ribbenstructuur rondom. Het ritme hoeft daarbij niet per se te herleiden naar de onderliggende bouwlaag. Dat mag ook meer eigenstandig zijn. Ook wordt gepleit voor het verder opvoeren van de plasticwerking. De vlakke geveldelen moeten van een hoogwaardig materiaal zijn. Als dat aansluit bij het materiaal van de dakranden en ribben (microbeton), dan is dat voorstelbaar. Bij de verdere doorwerking moet aandacht geschonken worden aan installaties, hemelwaterafvoeren en dergelijke. Dit mogen geen toegevoegde elementen vormen. In de vormgeving voor de nieuwe erfafscheiding is een relatie gezocht met de opbouwlaag. De commissie ziet daar geen aanleiding toe, aangezien die onderdelen functioneel en ontwerptechnisch los van elkaar staan.

Aanbeveling

De commissie adviseert om een aangepast ontwerp nogmaals in het kader van een conceptaanvraag voor te leggen.

Voor de tuinrichting en hekwerk is het behulpzaam om advies in te winnen van een tuinarchitect. De commissie doet een pleidooi voor het behoud van zoveel mogelijk interieurelementen, aangezien die ook bijdragen aan de karakteristiek van dit markante schoolgebouw.

Wij vinden dit een goed gemotiveerd advies en nemen dit over.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het project opnieuw op 15 mei 2024 in het kader van de onderhavige aanvraag (Z2023-W005217).

De commissie adviseert als volgt:

"Akkoord.

Aanleiding

Het plan betreft de uitwerking van een eerdere conceptaanvraag voor het uitbreiden van het voormalig schoolgebouw uit de bouwperiode van de Gordel 20-40 met een extra bouwlaag. De centrale vraag is of de architectonische opzet zich voldoende voegt naar de opbouw en het beeld van het bestaande gebouw.

Conclusie

Met de uitwerking is ingegaan op de opmerkingen van het vorig advies.

Onderbouwing

De nadere uitwerking van de details is zorgvuldig. Installaties op het dak worden geplaatst in een verdiepte strook, waarmee ze zich binnen het gebouvvolume bevinden. Buiten het volume worden alleen PV-panelen en enkele pijpjes ten behoeve van uitblaasvoorzieningen aangebracht. In tegenstelling tot de conceptaanvraag blijven de bestaande tuinafscheidingen behouden.

U vindt dit een goed gemotiveerd advies en heeft dit overgenomen en geconstateerd dat het project voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Wij overwegen dat het u volgens vaste jurisprudentie aan een advies van de welstandscommissie groot gewicht mag toekennen. Het overnemen van het welstandsadvies behoeft daarbij in de regel geen nadere onderbouwing, tenzij een tegenadvies wordt overlegd van een andere - met de welstandscommissie vergelijkbare - deskundig te achten persoon of instantie. Aan een welstandsadvies mag voorts niet zonder meer doorslaggevend gewicht worden toegekend indien daartegen (ook middels een niet-deskundig tegenadvies) gemotiveerd wordt aangevoerd dat het in strijd is met de volgens de welstandsnota geldende criteria. Bezwaarden hebben dit advies, voor zover in bezwaar wordt aangevoerd dat het historische element verloren gaat, niet bestreden met een deskundig tegenadvies en u heeft op goede gronden het positieve welstandsadvies ten grondslag kunnen leggen aan het besluit.

Overwegingen ten aanzien van de ingediende bezwaargronden

Aanvraag

De aanvraag had niet ontvankelijk verklaard moeten worden omdat er bij de aanvraag documentatie ontbreekt;

Door uw vertegenwoordiger is hierover aangegeven dat van een niet ontvankelijke aanvraag geen sprake is. 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 hoofdopzet van de constructie zou ontbreken. De lijst met documenten die in bezwaar worden aangehaald zijn 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 hoofdopzet van de constructie of andere essentiële zaken die de beoordeling van de vergunning verhinderen.

Wij kunnen ons vinden in deze beoordeling. Dat het dakraam van 5.1.2.e op de tekening ontbreekt maakt dit niet anders.

De aanvraag bevat een foutieve weergave van de participatie;

Door uw vertegenwoordiger is aangegeven dat de wijze waarop de participatie is ervaren geen wegingsfactor is in het verlenen of weigeren van een vergunning.

