.

Gemeente Amsterdam,
T.a.v. Juridisch Bureau
Digitaal ingediend.

Amsterdam, 19 april 2021.

Betreft: bezwaar en WOB-verzoek inzake WABO-besluit dd. 11 maart 2021 tot appartement-exploitatie van de eengezinswoning Laan van Vlaanderen [redacted];
Z2020-NW006846 / 5615817

Geachte heer / mevrouw,

Hierbij maak ik bezwaar tegen bovenstaand besluit om WABO-toestemming te verlenen voor appartement-gewijze exploitatie van deze eengezinswoning. Tegen de voor dit project eveneens onmisbare HVV-vergunning heb ik al op 27 februari 2021 bezwaar ingediend maar daarmee heeft u kennelijk nog niks gedaan.

Onderstaand in het kort de redenen waarom ik het niet eens ben met de WABO-vergunning; voorbehoud geldt voor nadere uitwerking en aanvulling en indiening van stukken.

De aanvragen, vergunningen en bezwaren HVV en WABO hangen onlosmakelijk samen, daarom in wederzijds belang van effectiviteit en efficiency de ambtelijke bezwaarbehandeling en advisering en de bestuurlijke besluitvorming graag in samenhang. Paragraaf 1 en 2 hierna gaan op deze samenhang nader in.

De bezwaren die ik reeds heb ingediend en waar nodig nog zal indienen tegen de HVV-vergunning, dien ik bij deze tevens in tegen de WABO-vergunning. En visa versa.

Op hoofdlijn spreek ik mijn verbazing uit over wat uw ambtelijke vergunningverleners kennelijk onverminderd en ongehinderd aan het doen zijn: in het belang van huisjesmelkers, in strijd met het openbaar belang en de belangen van de omwonenden vergunnen van appartement-gewijze exploitatie van deze eengezinswoning terwijl B&W na jaren van bewoners-inspreken voorjaar 2020 al tot het bestuurlijke oordeel is gekomen dat de afbraak van de woningvoorraad en de leefbaarheid door appartement-knippen zo groot is dat het moet worden verboden. (bepaalde uitzonderingen daargelaten)
Sterker nog, dat oordeel en die conclusie hebben de Stadsdeelcommissie en DB-NwWest zomer 2020 van harte onderschreven, in december 2020 gevolgd door de Gemeenteraad, met het instellen van het door B&W en DB sinds voorjaar 2020 beoogde verbod op appartement-knippen ingaande 1 januari 2021.
Dat de ambtelijke vergunningverleners HVV en WABO zoiets fundamenteels negeren is al onbegrijpelijk, nog ernstiger verwijt treft het DB niet bestuurlijk te hebben ingegrepen tot herziening van de beslissing op de HVV-aanvraag; Awb art 6:19 biedt de weg daartoe.

In plaats terug te keren uit de dwaling van de HVV-vergunning zijn de vergunningverleners zelfs creatief met de huisjesmelkers gaan zitten meedenken om het ingediende plan nog wat bij te stellen en de appartement-exploitatie toch te vergunnen, tegen alle bestuurlijke oordelen, conclusies en regelgeving sinds voorjaar 2020 in. Door ook daarop niet bestuurlijk in te grijpen treft het DB nog meer verwijt.

Op grond van het bovenstaande en de paragrafen 1 t/m 8 hierna verzoek ik u om het HVV-besluit en het WABO-besluit op de twee vergunningaanvragen te herzien en de twee vergunningen in te trekken.

In afwachting van uw spoedig antwoord verblijf ik,
met vriendelijke groet,

[redacted],
Amsterdam.
Tel.: [redacted]
Mail: [redacted]

De bezwaren in eerste voorlopige uitwerking

1. Aanvragen HVV en WABO tegenstrijdig, bijgevolg de vergunningen onrechtmatig

a. Blijkens de WABO-vergunning heeft de aanvrager zijn aanvraag dd. 20-11-2020 op gemeentelijke instructie dd. 12-2-2021 herzien op 19-2-2021 (vergunning 11-3-2021, blz 5 / 6). Dat moet betekenen dat de herziene aanvraag waarop de WABO-vergunning is verleend een *ander* plan omvat dan de aanvraag waarop de HVV-vergunning op 10-2-2021 is verleend terwijl het om hetzelfde project gaat. Daarmee zijn de HVV-vergunning en de WABO-vergunning, naast alle andere bezwaren daartegen, ook nog eens onderling tegenstrijdig zodat de vergunningen alleen al om die reden niet in stand kunnen blijven.

b. De stukken waarin u de bewoners inzage heeft geboden omvatten uitsluitend het oorspronkelijke aanvraagformulier dd. 20-11-2020 met de bouwtekeningen en de andere stukken van vóór de gemeentelijke aanschrijving dd. 12-2-2021 om de aanvraag te herzien. Daarmee is de geboden inzage onvoldoende en onrechtmatig.
Indien en voor zo ver nodig met beroep op de WOB, verzoek ik hierbij om alsnog inzage te bieden in de stukken van de herziene aanvraag dd. 19-2-2021 waarop de WABO-vergunning is verleend en in alle correspondentie tussen de gemeente en de aanvrager, zowel in het kader van de WABO als de HVV.

