Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.21.007516.001-006

Inzake bezwaarschriften tegen een omgevingsvergunning bouw van de heer [redacted], kenmerk Z2020-NW006604 / 5577603, d.d. 18 februari 2021 voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar zeven zelfstandige woonruimten (woonruimten A t/m G), het plaatsen van een dakopbouw en het realiseren van een vergunningsvrije aanbouw aan de achterzijde van de woning op de locatie [redacted] in Amsterdam.

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van de bezwaarschriften van:

1. [redacted] en [redacted], [redacted], d.d. 31 maart 2021 en aangevuld op 11 mei 2021. Mede namens [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] en [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] en [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] en [redacted] (hsnr [redacted]), [redacted] en [redacted] (hsnr [redacted]);
2. Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam d.d. 30 maart 2021;
3. [redacted] en [redacted] (hsnr [redacted]);
4. [redacted] en [redacted] d.d. 30 maart 2021 (hsnr [redacted]);
5. [redacted] en [redacted] d.d. 30 maart 2021 (hsnr [redacted]);
6. [redacted] d.d. 31 maart 2021 (hsnr [redacted]).

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaarschriften vermeld onder 2- 6 niet ontvankelijk te verklaren.
- Het bezwaarschrift vermeld onder 1 ongegrond te verklaren.
- Het besluit van 18 februari 2021 ongewijzigd in stand te laten.

Dat betekent dat u op 18 februari 2021 terecht een omgevingsvergunning hebt verleend voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar zeven zelfstandige woonruimten (woonruimten A t/m G), het plaatsen van een dakopbouw en het realiseren van een

vergunningsvrije aanbouw aan de achterzijde van de woning op de locatie [redacted] in Amsterdam.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Tegen de vergunning zijn bezwaarschriften ingediend.

3. Ontvankelijkheid

Alvorens wij de bezwaren inhoudelijk kunnen dan wel mogen bespreken moeten wij beoordelen of de bezwaarmakers ontvankelijk zijn in bezwaar. Daarbij beoordelen wij of de bezwaarmakers belanghebbende zijn in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb).

Het bezwaar nummer 1 is ontvankelijk. De indiener woont naast de woning waarvoor de vergunning is verleend. De omwonenden die de indiener van het bezwaar hebben gemachtigd om namens hun bezwaar te maken wonen eveneens in de directe omgeving (tot 4 huizen naast de woning waarvoor de vergunning is verleend en er tegenover).

Het bezwaar nummer 2 van de Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (hierna 'stichting') is niet ontvankelijk.
Wij concluderen dat deze stichting geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb. De stichting is opgericht op 30 november 2020. Volgens de statuten heeft deze stichting onder meer als doel:

- het voorkomen dat gezinswoningen worden uitgepond voor commercieel gewin;
- het bevorderen van de leefbaarheid en het behoud van de woningkwaliteit;
- het bevorderen dat de Huisvestingsverordening Amsterdam ook wordt nageleefd.

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het beïnvloeden van ambtenaren en politiek en het voeren van procedures tegen genomen besluiten.

Tijdens de hoorzitting is gevraagd naar de feitelijke werkzaamheden van de stichting. Eerder, naar aanleiding van de beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning verleend voor het bouwkundig splitsen van een eengezinswoning in een viertal zelfstandige woningen aan de [redacted] te Amsterdam (besluitkenmerk:JB.21.003399.002) is de stichting niet ontvankelijk verklaard. De stichting heeft daartegen beroep ingesteld, waarop nog niet is beslist. Op verzoek van de voorzitter heeft de stichting nadere informatie overgelegd. In het naar de commissie toegezonden beroepschrift inzake de zaak [redacted] licht de stichting de feitelijke werkzaamheden als volgt toe.

(Begin citaat) "Vanaf oprichten Stichting op 30 november 2020 hebben de bestuursleden van de Stichting (of anderen namens de Stichting) onder andere de volgende feitelijke werkzaamheden verricht die we eruit lichten omdat het aansprekende voorbeelden betreft:

- voorbereiden van en indienen inspraakreactie op concept nieuwe HVV 2020 die per 1 januari2021 in werking zou moeten treden voor de Commissievergadering Bouwen en

Wonen op 9december 2020 en het mondeling toelichten daarvan tijdens op 9 december 2020 (Bijlage 1 [A];Bijlage 2);
- telefoongesprek mw. [redacted] medio januari 2021 met beleidsadviseur om te reflecteren op Raadsvergadering december 2020 en over nieuwe plannen informatie te wisselen (Bijlage 3,verslag deel 1, grotendeels gelakt om afspraak gestand te doen dat dit overleg in vertrouwelijkheid wordt gevoerd);
- vervolg gesprek mw. [redacted] en dhr [redacted] begin februari 2021 met drie ambtenaren van Wonen van de centrale stad, over het te voeren beleid en plannen daarbij (Bijlage 3, verslag deel 2, grotendeels gelakt wegens vertrouwelijkheid);
- actieve bestuursvergaderingen, als voorbeeld twee verslagen toegevoegd waaronder die m.b.t. besluit indienen bezwaarschrift 12 feb (Bijlagen 4 en 5, verslag deels gelakt toegevoegd);
- inspreken tijdens diverse sessies o.a. Wooncafe020, D66 en bij gemeente over HVV-2022;
- attendering & advisering diverse wijkbewoners over beleid en handelingen van de gemeente, via telefoon, email, Facebook, WhatsApp-groepen.

