Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB.23.007243.001 t/m 005

Advies naar aanleiding van het bezwaarschrift ingediend door de heer M.J. Stockburger en 4 anderen gericht tegen het besluit van 22 maart 2023 waarmee een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwkundig splitsen van het appartement Albatrospad 16 naar 3 zelfstandige appartementen.

Aan Burgemeester en Wethouders

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert om:

- De bezwaren ongegrond te verklaren;
- Het besluit van 22 maart 2023 in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft. Het bouwplan mag worden gerealiseerd. Hierna leest u hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Aanleiding

Op 27 januari 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van 1 naar 3 zelfstandige woningen op de locatie Albatrospad 16.

Op 22 maart 2023 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend aan A. Moreira. Vervolgens is door M.J. Stockburger, B. Bucker, H. de Redelijkheid, VvE Albatros Lamel 1, en J. Niebeek en N.D. Bouquet (verder te noemen bezwaarden) bezwaar gemaakt.

Op 20 september 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

3. Ontvankelijkheid

Alvorens inhoudelijk op het bezwaar kan worden ingaan, dienen wij de ontvankelijkheid te beoordelen.

Wij stellen allereerst vast dat de bezwaarschriften tijdig zijn ingediend. Behoudens de VvE wonen alle overige indieners in een appartement vlakbij het appartement waar de omgevingsvergunning voor is verleend, dan wel zijn eigenaar van een naastgelegen appartement. Van de VvE zijn notulen van de vergadering ontvangen waaruit blijkt dat de vergadering instemt met het indienen van dit bezwaar.
.

4. Bezwaren

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De gesplitste appartementen zijn gemiddeld kleiner dan 40m2 en zijn dus in strijd met de regels voor woningvorming;
- De gesplitste appartementen voldoen niet aan artikel 6.51 van het Bouwbesluit omdat zij geen eigen spreekinstallatie hebben en de VvE daar ook geen toestemming voor geeft;
- De omwonenden zijn pas op de dag van de verbouwing geïnformeerd;
- De VvE is niet van tevoren geïnformeerd;
- De verbouwing veroorzaakt enorm veel overlast en dat zal voorlopig nog wel zo blijven;
- Verwacht wordt dat ook na de verbouwing er (geluid)overlast zal zijn omdat er sprake is van een intensiever gebruik van de woning en dus ook van de badkamer en de wc;
- De stamleidingen zijn nu al verstopt geweest en met meer gebruikers zal dat nog vaker voorkomen;
- Er is schade ontstaan door de verbouwing o.a. scheuren in de muren en lekkage;
- Het appartement is nu een beleggingsobject geworden met een financieringsconstructie via crowdfunding. Het is belangrijk dat deze ruime appartementen beschikbaar blijven voor families die eenzelfde leefritme, en normen en waarden hebben;
- Het beleid van de gemeente gaat uit van woonruimte met verschillende oppervlaktes en niet te veel kleine woningen;
- De woningen zullen verhuurd gaan worden, met daarbij dus een grote kans dat er een snelle wisseling van huurders zal zijn, hetgeen ten koste gaat van de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid;
- Er zijn zorgen over de brandveiligheid van de 3 nieuwe appartementen;
- Verzocht wordt om niet alleen met een juridisch oog naar dit plan te kijken maar ook op morele gronden.

5. Hoorzitting

Op 20 september 2023 heeft via MS-teams een hoorzitting plaatsgevonden. Voor deze hoorzitting zijn alle 5 bezwaarden uitgenodigd. Twee bezwaarden hebben laten weten niet te zullen komen, van de andere 3 is geen reactie ontvangen.
Wel waren mevrouw Moreira (vergunninghouder) en mevrouw van Boxtel (vertegenwoordiger namens het college) aanwezig.

Uw vertegenwoordiger heeft uitgelegd wat een gebonden beschikking inhoudt. Daarvan is bij deze aanvraag sprake als deze in het bestemmingsplan past en voldoet aan de bepalingen van het Bouwbesluit. Welstand en de Bouwverordening worden bij deze aanvraag voor een interne verbouwing niet getoetst. Als de aanvraag past dan moet deze vergund worden, er is dan geen beleidsvrijheid om anders te beslissen. Dat is hier het geval.

Voor wat betreft de bezwaren die op het Bouwbesluit zien en dan met name op artikel 6.51, de spreekinstallatie geeft uw vertegenwoordiger aan dat deze bepaling bedoeld is voor nieuwbouw en niet voor bestaande bouw. Voor wat betreft de zorgen over de brandveiligheid is van belang dat de brandweer de tekeningen 2 keer heeft beoordeeld ten aanzien van de brandveiligheid en dat door de brandweer positief is geadviseerd.

Mevrouw Moreira geeft aan dat ze over de bellen en de spreekinstallatie voor 3 verschillende appartementen nog contact heeft met de VvE. Ze verwacht dat er wel een oplossing komt. Voor wat betreft de communicatie over het bouwplan geeft ze aan dat er eerst gewacht is tot zowel de aankoop rond was als de aanvraag voor de omgevingsvergunning is ingediend. Door de publicatie van de aanvraag is het contact met de VvE tot stand gekomen. Voorafgaand aan de start van de bouwwerkzaamheden zijn de buren geïnformeerd en zijn de contactgegevens van de aannemer en van haarzelf gedeeld met de buren. .