Wij merken hierover op dat dit juist is. Het aspect participatie is een heel subjectief element in het vergunningstraject dat de aanvrager doorloopt. Als dit punt tot bezwaren leidt is dat in de meeste gevallen doordat er onvoldoende communicatie en informatie wordt ervaren en de participatie in die gevallen ook meestal niet heeft geleid tot planaanpassingen.

Al deze punten maken echter niet dat er geen sprake is geweest van participatie.

Toepassing ontheffing

De vergunning bevat geen rechtsgrond voor planologisch strijdig gebruik omdat er sprake is van een vergroting van het bebouwde oppervlakte en/of het bouwvolume in de vorm van nieuwbouw;

Door uw vertegenwoordiger wordt het volgende hierover aangegeven.

De uitspraak waarnaar bezwaarden verwijzen is een uitspraak van de voorzieningenrechter en dus een voorlopig oordeel.

In onderhavig geval (bouwplan Zaanstraat 1) is het bouwvolume vergroot door middel van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid 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 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.*

Wij kunnen ons vinden in bovenstaande reactie. De bouwhoogte past immers al in het bestemmingsplan omdat dit in het bestemmingsplan is opgenomen waardoor het met een ontheffing te vergunnen is. U heeft op de juiste procedure toegepast. Wij zien geen reden waarom de aanvraag met een uitgebreide procedure voorbereid had moeten worden.

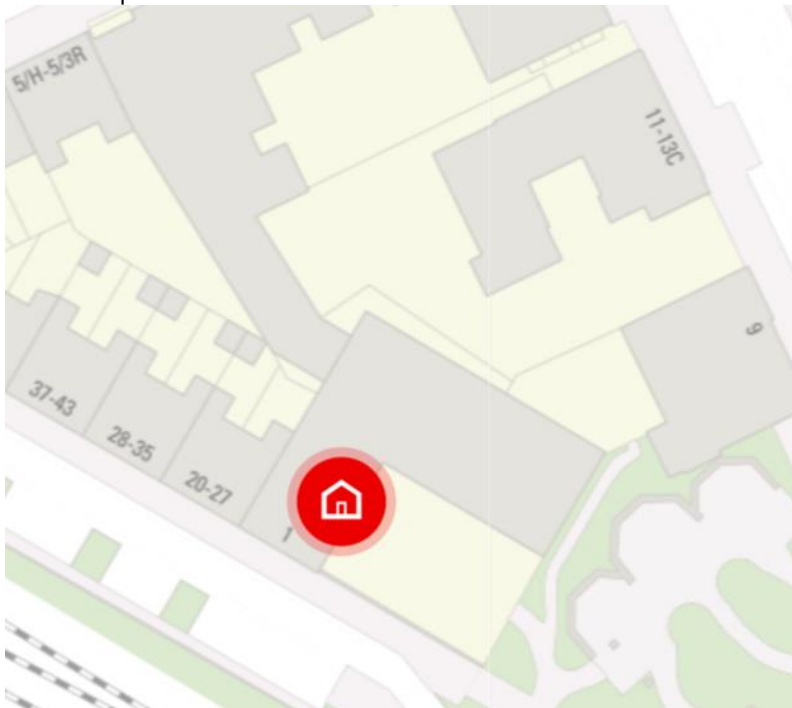
Ten overvloede is door uw vertegenwoordiger de vraag opgeworpen waarom de gevolgde procedure door bezwaarmakers als bezwaar wordt ingebracht. Als de uitgebreide procedure moet worden gevolgd geeft dit niet meer rechtsbescherming voor bezwaarden. In dat geval dient men

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.

Het bouwplan leidt tot een inbreuk op de belangen van omwonenden en de belangen zijn niet deugdelijk afgewogen met name als het gaat om de aspecten uitzicht, woongenot, bezonning en lawaai.

Bezwaarden geven aan dat de privacy wordt aangetast doordat het balkon binnen 2 meter van de erfafscheiding wordt gerealiseerd. Dit is volgens bezwaarden in strijd met artikel 5:50 BW (De integrale tekst van artikel 5:50 BW is opgenomen in bijlage 2).

Op onderstaande afbeelding is de situatie te zien met daarop Zaanstraat 1 en de omringende tuinen en panden.