NB U zult begrijpen dat vanuit privacy-oogpunt, bronbescherming en veiligheid we u geen volledig inzicht in alle betrokken personen kunnen geven. Mocht de rechtbank meer inzicht willen dan zijn we uiteraard bereid dat inzicht te geven aan de rechtbank, maar we willen niet dat deze informatie aan anderen ter beschikking wordt gesteld" (einde citaat).

De bijlagen waarnaar de stichting verwijst zijn niet bij dit advies gevoegd.

Gelet op vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling)[1], overwegen wij het volgende. Om te kunnen bepalen of het belang van de stichting rechtstreeks is betrokken bij het besluit tot vergunningverlening is, naast haar statutaire doel, van belang of zij feitelijke werkzaamheden verricht met het oog op de behartiging van haar doelstelling. Verder geldt dat het enkel in rechte opkomen tegen besluiten als regel niet kan worden aangemerkt als feitelijke werkzaamheden in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb. Dat geldt ook voor werkzaamheden die daarmee verband houden, zoals het indienen van zienswijzen over ontwerpbesluiten, het vergaren van informatie ten behoeve van bestuursrechtelijke procedures en het via de website informeren van derden over aanhangige of afgeronde procedures. Nu ook met de hierboven weergegeven niet is aangetoond dat de stichting vanaf 30 november 2020 relevante feitelijke werkzaamheden ter behartiging van haar doelstelling heeft verricht, kan de stichting niet als belanghebbende worden gezien in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb.
Het bezwaarschrift is niet-ontvankelijk.

De bezwaarschriften 3-6 zijn eveneens niet ontvankelijk. De afstand van de woningen van bezwaarmakers tot de woning waarvoor vergunning is verleend is 80 meter of meer. Niet aannemelijk is dat zij in een voldoende concreet en onderscheidend belang zijn getroffen.

[1] Zie ABRvS 11 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2620.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

a. Er is slechts 1 vluchtroute aanwezig. Er dient een positief advies van de brandweer te zijn voordat een vergunning voor woningvorming mag worden afgegeven;
b. Het verstrekken van de omgevingsvergunning staat haaks op de zelfbewoningsplicht die de gemeente Amsterdam zou voorstaan;
c. Er zou een toenemende parkeerdruk ontstaan die te hoog zou worden. Daarnaast zou ook overlast van fietsen/scooters ontstaan;
d. De extra huishoudens zouden zorgen voor toename van de druk op de afvalvoorzieningen;
e. Er zou sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefmilieu, vermindering van sociale cohesie. Bovendien zou geen rekening zijn gehouden met het nieuwe beleid voor woningvorming, waarbij grondgebonden woningen 200 m2 groot moeten zijn en de nieuw te vormen woningen 100 m2;
f. Verhuur van 7 of meer kamers zou slechts bij uitzondering worden toegestaan, er is niet aangegeven waarom hier een uitzondering zou moeten worden gemaakt;
g. De gemeente heeft de belangen onvoldoende afgewogen en er heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden;
h. De tekeningen behorend bij de aanvraag zouden onjuist/onvolledig zijn;
i. De vergunning zou in strijd met het bouwbesluit zijn verleend nu niet alle nieuw te realiseren woningen een eigen buitenruimte zouden krijgen, de toiletruimten te klein zouden zijn, evenals de gemeenschappelijke verkeersruimten;
j. Er is onvoldoende duidelijk gemaakt hoe de elektrische installatie wordt aangelegd en gecontroleerd;
k. De luchtverversing zou niet aan de normen uit het bouwbesluit voldoen;
l. De stichting maakt zich zorgen omdat zij niet weet welke bewoners er komen wonen;
m. De stichting vreest geluidsoverlast bij de verbouwing en de bewoning van het pand;
n. Bezwaarmakers [redacted] en [redacted] vrezen een waardedaling van hun woning;
o. Bezwaarmakers [redacted] en [redacted] menen dat de uitbouw zon in hun tuin zou wegnemen, dit in strijd zou zijn met het beeld van de wijk als geheel en – wanneer het dak van de uitbouw als dakterras zou worden gebruikt – sprake is van inkijk op hun perceel.

5. Hoorzitting 23 augustus 2021

Bezwaarmakers en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord over de bezwaarschriften. Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van COVID-19 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-Teams op 23 augustus 2021.
Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- de heer mr. [redacted] van [redacted] namens vergunninghouder de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder);
- de heer [redacted] namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger);
- De heer [redacted] en mevrouw [redacted];
- De heer [redacted] als gemachtigde van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] en als voorzitter van de stichting;
- Mevrouw [redacted];
- De heer [redacted];
- [redacted] en [redacted].

Op de hoorzitting zijn de bezwaren nader toegelicht. Een verslag van dit gesprek is opgenomen als bijlage 2 bij dit advies.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

Het toetsingskader staat in bijlage 1 bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het bestreden besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

In het bestreden besluit waarmee de omgevingsvergunning is verleend, staat dat het project in overeenstemming is met de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'De Aker.' Het project is conform de vereisten beoordeeld aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en omvat alleen de woonfunctie. In het besluit is opgenomen dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Voor het project is alleen de toetsing aan de weigeringsgrond op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo van belang (toets aan Bouwbesluit 2012).