2. WABO-aanvraag is niet rechtsgeldig, bijgevolg is WABO-vergunning onrechtmatig

a. Om een rechtsgeldige WABO-aanvraag in de zin van de Awb te kunnen indienen moet de aanvrager belanghebbend zijn in de zin van de Awb. Dat is deze aanvrager evident niet. Immers, als ik het goed begrijp was de aanvrager op de momenten van de twee aanvragen geen eigenaar van de woning. Dat alleen al maakt dat in ieder geval de HVV-aanvraag niet rechtsgeldig is zodat de HVV-vergunning alleen al om die reden niet kon worden verleend en niet in stand kan blijven. Bovendien kon de HVV-aanvraag niet worden vergund en kan deze niet in stand blijven wegens alle andere bezwaren tegen de HVV-vergunning.

b. De onvergunbaarheid van de HVV-aanvraag heb ik in het bezwaar dd. 27-2-2021 reeds aangevoerd. De vergunningverlener WABO heeft daaraan twee weken later op 11-3-2021 niet voorbij mogen gaan. Immers, onvergunbaarheid van de HVV-aanvraag maakt dat de aanvrager en zijn WABO-aanvraag voor ditzelfde project niet voldoen aan het wettelijke belang-vereiste en de aanvraag en de daarmee beoogde WABO-vergunning zijn zinloos. Alleen al om die reden had de vergunningverlener WABO niet mogen volstaan met te wijzen op de noodzaak van een HVV-vergunning (vergunning 11-3-2021, blz 8) maar had de WABO-aanvraag niet in behandeling mogen worden genomen en had de WABO-vergunning alleen al om die reden eenvoudig niet mogen worden verleend.

3. Vergunning-aanvrager heeft inspraak en besluitvorming genegeerd en doorkruist

Als ik het goed heb begrepen, heeft de vergunning-aanvrager niet geparticipeerd in de jarenlange bestuurlijke besluitvorming over het appartement-knippen, in ieder geval heeft de aanvrager niet een inbreng gehad die het gemeentebestuur heeft doen terugkomen op zijn bestuurlijke beoordeling en conclusie van voorjaar 2020 dat appartement-knippen leidt tot zodanige afbraak van de woningvoorraad en de leefbaarheid dat het moet worden verboden. In tegendeel, lijnrecht tegen de buurtbewoners, de Stadsdeelcommissie en het gemeente-bestuur in is de aanvrager zonder vooruitzicht op vergunningverlening overgegaan tot het opkopen van deze eengezinswoning om deze voor eigen gewin appartement-gewijs te gaan exploiteren. Daarmee, en te meer met zijn aanvraag dd. 20-11-2020 voor ook nog eens vergroting van de woning in strijd met het bestemmingsplan, heeft de aanvrager maling aan de buurt en de democratische besluitvorming in deze en heeft hij bij de aankoop van de woning willens en wetens het risico genomen de benodigde vergunningen niet te krijgen.

4. Aanvraag in strijd met bestemmingsplan

a. De vergunningverlener heeft terecht onderkend dat de aanvraag dd. 20-11-2020 in strijd is met het bestemmingsplan. Alleen al daarom, en nog te meer wegens het niet voldoen aan het belang-vereiste behandeld in paragraaf 2 en het bestuurlijke oordeel sinds voorjaar 2020 dat appartement-knippen leidt tot onaanvaardbare afbraak van de woningvoorraad en de leefbaarheid behandeld in paragraaf 3, had de aanvraag moeten worden afgewezen.

