Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 483
1000 AL Amsterdam
Telefoon 020 252 1440
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

5.1,2,e
T.a.v. 5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e

VERZONDEN 16 OKT. 2019

Datum	
Ons kenmerk	JB.19.000810.002
Behandeld door	5.1,2,e Juridisch Bureau, 5.1,2,e @amsterdam.nl
Bijlage(n)	Advies
Onderwerp	Beslissing op bezwaar

Geachte 5.1,2,e

Op 18 januari 2019 diende u een bezwaarschrift bij ons in. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit met kenmerk OLO 5.1,2,e van 19 december 2018. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van uw bezwaarschrift voorbereid en bracht hierover advies uit.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuid besloot in zijn vergadering van 15 oktober 2019 dit advies over te nemen. Het bestuur besloot:

- het besluit van 19 december 2018 met kenmerk OLO 5.1,2,e tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning, in heroverweging ongewijzigd in stand te laten.

Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend. De vergunninghouder mag de woning ter hoogte van de vierde verdieping vergroten.

U leest in het bijgesloten advies van de bezwaarschriftencommissie de onderbouwing van het besluit.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor is zes weken. U leest meer informatie hierover in het bijgesloten informatieblad.

Hoogachtend,
namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

5.1,2,e

BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kunt u beroep indienen bij de rechtbank. Dan moet u wel een rechtstreeks belang bij de beslissing op een bezwaarschrift hebben. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam
Sector bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Digitaal beroep indienen
U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

Kosten voor beroep
Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroeps procedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

Mogelijke vergoeding kosten beroep
Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voorlopige voorziening vragen
Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

Kosten voor voorlopige voorziening
Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op www.rechtspraak.nl.

Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.19.000810.001, JB.19.000810.002 en JB.19.000810.003

Advies van de bezwaarschriftencommissie over drie bezwaarschriften van:

1. 5.1,2,e ;
2. de Vereniging van eigenaars van het gebouw 5.1,2,e aan de 5.1,2,e te Amsterdam;
3. 5.1,2,e namens 5.1,2,e

De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met het kenmerk OLO 5.1,2,e van 19 december 2018. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning.

Aan burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- het besluit van 19 december 2018 met kenmerk OLO 5.1,2,e tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning in heroverweging ongewijzigd in stand te laten.

Dat betekent dat vergunninghouder het bouwplan mag realiseren.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 13 juli 2018 heeft 5.1,2,e (hierna te noemen: vergunninghouder) een aanvraag ingediend om een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning.

Bij besluit van 19 december 2018 heeft u onder nummer OLO 5.1,2,e de aangevraagde vergunning verleend (hierna: het bestreden besluit).

Bij brief van 10 januari 2019 heeft 5.1,2,e bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

Bij brief van 17 januari 2019 heeft Vereniging van eigenaars van het gebouw 5.1,2,e aan de 5.1,2,e Amsterdam (hierna: de Vve) bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

Bij brief van 28 januari 2019 heeft 5.1,2,e namens 5.1,2,e bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

5.1,2,e de Vve, 5.1,2,e en 5.1,2,e worden hierna ieder afzonderlijk en gezamenlijk aangeduid als: bezwaarden.

Op 13 mei 2019 heeft een hoorzitting plaatsgevonden over de bezwaarschriften en het bestreden besluit.

3. Ontvankelijkheid

De commissie overweegt dat de bezwaarschriften alle binnen de daarvoor geldende termijn zijn ingediend en dat bezwaarden allen belanghebbenden zijn bij het bestreden besluit.
De bezwaarschriften zijn naar het oordeel van de commissie voldoende gemotiveerd.
Ook overigens is voldaan aan de wettelijke eisen om het bezwaar inhoudelijk te kunnen behandelen. De commissie acht de bezwaarschriften ontvankelijk.

4. Bezwaren

Samengevat en cursief weergegeven, houden de bezwaren het volgende in:

- *Bezwaarden stellen dat u een vergunning verleend heeft voor een aanbouw / opbouw op een terras, waarvan vergunninghouder geen eigenaar is. Als er al een aanvraag voor een op- of aanbouw kan worden ingediend, dan moet de Vve dat doen. Bezwaarden vinden dat de aanvraag niet-ontvankelijk had moeten worden verklaard, omdat geen toestemming is verleend door de ledenvergadering van de Vve en de architect.*
- *Het verbaast bezwaarden dat u een voor vergunninghouder positief besluit neemt zonder dat de constructiegegevens bekend zijn. Bezwaarden zijn zeer geïnteresseerd in de constructie en de constructieve details die achter de aanvraag liggen.*
- *Volgens bezwaarden maakt het ontwerp op geen enkele wijze duidelijk dat enige aandacht is besteed aan geluidsisolatie.*
- *Het is bezwaarden onduidelijk hoe het dak inclusief bitumen onder het terras van 5.1,2,e 5.1,2,e gebouwd en onderhouden gaat worden. Ook is het bezwaarden onduidelijk hoe het onderhoud van de niet waterdichte terrassen van het complex gaat plaatsvinden, met name het dakdeel van de aanbouw onder het terras van 5.1,2,e De aanbouw is voorzien op een terras/dak dat al sinds de oplevering in 2007 lekkages veroorzaakt in het onderliggende appartement, 5.1,2,e Dit wordt volgens bezwaarden veroorzaakt door bouwfouten in (onder meer) constructieve onderdelen van het gebouw. Uitvoering van de vergunning zou het al in gang gezette proces om de lekkageproblemen op te lossen kunnen dwarsbomen, doordat de constructieve delen van het gebouw die herstel behoeven, onbereikbaar worden. Bezwaarden vinden dat de stelling dat het bouwplan waarschijnlijk geen negatieve gevolgen heeft op de bouwfouten niet nader is onderbouwd en betwisten deze stelling.*
- *Bezwaarden stellen dat de uitkijkmogelijkheden vanuit het appartement 5.1,2,e door de uitbreiding van de onderliggende woning verminderen. De overweging van de gemeente dat het uitzicht niet onevenredig vermindert vinden bezwaarden uiterst mager.*