Algemene bezwaren met betrekking tot het huisvestingsbeleid kunnen wij niet bij deze beoordeling betrekking. Voor zover de bezwaren zich richten tegen het bepaalde in de HVV en het woonbeleid van de gemeente Amsterdam, is het niet mogelijk om hier bezwaar- en beroep tegen in te stellen (artikel 7.1 Awb juncto artikel 8:3 Awb).
Bezwaren die met handhaving, voor dan wel na het verlenen van de vergunningen, te maken hebben kunnen wij ook niet bij deze beoordeling betrekken. Dit betreft andere procedures dan het verlenen van de vergunningen.

De bezwaren met betrekking tot het vastgestelde beleid van de gemeente Amsterdam en handhaving zijn ongegrond dan wel niet-ontvankelijk.

De belangen van de bewoners bij de verleende omgevingsvergunning – leefbaarheid
Wij constateren dat wij voor wat betreft de omgevingsvergunning niet toekomen aan de bespreking van de belangen van de omwonenden en ruimtelijke aspecten, zoals de parkeernormen.

Geen strijd met bestemmingsplan
Voor het plangebied is het bestemmingsplan 'De Aker' vastgesteld. De gronden waarop het project is gelegen vallen onder de bestemming 'Wonen-1' (artikel 16). De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor 'wonen', waaronder mede begrepen short stay. Onder artikel 1.82 (Artikel 1 Begrippen) is 'wonen' nader gedefinieerd. Dit betekent in dit geval: *"Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn."* De bestemming is dus relatief ruim. Er wordt hier niet voorgeschreven dat de woning slechts kan worden bewoond door één huishouden. Er geldt ook geen beperking voor het vormen van zeven woonruimten. Het project is passend binnen de bouw- en gebruiksregels onder artikel 16 van het bestemmingsplan 'De Aker.'

Het project is dus niet in strijd met het bestemmingsplan. Er bestaat geen vergunningplicht op grond van artikel 2.10, eerste lid, onder c, van de Wabo. U komt dan ook niet toe aan het maken van een belangenafweging ten aanzien van omwonenden en het maken van een ruimtelijke overweging.

Toets aan het Bouwbesluit 2012
Bezwaarmakers gaven aan het project om meerdere punten niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De fout die bezwaarmakers hier maken is dat zij uitgaan van de voorschriften voor 'nieuwbouw', terwijl uitgegaan moet worden van de voorschriften van 'verbouw' dan wel 'bestaande bouw' en het 'rechtens verkregen niveau.' Wij bespraken dit tijdens de hoorzitting. Zo bespraken wij onder meer dat niet geëist kan worden dat de gevormde woningen over eigen buitenruimten moeten kunnen beschikken en dat de verkeersruimten voldoen voor wat betreft de afmetingen. Evenmin is een positief advies van de brandweer vereist (er moet vanzelfsprekend wel voldaan worden aan het Bouwbesluit).

Uw vertegenwoordiger gaf over alle aangevoerde punten met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 aan dat vergunninghouder aannemelijk heeft gemaakt dat is voldaan aan het Bouwbesluit 2012 en dat de omgevingsvergunning daarom verleend kon worden. We verwijzen verder kortheidshalve naar de toelichting van uw vertegenwoordiger in het verslag (***bijlage II***) en het verweerschrift van de gemachtigde van vergunninghouder. Daaruit volgt dat de aangevoerde punten van bezwaar ongegrond zijn.

Voor wat betreft de vermeende onjuistheden op de tekeningen het volgende. We willen over deze bezwaarpunten aangeven dat wij deze moeten behandelen, omdat in bezwaar een volledige heroverweging moet worden gemaakt. De bezwaarmakers worden echter in dit geval niet in hun belangen geraakt op het moment dat niet wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Er is geen sprake van rechtstreeks feitelijke gevolgen van enige betekenis voor de bezwaarmakers. Vergunninghouder moet daarbij altijd aan de voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012 voldoen. Dit volgt uit artikel 1b van de Woningwet. Door de vertegenwoordiger van uw college is bovendien aangegeven dat het hier deels gaat om zaken die ook zonder vergunning

kunnen worden uitgevoerd. Nogmaals: vergunninghouder dient zich bij uitvoering van deze werkzaamheden wel te houden aan het Bouwbesluit en hierop wordt ook gecontroleerd.

Gebonden beschikking
Het bestuur is wettelijk verplicht om de aangevraagde omgevingsvergunning te verlenen, indien er zich geen van de in artikel 2.10 van de Wabo genoemde weigeringsgronden voordoet. Dit wordt ook als 'gebonden beschikking' aangeduid. Indien er sprake is van een 'gebonden beschikking' en het gewenste project in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, worden de (ruimtelijke) belangen van onder andere de omwonenden geacht meegenomen te zijn bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan. Wat in casu vergunninghouder doet, is simpelweg gebruikmaken van de aan de vergunninghouder op grond van het bestemmingsplan toegekomen (bouw)rechten.