6. Wet- en regelgeving

De relevante wet- en regelgeving waar wij in het advies naar verwijzen staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Naar aanleiding van de stukken overwegen wij als volgt.

Aanvraag

Het bouwplan waarvoor de omgevingsvergunning is gevraagd ziet op de bouwkundige splitsing tot 3 appartementen.

De aanvraag heeft betrekking op de activiteit 'het bouwen van een bouwwerk' (artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wabo).

Toetsingskader

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012 (hierna: bouwbesluit), de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend. Er is in dat geval geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is ook geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden. Alleen als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo vereist en moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. Daarbij komt dan ook pas de vraag aan de orde of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

Volgens het bestreden besluit is het project in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan.

Wij hebben de planregels van bestemmingsplan "Oud-Noord Albatros" gelezen en komen tot het oordeel dat het project in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan. In de planregels zijn namelijk geen woningaantallen opgenomen.

Wij overwegen dat, omdat geen sprake is van strijd met het bestemmingsplan, er geen belangenafweging over woon- en leefomgeving kan plaatsvinden. Deze belangenafweging heeft reeds plaatsgevonden bij de opstelling van het bestemmingsplan. Andere dan de in artikel 2.10, eerste lid, Wabo vermelde aspecten mag u niet bij de beoordeling betrekken. Bezwaren met betrekking tot toestemming van de VvE, intensievere bewoning, geluidsoverlast en andere bezwaren die de woonomgeving of het bouwplan betreffen kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van het bestreden besluit. Bezwaren die zien op het aspect woningvorming en dus ook op de omvang van de appartementen vallen buiten deze procedure en horen in de procedure van de verleende woningvormingsvergunning.
Ten aanzien van de bouwoverlast merken wij op dat in de omgevingsvergunning bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van dit geluid. Dit is op grond van artikel 8 lid 3 van het Bouwbesluit. Dit betreft zowel maximale dagwaarden als maximale blootstellingsduur. Overschrijding van deze normen valt buiten deze procedure omdat dit ziet op het handhaven van de gestelde normen in de omgevingsvergunning.

Welstand
Het bouwplan betreft een interne verbouwing en om die reden is niet aan welstand getoetst

Bouwbesluit en bouwverordening
In uw besluit geeft u aan dat de bepalingen van de bouwverordening op deze aanvraag niet van toepassing zijn.
Ook geeft u in het besluit aan dat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de relevante voorschriften uit het bouwbesluit met inachtneming van de voorschriften bij de omgevingsvergunning. Het bouwbesluit bevat bouwtechnische voorschriften waaraan bouwwerken minimaal moeten voldoen. Deze voorschriften hebben betrekking op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu.
In de bezwaren wordt aangegeven dat getwijfeld wordt aan de brandveiligheid en dat de appartementen niet beschikken over een eigen spreekinstallatie en dat dit in strijd is met artikel 6.51 van het Bouwbesluit.
Ten aanzien van brandveiligheid merken wij op dat de aanvraag door de brandweer is getoetst en akkoord bevonden. Daarmee is de brandveiligheid voldoende beoordeeld.
Ten aanzien van artikel 6.51 van het Bouwbesluit merken wij op dat de bepalingen van het eerste en tweede lid van toepassing zijn voor nieuwbouw. Dat is hier niet aan de orde. De bepalingen van het derde en vierde lid zijn wel van toepassing voor verbouw en uw vertegenwoordiger heeft aangegeven dat het plan daar aan voldoet dan wel daar aan gaat voldoen.

Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van oordeel dat er geen gronden aanwezig waren om de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren. De vergunning is op goede gronden verleend. Samenvattend zijn wij van oordeel dat de bezwaren ongegrond zijn en dat het bestreden besluit van 22 maart 2023 in stand kan blijven.

Amsterdam, 25 september

De bezwaarschriftencommissie,

Voorzitter,



mr. S. Bonnet

secretaris



mr. M. Hop

Bijlage II: juridisch kader

<u>Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)</u>
Ingevolge artikel 2.1, eerste lid, onder a is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Ingevolge artikel 2.10, eerste lid wordt de omgevingsvergunning, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, geweigerd indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij of krachtens algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet (Bouwbesluit);
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening (...);

c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, lid 3 of 4.3, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria bedoeld in artikel 12a, lid 1 onder a van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

Artikel 6.51. Voorkomen van veel voorkomende criminaliteit in een woongebouw

1.
Een toegang van een te bouwen woongebouw heeft een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

2.
Ten minste een toegang van een te bouwen woongebouw:
a. heeft aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied van een op die toegang aangewezen woonfunctie waarneembaar is;
b. heeft een spreekinstallatie die vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie kan worden bediend, en
c. kan vanuit ten minste een niet-gemeenschappelijke ruimte van een op die toegang aangewezen woonfunctie worden geopend.

3.
Een afsluitbare toegang van een bestaand woongebouw heeft een zelfsluitende deur die van buitenaf niet zonder sleutel kan worden geopend.

4.
Indien een woonfunctie in een bestaand woongebouw uitsluitend bereikbaar is via een afsluitbare gemeenschappelijke verkeersruimte, heeft ten minste een toegang van het woongebouw aan de buitenkant een voorziening waarmee een signaal kan worden gegeven dat in een niet-gemeenschappelijke ruimte van die woonfunctie waarneembaar is.