De strook grond links aan de achterzijde van Zaanstraat 1 is gemeten op Data Amsterdam en is op het smalste gedeelte 2 meter breed. Deze grond is eigendom van de gemeente Amsterdam. Dit is in ieder geval op voldoende afstand en voldoet daarmee aan de bepaling van 5:50 en hoeft dus ten aanzien de bezwaren van nr. 11 en nr. 13 geen verdere bespreking meer.

Voor wat betreft de situering van de nrs. 9, 5.1, 2, e is tijdens de hoorzitting aangegeven dat 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 binnenplannen vergund worden.

Verder is aangegeven dat de bepaling van artikel 5:50 Burgerlijk wetboek slechts in de afweging kan worden betrokken indien er sprake is van een evidente 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 zijwaarts. Er doet zich met andere woorden geen evidente privaatrechtelijke belemmering voor.

Ten aanzien van dit punt zijn wij van opvatting dat in dit geval er geen rechtstreeks zicht is vanaf het balkon dat aan de rechterzijde van het gebouw gesitueerd wordt. Nu er geen rechtstreeks zicht is is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Hinder op grond van artikel 5:37 BW (artikel is integraal opgenomen in bijlage 2 van dit advies) ;
Uw vertegenwoordiger geeft aan dat bezwaarmakers niet onderbouwen 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.

Op de hoorzitting heeft uw vertegenwoordiger hier nog aan toegevoegd dat het gebruik van de maatschappelijke functie voor veel meer overlast en lawaai zou kunnen zorgen.

Wij kunnen ons vinden in het bovenstaande. Het toevoegen van extra woningen kan wel voor extra intensiteit zorgen omdat er in het gebouw meer mensen aanwezig zijn dan in de huidige situatie van belang is. Een dergelijke intensivering van bewoning heeft in onze optiek niet tot gevolg dat er sprake is van de hinder waar artikel 5:37 op ziet.

uitzicht

Wij begrijpen dat een verandering van woningomgeving door vermindering van uitzicht ingrijpend kan zijn voor omwonenden. Er is echter sprake van een stedelijke omgeving waarin veranderingen kunnen plaatsvinden. Daarbij is er in een stedelijk gebied, ook volgens vaste jurisprudentie, geen recht op vrij uitzicht. Verder is van belang dat de ophoging binnenplans is vergund en er dus bij het vaststellen van het onherroepelijke bestemmingsplan al met die hoogte rekening is gehouden.

bezonning

Bezwaarden geven aan dat het bezonningsonderzoek niet deugdelijk is uitgevoerd omdat dit in opdracht van de vergunninghouder is opgesteld.

U heeft het ingediende rapport getoetst en akkoord bevonden.

Dit punt is besproken op de hoorzitting. Daar is aangegeven dat er weliswaar geen conclusie opgenomen is in het rapport maar dat het rapport wel getoetst is door de stedenbouwkundige.

Van belang is dat er geen wet- en regelgeving voor bezonning is. Om die reden hanteert Amsterdam de z.g.n. lichte TNO-norm. Deze norm gaat uit van ten minste 2 mogelijke

bezonningsuren per dag in het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Deze normen worden alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Daarbij is van belang dat de norm niet toeziet op het beperken van schaduw, maar slechts een minimumeis geeft voor de duur van de aanwezigheid van zon bij een raam en dus niet in een tuin of op een dakterras.

Allereerst zijn wij van opvatting dat de kwaliteit van een rapport niet afhankelijk is van de opdrachtgever. Met het rapport heeft de vergunninghouder aangetoond dat de situatie van de bezonning nauwelijks wijzigt. Tijdens de hoorzitting is aangegeven door vergunninghouder dat voldaan wordt aan de lichte TNO norm. Door bezwaarden wordt weliswaar aangegeven dat de situatie in de tuin qua bezonning verslechtert maar een nadere onderbouwing met een tegenrapport over de bezonning getoetst aan de TNO norm is niet aangeleverd. Wij zijn van opvatting dat u de informatie uit de bezonningsstudie ten grondslag aan het besluit heeft kunnen leggen.