Andere zaken als zelfbewoning kunnen ook niet als voorwaarde worden opgenomen in de omgevingsvergunning. De Wabo biedt die mogelijkheid niet. Evenmin kunnen zaken als waardedaling van de woning of verminderde lichtinval bij de naastgelegen woning een rol spelen bij de beoordeling of een vergunning kan worden verleend, omdat het hier om een gebonden beschikking gaat.

7 Conclusie

Wij concluderen dat u terecht een omgevingsvergunning hebt verleend voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar zeven zelfstandige woonruimten. Dit betreft uitsluitend een vergunning voor het 'bouwen van een bouwwerk.' U kunt de ruimtelijke gevolgen voor de omwonenden en de leefbaarheid niet bij de besluitvorming betrekken, omdat het project passend is binnen het geldende bestemmingsplan 'De Aker.' U kunt dus geen ruimtelijke afweging maken. De aanvrager heeft tevens aannemelijk gemaakt dat voldaan kan worden aan het Bouwbesluit 2012. Er zijn verder geen weigeringsgronden. Gezien de regels van de Wabo moest u daarom de omgevingsvergunning verlenen.

Amsterdam, 31 augustus 2021

De bezwaarschriftencommissie,

Voorzitter	Secretaris
	Typ hier uw tekst
dhr. mr. drs. [redacted]	dhr. mr. [redacted]

Bijlage I: Toetsingskader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

- *Artikel 1:2 Awb*
- *Artikel 3:4 Awb*
- *Artikel 3:46 Awb*
- *Artikel 7:11 Awb*

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

- *Artikel 2.1, eerste lid, onder a Wabo*
- *Artikel 2.10, eerste lid Wabo (weigeringsgronden omgevingsvergunning)*

Bouwbesluit 2012

Bijlage II: Verslag hoorzitting 23 augustus 2021

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- de heer mr. [redacted] van [redacted] namens vergunninghouder de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder);
- de heer [redacted] namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger);
- De heer [redacted] en mevrouw [redacted];
- De heer [redacted] als gemachtigde van de heer [redacted] en mevrouw [redacted] en als voorzitter van de stichting;
- Mevrouw [redacted];
- De heer [redacted];
- [redacted] en [redacted];
- De heer mr. drs. [redacted] (voorzitter) en de heer [redacted] (secretaris).

De voorzitter heet allen welkom en constateert dat bezwaarmakers de reactie op het bezwaar van gemachtigde van vergunninghouder (verweerschrift), de heer [redacted], hebben ontvangen. Op verzoek van de heer [redacted] kan hij het bezwaar als eerste toelichten, omdat hij de hoorzitting vroeg moet verlaten.

De heer [redacted] zegt het verweerschrift laat te hebben ontvangen. Hij licht toe bezwaar te hebben tegen het beleid om onzelfstandige woonruimtes te kunnen vormen en dat het niet juist is dat zaken pas achteraf worden gecontroleerd. Hij wijst erop dat de onttrekkingsvergunning (woningvorming) is afgegeven voor 6 woonruimtes en de omgevingsvergunning voor 7 woonruimtes. Voor dit gebied geldt dat het een stabiele woonomgeving is en door de vergunning verandert het karakter van de straat. Hij vreest ook geluidsoverlast van 7 tot 21 bewoners naast zijn woning. Vergunninghouder heeft geen contact gelegd, hij twijfelt over de inzet voor de wijk.

De heer [redacted] licht toe hoe getoetst is aan het Bouwbesluit. Er moet getoetst worden met het uitgangspunt dat het hier gaat om het rechtens verkregen niveau en bestaande bouw. De aanvraag ziet op het bouwkundig splitsen van de woning, niet het aanpassen van de electrische installatie.

De heer [redacted] gaat dieper in op Nen-normen voor de electrische installatie.

De heer [redacted] licht toe dat de electrische installatie zal moeten voldoen aan het Bouwbesluit, hetzelfde geldt voor de andere eisen (ventilatie, brandwerendheid, geluid).

De heer [redacted] verwijst naar zijn reactie op de bezwaargronden.

De heer [redacted] vraagt zich af of de riolering is berekend op 7 wasmachines en wijst op de contractuele verplichting om auto's in de garage te parkeren.

De heer [redacted] bevestigt dat er geen probleem is te verwachten met betrekking tot de riolering.

De voorzitter wijst erop dat contractuele verplichtingen geen onderdeel uitmaken van het toetsingskader voor de vergunning en dus geen weigeringsgrond vormen.

Op vragen van de voorzitter licht de heer [redacted] toe dat hij aanwezig is om mede namens de heer [redacted] en mevrouw [redacted] het woord te voeren en dat hij als voorzitter van de Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam het woord voert. Hij zal op verzoek van de voorzitter nadere informatie verstrekken over de feitelijke werkzaamheden van de stichting, zodat de commissie een advies kan uitbrengen over de belanghebbendheid van de stichting. De heer [redacted] gaat verder in op een aantal zaken die niet juist op de bouwtekeningen zijn weergegeven, onder meer kofen, dakdoorvoeren, plafondhoogtes, oppervlaktematen.