b. In plaats daarvan is de vergunningverlener de aanvrager met de aanschrijving dd. 12-2-2021 instructies gaan geven tot herziening de aanvraag teneinde op 11-3-2021 alsnog tot vergunningverlening conform het bestemmingsplan te kunnen overgaan. Echter, zoals de Regels van en de Toelichting op het bestemmingsplan bevestigen is deze woning bestemd als *Wonen - 1* waarbij de woning uitdrukkelijk is bedoeld voor de huisvesting van één

afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen (Regels, art 1.102, art 13). Daarmee strekt het bestemmingsplan tot beperking van zowel het aantal huishoudens als het aantal personen in de buurt. En die beperking is evident niet voor niks, denk niet alleen aan bijvoorbeeld de parkeerdruk maar ook aan de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid, de aspecten waarop het gemeentebestuur mede uit oogpunt van de ruimtelijke ordening reeds voorjaar 2020 tot de maatschappelijk fors ingrijpende conclusie is gekomen dat opknippen in appartementen onaanvaardbaar te achten gevolgen heeft. (bepaalde uitzonderingen daargelaten)
De strijdigheid van de aanvraag met het bestemmingsplan is in rede niet oplosbaar te achten door het schrappen van één van de twee beoogde uitbouwen; met het bestemmingsplan en de bestuurlijke besluitvorming over het appartement-knippen sinds voorjaar 2020 in de hand heeft de vergunning-verlener ook na de herziening van de aanvraag op 11-3-2021 in rede niet kunnen concluderen dat de aanvraag conform het bestemmingsplan zou zijn en vergund zou kunnen worden.
Kortom, ***als*** de vergunningverlener al had mogen concluderen dat de aanvraag voldoet aan het belang-vereiste - hetgeen evident niet het geval is, behandeld in paragraaf 2 - dan nog had moeten worden beoordeeld of de aanvraag wel of niet vergund kan worden in strijd met het bestemmingsplan; nu die beoordeling is nagelaten is de WABO-vergunning alleen al om die reden ten onrechte verleend.

5. Uitbouw ten onrechte niet beoordeeld

Om de beoogde appartement-gewijze exploitatie van de woning mogelijk te maken moet de woning kennelijk ook blijkens de herziene aanvraag dd. 19-2-2021 worden vergroot met een uitbouw op de begane grond. Daarmee maakt de uitbouw integraal deel uit van de herziene WABO-aanvraag. Echter, blijkens de vergunning dd. 11-3-2021 is de aanvraag niet beoordeeld op het al dan niet kunnen toestaan van de uitbouw. Zelfs is niet beoordeeld of de uitbouw qua maatvoering al dan niet voldoet aan de vereisten van vergunning-vrij bouwen. Alleen al daarmee is de vergunning ten onrechte verleend.

6. Dakterras onrechtmatig

Bepaalde dakterrassen, zoals het terras op de 2e etage van de onderhavige eengezinswoning, maken deel uit van de oorspronkelijke bouw en zijn daarom conform het bestemmingsplan. Echter, door appartement-knippen te vergunnen krijgt het dakterras een andere functie: het is de enige buitenruimte van het kleine op de 2e etage beoogde appartementje. Dat maakt dat de aanvraag op dit punt beoordeeld had moeten worden op de al dan niet aanvaardbaarheid uit oogpunt van goede ordening van de ruimte, inbegrepen de gevolgen voor de leefbaarheid die het gemeentebestuur met het verbod op appartement-knippen wil voorkomen.

7. Aanvraag onwaar en onvoldoende beoordeeld

In de aanvraag heeft de aanvrager verklaard de woning te gebruiken en te blijven voor *wonen* (aanvraagformulier 20-11-2020, sub 6). Die voorstelling van zaken is onwaar: de aanvrager gebruikt de woning nu juist niet voor wonen en gaat dat ook niet doen, aanvrager gebruikt de woning voor appartement-gewijze exploitatie.
De vragen sub 6 had de aanvrager dus niet mogen beantwoorden met *wonen* maar naar waarheid moeten beantwoorden met *overige gebruiksfuncties* .
Indien de vergunningverlener niet om correctie van de antwoorden sub 6 heeft gevraagd faalt de gemeentelijke aanschrijving dd. 12-2-2021 ook op dit punt.

8. Vergunning in strijd met erfpachtvoorwaarden

Het erfpachtstelsel van Amsterdam is niet alleen privaatrechtelijk maar ook publiekrechtelijk van aard, de erfpacht en de erfpacht-voorwaarden dienen mede tot ordening van de ruimte en de woningvoorraad. Het verbouwen en gebruiken van de onderhavige woning voor appartement-exploitatie is in strijd met de voorwaarden waaronder de grond omstreeks 1992 in erfpacht is uitgegeven: net als in de bestemmingsplan-systematiek is het gebruik van de grond en van deze en de omliggende woningen beperkt tot één huishouden; aan die beperking kunnen de huidige omwonende erfpachters als rechtsopvolgers de gemeente ook publiekrechtelijk in het kader van deze WABO-aanvraag houden. Het besluit tot opknippen van deze woning in appartementen is in strijd met deze erfpachtvoorwaarde.