Geluid

Wij hebben de geluidsonderzoeken gelezen. Daarin staat dat de voorgestelde situatie aan de geluidseisen zal voldoen. Specifiek voor het geluid van de warmtepompen merken wij op dat er 3 meetpunten zijn. Meetpunt 1 en 3 voldoen zonder maatregelen. Voor meetpunt 2 dienen maatregelen genomen te worden. Met de genomen maatregelen voldoet ook de situatie ter plaatse van meetpunt 2. Wij zien niet in waarom de resultaten van de geluidsonderzoeken niet zouden kloppen. De conclusie is dan ook dan er geen onevenredig geluidsoverlast van de warmtepompen te verwachten is en dat dit geen reden kan zijn de vergunning te weigeren.

Er komen onvoldoende fietsparkeerplaatsen;

Op grond van het beleid is berekend dat er 15 fietsparkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. De locatie van deze 15 fietsparkeerplaatsen is op tekening aangegeven en daarmee onderdeel van deze omgevingsvergunning. Wij achten dit aantal en de aangeduide locatie voldoende.

De vergunning leidt tot een belemmering van de bestaande maatschappelijke doeleinden;

Wij zien niet op welke wijze de functie maatschappelijke doeleinden belemmerd gaat worden. Met dit bouwplan wordt er geen oppervlakte 'maatschappelijk' ingeleverd.

Er komen vooral dure woningen

De koop dan wel huurprijs van de woningen is in het kader van deze procedure geen toetsingskader. Wij kunnen dit aspect dan ook niet betrekken in het kader van deze procedure. Ten overvloede merken wij hier wel op dat er in Amsterdam in alle segmenten een tekort aan woningen is en wat dat betreft ook deze woningen bijdragen aan het bestrijden van het woningtekort.

Wij vinden dat in het besluit voldoende is gemotiveerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat de belangen voldoende zijn afgewogen.

planschade

In de aanvraag en het besluit is het aspect planschade niet meegenomen.

Eventuele planschade valt niet in het toetsingskader van deze vergunning. Ingeval bezwaarden menen dat er sprake is van planschade dan kunnen ze na het onherroepelijk worden van het betreffende besluit daartoe een planschadeverzoek indienen.

Besluit tot vaststelling hogere waarde

Door bezwaarden wordt verzocht om intrekking van het besluit vaststelling hogere waarde. Dit bezwaar is verder niet onderbouwd en om die reden blijft dat onbesproken.

8 Conclusie en advies

Wij adviseren u om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 25 september 2024 in stand te laten.

Amsterdam,
De bezwarencommissie, 20 februari 2025

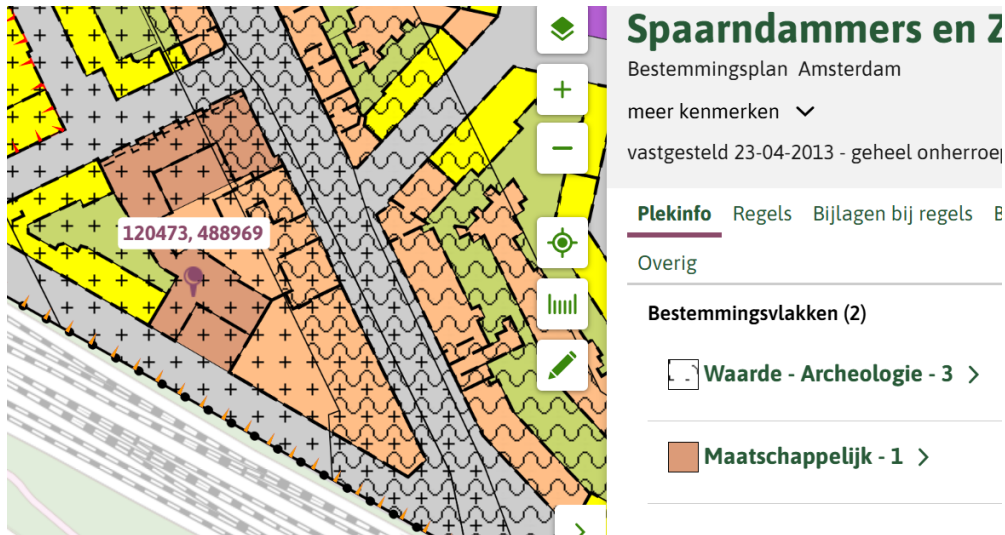
5.1, 2, e

Mr. 5.1, 2, e
Voorzitter

5.1, 2, e

mr. 5.1, 2, e
secretaris

Bijlage 2 Wet en regelgeving



1 1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met inbegrip van geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen;
- b. bij de maatschappelijke voorziening behorende buitenruimten;
- c. bergingen en andere nevenruimten;
- d. tuinen;
- e. verkeersareaal;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. afvalinzamelingssystemen;
- j. water;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