De heer [redacted] licht toe dat de vergunning op hoofdlijnen is getoetst en voldoet aan het Bouwbesluit. Een aantal zaken zijn niet vergunningplichtig, maar het is de verantwoordelijkheid van vergunninghouder te bouwen volgens het Bouwbesluit.

De heer [redacted] stelt dat aannemelijk is dat de verbouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

De voorzitter sluit de hoorzitting af.

Bijlage bij hoorzitting: verweerschrift d.d. 23 augustus van mr. [redacted] van Vastadvocaten.

Amsterdam : 23 augustus 2021
Onze referentie : D21082
Uw referentie : JB.21.007516.001
Inzake : [redacted] / Advies
E-mail : [redacted]

Geachte heer/mevrouw

Vergunninghouder, de heer [redacted], heeft kennis genomen van de bezwaarschriften die zijn ingediend tegen de omgevingsvergunning die op 18 februari 2021 aan hem is verleend, voor het bouwkundig splitsen van de [redacted] in zeven zelfstandige woonruimten. Vergunninghouder zal de bezwaren hierna opsommen en daartegen verweer voeren.

Ontvankelijkheid

Voordat toegekomen kan worden aan de bezwaren, dient eerst de ontvankelijkheid van bezwaarmakers te worden bekeken. De bezwaarschriften zijn ingediend door de heer en mevrouw [redacted], wonende op nummer [redacted], De heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende op nummer [redacted], de heer en mevrouw [redacted], wonende op nummer [redacted], de heer [redacted], wonende op nummer [redacted], De heer [redacted] en mevrouw [redacted], wonende op nummer [redacted] en de Stichting Betaalbare Woonstad Amsterdam (hierna: “de Stichting”).

Opvallend is dat vooral bewoners van woningen die meerdere bouwblokken verderop zijn gelegen, bezwaar hebben gemaakt. De afstand tussen het pand van Vergunninghouder (nummer [redacted]) en de panden van de meeste bezwaarmakers (in andere bouwblokken bovendien) bedragen:

[redacted] = 256 meter
[redacted] = 80 meter
[redacted] = 262 meter
[redacted] = 228 meter

Gelet op het door de gemeente Amsterdam gehanteerd afstandscriterium van 50 meter, het ontbreken van zicht op het pand van vergunninghouder en de omstandigheid dat de woningen van bezwaarmakers niet in hetzelfde bouwblok of in

de onmiddellijke omgeving van het pand van vergunninghouder zijn gelegen, dienen deze bezwaarmakers niet-ontvankelijk verklaard te worden. Dit in lijn met de bepalingen uit de Wabo en jurisprudentie van de Raad van State op dit punt. Enkel het bezwaarschrift van [redacted] is in dat kader ontvankelijk.

Ook de Stichting dient niet-ontvankelijk verklaard te worden. Dit in lijn met eerdere beslissingen van de bezwaarschriftencommissie over de ontvankelijkheid van de Stichting in dezelfde buurt ([redacted] die recent (27 mei 2021, zaaknummer JB.21.003399.001 t/m 004 en JB.21.004199.001 t/m 002 (JB.21.005248.001)):

> [redacted]
> *Wij concluderen dat deze stichting ook geen belanghebbende is in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb. De stichting is opgericht op [redacted]. Volgens de statuten heeft deze stichting onder meer als doel:*
> - *het voorkomen dat gezinswoningen worden uitgepond voor commercieel gewin;*
> - *het bevorderen van de leefbaarheid en het behoud van de woningkwaliteit;*
> - *het bevorderen dat de Huisvestingsverordening Amsterdam ook wordt nageleefd.*
>
> *De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door het beïnvloeden ambtenaren en politiek en het voeren van procedures tegen genomen besluiten.*
>
> *Gelet op de vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling)3 , overwegen wij het volgende. Om te kunnen bepalen of het belang van de stichting rechtstreeks is betrokken bij het besluit tot vergunningverlening is, naast haar statutaire doel, van belang of zij feitelijke werkzaamheden verricht met het oog op de behartiging van haar doelstelling. Verder geldt dat het enkel in rechte opkomen tegen besluiten als regel niet kan worden aangemerkt als feitelijke werkzaamheden in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb. Dat geldt ook voor werkzaamheden die daarmee verband houden, zoals het indienen van zienswijzen over ontwerpbesluiten, het vergaren van informatie ten behoeve van bestuursrechtelijke procedures en het via de website informeren van derden over aanhangige of afgeronde procedures. Nu niet is aangetoond dat de stichting vanaf 30 november 2020 relevante feitelijke werkzaamheden ter behartiging van haar doelstelling heeft verricht, kan de stichting niet als belanghebbende worden gezien in de zin van artikel 1:2, derde lid, van de Awb.4 Het bezwaarschrift is niet-ontvankelijk.*

Bezwaren

Voor het geval toch inhoudelijk naar de bezwaren van bezwaarmakers zou moeten worden gekeken, geldt dat deze ook op inhoudelijke gronden afgewezen dienen te worden. De bezwaren van bezwaarmakers zijn de volgende:

- Er is slechts 1 vluchtroute aanwezig. Er dient een positief advies van de brandweer te zijn voordat een vergunning voor woningvorming (bedoeld zal zijn: een omgevingsvergunning) mag worden afgegeven;
- Het verstrekken van de omgevingsvergunning staat haaks op de zelfbewoningsplicht die de gemeente Amsterdam zou voorstaan;
- Er zou een toenemende parkeerdruk ontstaan die te hoog zou worden. Daarnaast zou ook overlast van fietsen/scooters ontstaan;
- De extra huishoudens zouden zorgen voor toename van de druk op de afvalvoorzieningen;
- Er zou sprake zijn van een aantasting van het woon- en leefmilieu, vermindering van sociale cohesie. Bovendien zou geen rekening zijn gehouden met het nieuwe beleid voor woningvorming, waarbij grondgebonden woningen 200 m2 groot moeten zijn en de nieuw te vormen woningen 100 m2;
- Verhuur van 7 of meer kamers zou slechts bij uitzondering worden toegestaan, er is niet aangegeven waarom hier een uitzondering zou moeten worden gemaakt;
- De gemeente heeft de belangen onvoldoende afgewogen en er heeft geen hoor en wederhoor plaatsgevonden;
- De tekeningen behorend bij de aanvraag zouden onjuist/onvolledig zijn;
- De vergunning zou in strijd met het bouwbesluit zijn verleend nu niet alle nieuw te realiseren woningen een eigen buitenruimte zouden krijgen, de toiletruimten te klein zouden zijn, evenals de gemeenschappelijke verkeersruimten;
- Er is onvoldoende duidelijk gemaakt hoe de elektrische installatie wordt aangelegd en gecontroleerd;
- De luchtverversing zou niet aan de normen uit het bouwbesluit voldoen;
- De Stichting maakt zich zorgen omdat zij niet weet welke bewoners er komen wonen;
- De Stichting vreest geluidsoverlast bij de verbouwing en de bewoning van het pand;
- Bezwaarmakers [redacted] en [redacted] vrezen een waardedaling van hun woning;
- Bezwaarmakers [redacted] en [redacted] menen dat de uitbouw zon in hun tuin zou wegnemen, dit in strijd zou zijn met het beeld van de wijk als geheel en – wanneer het dak van de uitbouw als dakterras zou worden gebruikt – sprake is van inkijk op hun perceel.

Weerlegging bezwaren

<u>Gebonden vergunning</u>

Het pand van Vergunninghouder heeft als bestemming: Wonen-1. Dat betekent dat er in het pand gewoond mag worden. Op basis van het bestemmingsplan wordt onder Wonen verstaan:

> *"Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn."*

Gelet op deze bestemming is het voornemen van Vergunninghouder, tot het realiseren en verhuren van zeven zelfstandige woonruimten, conform het bestemmingsplan. Nu het plan voldoet aan het bouwbesluit (waarover later meer), is sprake van een gebonden beschikking zodat de gemeente de vergunning móét verlenen. Een zelfbewoningsplicht is geen voorwaarde voor vergunningverlening, opmerkingen van een ex-wethouder doen daar niet aan af, nu de regelgeving immers beslissend is.

Een positief advies van de brandweer is niet voorgeschreven, noch kan dit extra worden toegevoegd aan de vergunningsvoorwaarden. Ook kan aan een belangenafweging niet worden toegekomen. Dat betekent dat de argumenten van verminderde sociale cohesie, geluids- en verkeersoverlast en leefbaarheid in de wijk niet van toepassing zijn. Deze argumenten worden geacht al verdisconteerd te zijn in het bestemmingsplan, zodat bezwaarmakers tegen dit bestemmingsplan hadden moeten opkomen. Nog daargelaten dat deze argumenten niet op enige wijze zijn onderbouwd en bovendien thuishoren bij de woningvormingsvergunning en niet worden getoetst bij de omgevingsvergunning.

Wat betreft de opmerking over verhuur van 7 of meer kamers geldt, dat van zo'n situatie geen sprake is. Er worden immers geen kamers gerealiseerd (onzelfstandige woonruimten), maar 7 appartementen (zelfstandige woonruimten), zodat dit argument niet opgaat.

Nu sprake is van een gebonden beschikking kan aan een afweging van belangen niet worden toegekomen, nog daargelaten dat bij deze belangen geen hoor en wederhoor toegepast hoeft te worden, dit gebeurt bij de vaststelling van een bestemmingsplan, waar hier geen sprake van is.

<u>Bouwbesluit tekeningen onvolledig</u>
Bezwaarmakers geven aan dat de tekeningen onjuist/onvolledig zouden zijn en de vergunning op die grond zou moeten worden ingetrokken. De meterkast in de bestaande situatie zou ontbreken, de plafondhoogte zou onjuist zijn weergegeven en in de nieuwe situatie zou geen koof zijn ingetekend op de begane grond.

Wat betreft de plafondhoogte geldt, dat in alle tekeningen dezelfde maatvoering wordt gebruikt. De vloer van de begane grond begint op +300 mm. boven peil, het

plafond ligt op +2800 mm. boven peil, wat een hoogte van 2500 mm. oplevert. Bezwaarmakers stellen wel dat dit niet juist zou zijn, maar laten na dit met bewijzen te onderbouwen, zodat van de juistheid hiervan uitgegaan dient te worden.