Artikel 34 Algemene afwijkingsregels

Indien niet met toepassing van een andere bepaling van deze regels afgeweken kan worden, kan het dagelijks bestuur, gelet op het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening, een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a, onder 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, verlenen in afwijking van de desbetreffende bepalingen van dit bestemmingsplan, ten behoeve van:

- a. het toestaan van de volgende bebouwing in het plangebied:
 - 1. (...)
 - 2. (...);
- b. geringe afwijkingen welke in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of welke noodzakelijk zijn in verband met de

werkelijke toestand van het terrein, worden toegestaan, mits de afwijking in situering niet meer dan 2 meter bedraagt;

- c. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten met niet meer dan 2 meter wordt vergroot;
- d. de in de regels toegestane maximale bouwhoogten, anders dan in bedoeld in c, met ten hoogste 5 meter worden overschreden ten behoeve van lift- en trappenhuizen, centrale verwarmingsinstallaties, zonneboilers, glasbewassingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, vlaggenmasten en vergelijkbare inrichtingen zoals rookgasafvoerpijpen alsmede vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen en ten hoogste 12 meter ten behoeve van windmolens en windturbines;
- e. de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen worden overschreden tot ten hoogste 2 meter ten behoeve van balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen.

Boek 5 Artikel 50 (5:50 BW)

Vensters of balkons nabij grenslijn

1. Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.
2. De nabuur kan zich niet verzetten tegen de aanwezigheid van zodanige openingen of werken, indien zijn erf een openbare weg of een openbaar water is, indien zich tussen de erven openbare wegen of openbare wateren bevinden of indien het uitzicht niet verder reikt dan tot een binnen twee meter van de opening of het werk zich bevindende muur. Uit dezen hoofde geoorloofde openingen of werken blijven geoorloofd, ook nadat de erven hun openbare bestemming hebben verloren of de muur is gesloopt.
3. De in dit artikel bedoelde afstand wordt gemeten rechthoekig uit de buitenkant van de muur daar, waar de opening is gemaakt, of uit de buitenste naar het naburige erf gekeerde rand van het vooruitspringende werk tot aan de grenslijn der erven of de muur.
4. Wanneer de nabuur als gevolg van verjaring geen wegneming van een opening of werk meer kan vorderen, is hij verplicht binnen een afstand van twee meter daarvan geen gebouwen of werken aan te brengen die de eigenaar van het andere erf onredelijk zouden hinderen, behoudens voor zover zulk een gebouw of werk zich daar reeds op het tijdstip van de voltooiing van de verjaring bevond.
5. Ter zake van een volgens dit artikel ongeoorloofde toestand is slechts vergoeding verschuldigd van schade, ontstaan na het tijdstip waartegen opheffing van die toestand is aangemaand.

Artikel 37

De eigenaar van een erf mag niet in een mate of op een wijze die volgens [artikel 162 van Boek 6](#) onrechtmatig is, aan eigenaars van andere erven hinder toebrengen zoals door het verspreiden van rumoer, trillingen, stank, rook of gassen, door het onthouden van licht of lucht of door het ontnemen van steun.

Boek 6 Artikel 162 (6:162 BW)

Onrechtmatige daad

1. Hij die jegens een ander een onrechtmatige daad pleegt, welke hem kan worden toegerekend, is verplicht de schade die de ander dientengevolge lijdt, te vergoeden.
2. Als onrechtmatige daad worden aangemerkt een inbreuk op een recht en een doen of nalaten in strijd met een wettelijke plicht of met hetgeen volgens ongeschreven recht in het maatschappelijk verkeer betaamt, een en ander behoudens de aanwezigheid van een rechtvaardigingsgrond.
3. Een onrechtmatige daad kan aan de dader worden toegerekend, indien zij te wijten is aan zijn schuld of aan een oorzaak welke krachtens de wet of de in het verkeer geldende opvattingen voor zijn rekening komt.

Bijlage 3 Verslag Hoorzitting

Op 11 februari 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-Teams.