Wat betreft de eisen die gesteld worden aan de ruimten geldt, dat de nieuwe bestaande meterkast en de nieuwe standleiding op de begane grond niet zou zijn ingetekend, maar dit is geen vereiste voor vergunningverlening. In de vergunning is – onder verwijzing naar art. 1.16 Bouwbesluit – aangegeven dat leidingen moeten voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld. De gemeente heeft vooralsnog geen reden hieraan te twijfelen en kan dit gedurende de bouw controleren en hier indien nodig op handhaven..

<u>Bouwbesluit buitenruimte</u>
Wat betreft de buitenruimte geldt, dat de volgorde van handelen hier bijzonder relevant is. Allereerst wordt het pand gesplitst in 7 woningen. Deze woningen worden vervolgens (gedeeltelijk) verbouwd. Dat betekent dat na splitsing 1 woning met buitenruimte en 6 woningen zonder buitenruimte zijn ontstaan. Bij de verbouwing van deze woningen is het rechtens verkregen niveau van belang, zoals bezwaarmakers zelf ook aangeven. Dat betekent dat de bovenste 6 woningen niet hoeven te worden voorzien van buitenruimte, als die niet al aanwezig was (**bijlage 1**).

<u>Bouwbesluit eisen ruimten</u>
Wat betreft de eisen die gesteld worden aan de ruimten geldt, dat de nieuwe standleiding niet ingetekend, maar dit is geen vereiste voor vergunningverlening. In de vergunning is – onder verwijzing naar art. 1.16 Bouwbesluit – aangegeven dat leidingen moeten voldoen aan de eisen die hieraan worden gesteld. De gemeente heeft vooralsnog geen reden hieraan te twijfelen en kan dit gedurende de bouw controleren en hier indien nodig op handhaven.

Verder is aangegeven dat de verkeersruimten bij de trap te klein zou zijn, nu deze op basis van art. 4.23 lid 2 Bouwbesluit een vrije breedte van 1,2 meter zou moeten hebben. Dat is echter onjuist.

Art. 4.23 lid 1 en 2 Bouwbesluit zien op de eisen die aan nieuwbouw worden gesteld. Art. 4:29 Bouwbesluit bepaalt dat voor bestaande bouw mag worden uitgegaan van rechtens verkregen niveau. Dat is hier ook van toepassing. De hal en trappenhuizen worden niet in omvang gewijzigd, maar blijven gelijk en vallen daarom onder het rechtens verkregen niveau.

Overigens zou het goed kunnen dat ook aan de nieuwbouweisen wordt voldaan. De hal op de begane grond is meer dan 1,2 meter breed, totdat het trappenhuis wordt betreden. Vandaar voert de route over de trappen naar de bovenste verdieping. In dat

geval hoeft alleen de breedte van de trap maar aangehouden te worden en is dus geen sprake van een strijdigheid met het bouwbesluit.

Wat betreft de toiletruimten geldt dat hier inderdaad het rechtens verkregen niveau van toepassing is. Omdat de toiletten in de oude situatie echter niet (dan wel niet op die plaats) aanwezig waren, is sprake van een nieuw toe te voegen onderdeel. Daarvoor gelden de kwaliteitseisen voor bestaande bouw:

> *"Als in een verbouwvoorschrift het rechtens verkregen niveau als verbouwniveau is voorgeschreven, en het gaat om een aan een bestaand bouwwerk toe te voegen nieuw onderdeel, is er geen actueel kwaliteitsniveau waaraan kan worden voldaan en gelden dus de voorschriften voor bestaande bouw. Als ondergrens is in de definitie van rechtens verkregen niveau immers opgenomen dat dit niveau niet onder het niveau bestaande bouw mag liggen. Feitelijk zal het rechtens verkregen niveau bij het toevoegen van nieuwe bouwdelen dus 'bestaande bouw' zijn."*[2]

Art. 4.16 Bouwbesluit bepaalt dat de afmetingen van toiletten bij bestaande bouw tenminste 0,64 m2 dienen te zijn met een minimale breedte van 60 cm. Zoals bezwaarmakers zelf aangeven, voldoen de toiletten in de nieuwe situatie aan deze eisen voor bestaande bouw, zodat geen sprake is van strijd met het bouwbesluit.

<u>Bouwbesluit elektrische veiligheid</u>
Bezwaarmakers stellen dat een vergunning is verleend in strijd met het Bouwbesluit, nu niet duidelijk is hoe de elektrische installaties zullen worden aangelegd. Die stelling is echter onjuist. Dat de precieze plaats van de bedrading niet is aangegeven in de tekeningen, maakt niet dat sprake is van strijdigheid met het bouwbesluit. Het bouwbesluit bepaalt immers alleen maar dat de elektriciteitsvoorziening dient te voldoen aan bepaalde normen.

De gemeente heeft in haar vergunning opgenomen dat installaties moeten voldoen aan de normen die hier vanuit het bouwbesluit aan worden gesteld en wanneer zij hieraan twijfelt, kan zij dit (laten) controleren. Vooralsnog is er echter geen reden om te twijfelen aan de uitvoering van de technische installaties. Mochten deze achteraf onvoldoende blijken, dan kan de gemeente daar tegen optreden. Aan de voorkant bij de vergunningverlening is er zonder reden tot twijfel echter geen aanleiding om de vergunning op deze grond niet te verlenen.