Aan deze hoorzitting hebben de volgende personen deelgenomen:

Bezwaarden: de heer 5.1, 5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e de heer 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e

Het college: mevrouw 5.1, 2, e mevrouw 5.1, 2, e en mevrouw 5.1, 2, e

Vergunninghouder : mevrouw 5.1, 2, e van Wieringa advocaten samen met een kantoorgenoot (gemachtigde), mevrouw 5.1, 2, e en de heer 5.1, 2, e van Harvest Beheer B.V. en de heer 5.1, 2, e Architect.

Op de hoorzitting zijn de bezwaren besproken aan de hand van de opsomming van de bezwaren in het verweerschrift van het college.

Hierover wordt opgemerkt door bezwaarden dat zij dit verweerschrift pas vrijdag hebben ontvangen zonder enig begeleidend schrijven. De voorzitter merkt hierover op dat het rondsturen gezien moet worden als extra service zodat het al eerder gelezen kan worden en niet tijdens de hoorzitting nog voorgelezen hoeft te worden.

De situatie is dat het gebouw niet meer als school in gebruik is. Tot het moment van aankoop zat er een naschoolse opvang en, nu is er sprake van anti-kraak.

Bezwaarden 5.1, 5.1, 2, e geven aan dat zij aan de achterzijde van het gebouw een mooie tuin hebben aangelegd en daarin ook geïnvesteerd hebben. Er zal door het bouwplan minder zon komen, zowel in de tuin als in huis, waar 1 raam is waar licht door komt. Op de patio komt nu vanaf half 6 in de middag nog zon. Dat zal straks niet meer het geval zijn. Om die reden is sprake van een waardevermindering van de woning.

Voor de bewoners van de 5.1, 2, e geldt dat het pand op Zaanstraat nr. 1 precies op de erfgrans staat. Bij 5.1, 2, e is sprake van een smalle strook grond ertussen. De woningen komen extreem dichtbij hetgeen leidt tot aantasting van de privacy, vermindering van het woongenot, lawaai, en inkijk in de slaapkamer en de badkamer.

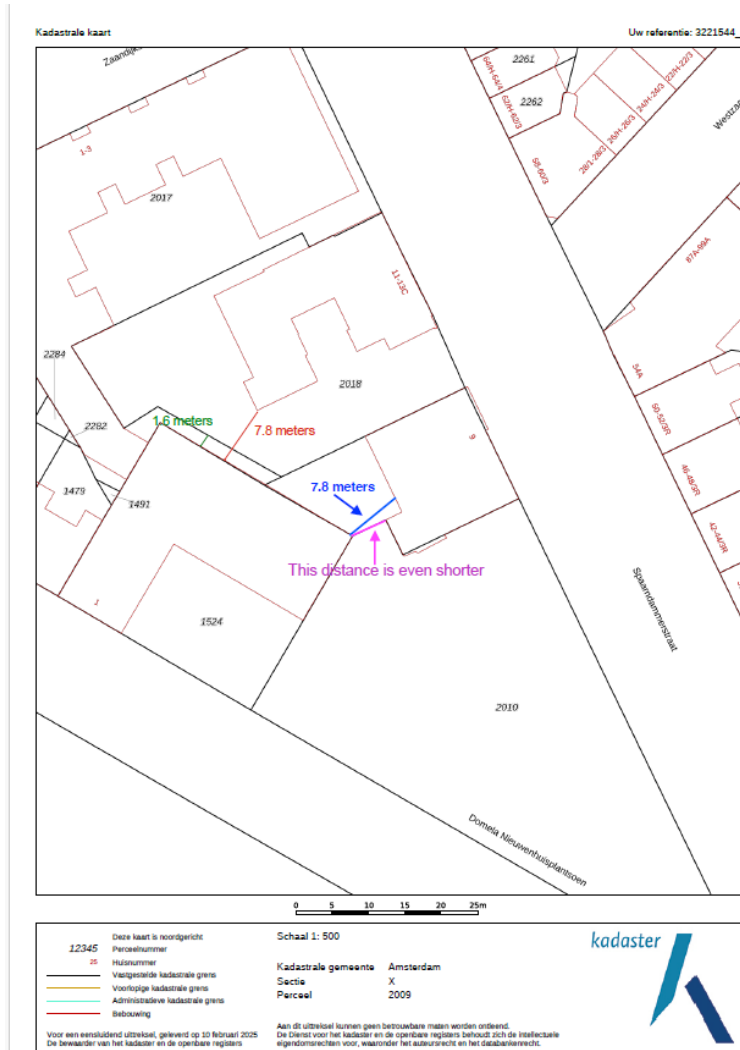
Ten aanzien van de later aan te leveren stukken wordt opgemerkt dat deze stukken wel van belang kunnen zijn en dat die nu niet beschikbaar zijn.

Voor 5.1, 2, e is van belang dat er nooit enige indicatie was dat de school zou verdwijnen. De extra bouwlaag betekent minder uitzicht, lawaai in de slaapkamer en dus aantasting van het woongenot. Door het afnemen van de sociale voorzieningen wordt het wonen minder prettig. Over de later aan te leveren stukken wordt opgemerkt dat de hoofdconstructie niet duidelijk is omdat het raam van 5.1, 2, e dat in het schuine dak zit, ontbreekt.

Voor wat betreft de historische waarde geven bezwaarden aan dat er alleen naar het gebouw zelf is gekeken en niet naar de omliggende woningen en de specifieke situatie. Deze woningen worden bekostigd en goed onderhouden door de bewoners. De huidige hoogte van het gebouw is in verhouding met de omgeving, dat is straks niet meer het geval. Er is destijds een plan geweest voor een hotel in het plantsoen. Dat is niet doorgegaan. De bewoners onderhouden nu het plantsoen. Er is sprake van een historisch element in de buurt, o.a. bestaande uit een kerk, een

klooster en een pastorie. Deze waarde is niet meegenomen in de beoordeling, dan wel meegenomen op een hele bureaucratische wijze. Een deskundigenrapport wordt niet noodzakelijk geacht nu de afweging evident onjuist is.

Over de bomen tussen het balkon en de ramen van de woningen aan de Spaarndammerstraat wordt aangegeven dat er wel bomen zijn maar dat die het zicht niet beperken. Deze komen namelijk niet boven het balkon uit. Er is naar **5.1, 2, e** sprake van direct zicht. Er vindt een bureaucratische benadering plaats en er is niet ter plaatse gekeken naar de situatie. De afstand van het balkon tot de woningen is 7.8 meter. Het steegje aan de linkerkzijde is 1.6 meter. Er wordt een plaatje getoond om dit inzichtelijk te maken. Dit plaatje (zie hieronder) is een reactie op de 8 meter uit het verweer.



Over het voorstel voor de privacy-schermen wordt aangegeven dat dit waarschijnlijk dan wel ten koste gaat van zonlicht dat dan nog minder wordt. Daarbij gaat het vooral om zon in de tuin. Het twijfel zaaien over de status van het dakraam van nummer 26 in de laatste seconden van de hoorzitting wordt als vervelend ervaren.

De vertegenwoordiger van het college merkt over de gevolgde procedure op dat bezwaarden blijkbaar een andere procedure hadden gewenst. Er is in dit geval gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingmogelijkheid van het bestemmingsplan om de extra bouwlaag te realiseren en voor het plaatsen van de warmtepompen en de lift. De warmtepompen worden verdiept aangelegd zodat er sprake is van minder geluid. Voor het wijzigen van het gebruik is artikel 4 lid 9 bijlage 2 Besluit omgevingsrecht gebruikt. Verwezen wordt naar jurisprudentie waaruit blijkt dat dit artikel wel gebruikt kan worden in dit geval.

Door de vertegenwoordiger van het college wordt aangegeven dat er een stedenbouwkundige beoordeling in het besluit is opgenomen zowel voor de binnenplanse ophoging van het gebouw als ten aanzien van het grotere plaatje dat ziet op de opzet van de buurt. Ook voor de binnenplanse afwijking is er nog altijd enige beoordelingsruimte.

In het verweer is aangegeven dat er geen sprake is van rechtsreeks zicht vanaf het balkon. Ook staan er bomen tussen het balkon en de ramen van de woningen aan de Spaarndammerstraat. Nu er geen rechtstreeks zicht is is er geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Daarbij is er discussie over zicht en afstand en dus is de belemmering zeker niet evident. Vanaf het linkerbalkon gezien is er een strook grond die eigendom is van de gemeente. Ten aanzien van de hinder (artikel 5:37 BW) wordt aangegeven dat het verwachte gebruik zeker niet tot een ernstige verstoring zal leiden. De balkons worden inpandig aangelegd. Het bestemmingsplan geeft de bestemming maatschappelijk aan op deze locatie. Een woning is geen hinder veroorzakend object. Een maatschappelijke functie kan aanzienlijk meer hinder veroorzaken.