<u>Bouwbesluit: ventilatienormen</u>
Wat betreft de ventilatie geldt allereerst, dat de norm van art. 3:32 Bouwbesluit ziet op nieuwbouw en daarom niet van toepassing is. Art. 3:35 Bouwbesluit geeft bij

[2] http://www.bouwbesluitinfo.nl/media/download/infoblad-verbouw-en-functiew-herz-apr2013.pdf

verbouw aan dat uitgegaan mag worden van rechtens verkregen niveau. Daaraan wordt voldaan.

Daarnaast geldt dat het wel degelijk mogelijk is om in gewapend beton te frezen of te boren. Ook zou de mechanische ventilatie door middel van een verlaagd plafond kan worden aangesloten op de bestaande afvoeren. De aanleg van de mechanische ventilatie is dan ook geen probleem. Dat wellicht de capaciteit van de installatie vergroot dient te worden evenmin. Daarmee is voldaan aan de vereisten uit het bouwbesluit.

Tot slot geldt dat het gemeenschappelijke trappenhuis wordt belucht middels de voordeur en de deuren naar de diverse appartementen, zodat ook hier is voorzien in de luchtverversing. Er is dan ook geen reden voor de gemeente om op voorhand te twijfelen aan de juistheid van de overgelegde berekening zodat de vergunning terecht is verleend.

Bewoners

Bezwaarmakers geven aan dat zij bezwaren hebben tegen de verleende omgevingsvergunning omdat zij niet weten wie er in de appartementen zou komen te wonen. Daardoor zou de sociale samenstelling van de wijk ten nadele veranderen. Dit argument is echter ten onrechte voorgedragen.

De vraag welke mensen er in de appartementen komen te wonen, gaat de omwonenden niet aan en maakt ook geen onderdeel uit van het toetsingskader van de omgevingsvergunning. Er is geen ballotageplicht in de Aker, noch in enig ander deel van Nederland. Die was er niet voor de huidige bezwaarmakers en ook niet voor nieuwe bewoners. Mensen zijn vrij om te wonen waar zij willen, met inachtneming van de geldende wet- en regelgeving. Dat men niet weet wat voor personen in de appartementen komen te wonen maakt bovendien ook niet op voorhand, dat sprake zal zijn van een verslechtering van de woonomgeving. Dit is een bijzonder standpunt dat niet erg sympathiek is.

Geluidsoverlast bij verbouw en bewoning

Bezwaarmakers vrezen voor geluidsoverlast tijdens de verbouwing en gedurende de bewoning. In de verleende vergunning zijn echter voorwaarden opgenomen voor beperking van geluidshinder tijdens de verbouwingswerkzaamheden. Mocht vergunninghouder deze regels overtreden, dan kan om handhaving worden verzocht. Er zal echter altijd enige overlast worden ervaren door de verbouwing. Dat kan simpelweg niet worden voorkomen en zal in een drukke stad als Amsterdam binnen de grenzen van het redelijke ook moeten worden getolereerd.

Het bovenstaande geldt ook voor de bewoning door meerdere huishoudens. Het is vrij normaal dat geluiden van buurpanden tot op zekere hoogte hoorbaar zijn. In het kader

van de woningvormingsvergunning worden echter eisen aan de geluidsisolatiewaarden gesteld zodat de geluidsoverdracht binnen de grenzen van het acceptabele blijft. Dat is echter een toets die niet bij de omgevingsvergunning kan plaatsvinden, nu uitgegaan dient te worden van het rechtens verkregen niveau bij de vloeren en buitengevels.

Planschade

De aanvraag van vergunninghouder is gepubliceerd op 9 november 2020, dus voordat de levering aan bezwaarmakers heeft plaatsgevonden. Dat bezwaarmakers dit niet hebben gecontroleerd, valt hen zelf aan te rekenen nu zij hiermee immers bekend hadden kunnen zijn. Wanneer bezwaarmakers echter menen dat zij planschade zouden lijden, kunnen zij zich tot de gemeente wenden. Mogelijke planschade staat echter niet in de weg aan vergunningverlening, noch is dit een toets die bij vergunningverlening hoeft te worden uitgevoerd.

Uitbouw

Bezwaarmakers zien wellicht over het hoofd dat sprake is van een vergunningsvrije uitbouw. De gemeente kan dus niet toetsen of de uitbouw aan de eisen van het bouwbesluit voldoet of al dan niet passend is binnen de wijk. Er is immers geen vergunning voor nodig.

Daarnaast geldt overigens dat verminderde bezonning op geen enkele wijze aannemelijk is gemaakt door bezwaarmakers en het – gelet op de ligging van beide woningen – ook niet aannemelijk is dat sprake zou zijn van hinder die in de weg zou kunnen staan van vergunningverlening.

Tot slot geldt dat gebruik van de uitbouw als dakterras helemaal niet aan de orde is. Daarvoor gelden bovendien gemeentelijke en burenrechtelijke regels waar in een voorkomend geval aan moet worden voldaan.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is vergunninghouder van mening dat de bezwaren van de diverse buurtbewoners ten onrechte zijn voorgesteld. Deze bezwaren dienen gepasseerd te worden en de verleende omgevingsvergunning dient in stand gelaten te worden.

Met vriendelijke groet,



[redacted]