Over de zonnestudie wordt aangegeven dat de studie onderdeel is van een stedenbouwkundige beoordeling. Er is geen sprake van onevenredige hinder door afname van zonlicht. Het gaat ook om bestaande bebouwing en een binnenplanse ontheffing.

Er wordt voldaan aan de lichte TNO norm en 2 uur zonlicht wordt gehaald.

De fietsen worden gestald in de al bestaande fietsenstalling. Daar is een overmaat aan ruimte. Er zijn 15 fietsplekken nodig voor de nieuwe woningen en die zijn daar beschikbaar. Dit voldoet aan het fietsparkeerbeleid. Voor het raam van 5.1.2, e is geen vergunning gevonden.

Namens vergunninghouder wordt aangegeven dat de in de omgevingsvergunning opgesomde documenten inderdaad op grond van de regels later aangeleverd kunnen worden. De informatie over de fundering is opgenomen in het rapport van Strackee en dat zit bij de aanvraag.

Ten aanzien van de stedenbouwkundige beoordeling wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan onherroepelijk is. Gebruik maken van de binnenplanse ontheffing is een bevoegdheid en er is beleidsvrijheid. De CRK is akkoord. De advisering van de CRK ziet ook op de context van een gebouw. Er is geen tegenrapport ingediend. De stelling dat het plan onvoldoende is beoordeeld is verder niet onderbouwd.

Over de privaatrechtelijke belemmering wordt opgemerkt dat deze alleen aan de orde kan komen als er afgeweken wordt van het bestemmingsplan. Daar is nu geen sprake van. Voor de balkons is niet afgeweken van het bestemmingsplan omdat de bouwhoogte al mogelijk is gemaakt in het bestemmingsplan. Er is dus wat de hoogte betreft sprake van een gebonden beschikking. Als het toch beoordeeld moet worden dan speelt 5:50 hier geen rol. Tussen het gebouw en nr 5.1, 2, e zit een strook grond van de gemeente. De situatie bij 5.1.2, e is een zaak voor de civiele rechter. Als er sprake is van direct zicht dan is er de bereidheid om privacy-schermen te plaatsen bij het rechterbalkon tegenover nr.9 Van hinder als bedoeld in 5:37 BW is zeker geen sprake.

Ten aanzien van de bezonning wordt opgemerkt dat er wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Er wordt ook voldaan aan de lichte TNO norm. Die ziet op tenminste 2 uur zon op de vensterbank.

Ten aanzien van het fietsparkeren wordt verwezen naar de bouwbrief. Op de tekening staan alleen de fietsparkeerplaatsen voor de woningen aangegeven.

Het geluid van de warmtepompen is beoordeeld (geluidrapport Blonk). Er zijn 3 meetpunten onderzocht. Meetpunt 1 en 3 voldoen. Meetpunt 2 voldoet met maatregelen. Dit is door de Omgevingsdienst getoetst en akkoord bevonden. Over het raam van ^{5.1.2, e} wordt opgemerkt dat het onduidelijk is of daar wel vergunning voor is verleend.

Tot slot wordt aangegeven dat het fijn is dat bezwaarden in grote getale naar de hoorzitting zijn gekomen.

Bijlage 4 Verweerschrift college

Bezwaarmakers:

- ^{5.1, 2, e} ² ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e} en mr. ^{5.1, 2, e} ^g, e ^{5.1, 2, e} wonende ^{5.1, 2, e}
- De heer en mevrouw ^{5.1, 5.1, 2, e} de heer ^{5.1, 2, e} mevrouw ^{5.1, 2, e} de heer ^{5.15.1, 2, e} de heer ^{5.1, 25.1, 2, e} de heer ^{5.1, 2, e} mevrouw ^{5.1, 2, e} ^{5.1, 2, e}, de heer ^{5.1, 2, e} mevrouw ^{5.5.1, 2, e} de heer ^{5.1, 5.1, 2, e} en mevrouw ^{5.5.1, 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 inkijk 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 bezonningsstudies. Bezonningsstudie onvolledig en ongenuanceerd 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 hoofdropzet 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 hoofdropzet 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. 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.