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- bezwaarden: 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e 5.1,2,e en 5.1,2,e (voorzitter van de Vve);
- vergunninghouder: 5.1,2,e
- namens uw college: 5.1,2,e

Er is een geluidsopname gemaakt van de hoorzitting.

6. Wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht heeft genomen.

Belang bij de beslissing op de aanvraag
De commissie ziet zich allereerst gesteld voor de vraag of vergunninghouder belanghebbende is bij een beslissing op zijn aanvraag om een omgevingsvergunning. Bezwaarden hebben het belang van vergunninghouder bij een beslissing op de aanvraag ter discussie gesteld.

De commissie overweegt dat volgens de jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS)[1] degene die verzoekt om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op het door hem ingediende verzoek. Dit is anders indien aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt.

De commissie overweegt dat vergunninghouder eigenaar is van een appartementsrecht en als zodanig lid is van de Vve. Het bouwplan is geprojecteerd op het dakterras dat behoort tot het privégedeelte van het appartementsrecht van vergunninghouder.

Het bestuur van de Vve heeft notulen overgelegd, waaruit blijkt dat de Vve de volgens de Akte van Splitsing noodzakelijke toestemming voor het bouwplan aan vergunninghouder heeft onthouden. Vergunninghouder heeft aangegeven dat hij de stemming in de ledenvergadering van de Vve heeft uitgelokt en dat hij via de civiele rechter een vervangende machtiging zal trachten te verkrijgen om het bouwplan te realiseren.

De commissie overweegt dat het door het onthouden van toestemming voor het bouwplan door de Vve twijfelachtig is of het bouwplan daadwerkelijk kan worden verwezenlijkt. Het gaat de commissie echter te ver om vergunninghouder op basis daarvan zijn belang bij de aanvraag te ontzeggen.

De commissie verwijst daartoe naar de Akte van Splitsing (hierna: AvS), waarin expliciet rekening wordt gehouden met de mogelijkheid van het plaatsen van bouwwerken door eigenaren van appartementsrechten. De commissie heeft hierbij onder meer het oog op artikel 23 lid 3 AvS, waarin is bepaald dat de Vve haar toestemming niet zal onthouden, indien het bouwkundige wijzigingen betreft die de privégedeelten van de overige appartementen niet nadelig beïnvloeden, de hechtheid van het gebouw niet in gevaar brengen en overigens is voldaan aan alle vereisten die door publiekrechtelijke voorschriften worden gesteld.

[1] ABRvS 15 augustus 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2717

De vraag of aan deze voorwaarden is voldaan en of de Vve terecht toestemming heeft geweigerd staat ter beoordeling van de civiele rechter. De commissie is van oordeel dat, nu dit niet bij voorbaat vaststaat, niet aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. De commissie concludeert dat vergunninghouder belanghebbende is bij de aanvraag om een omgevingsvergunning.

Evidente privaatrechtelijke belemmering
Daarnaast is de commissie op basis van dezelfde feiten en omstandigheden en op basis van de jurisprudentie van de ABRvS[2] van oordeel dat geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan het verlenen van deze omgevingsvergunning in de weg staat. Daarbij is van belang dat, zoals hiervoor al is aangegeven, de civiele rechter een vervangende machtiging kan geven om het bouwplan te realiseren. Daarmee ontbreekt in ieder geval de evidentie van een eventuele privaatrechtelijke belemmering.

Compleetheid en samenhang stukken
De commissie heeft de tekeningen die deel uitmaken van het bestreden besluit en waarnaar bezwaarden verwijzen, bestudeerd. De commissie is daarbij niet gebleken dat deze tekeningen tegenstrijdig of incompleet zijn of onvoldoende samenhang vertonen.

Daarbij merkt de commissie op dat, wat de constructieve aspecten betreft, nog nadere tekeningen dienen te worden ingediend.

Constructiegegevens
Met betrekking tot de verbazing van bezwaarden over het feit dat een voor vergunninghouder positief besluit is genomen zonder dat de constructiegegevens bekend zijn, overweegt de commissie dat op grond van artikel 2.7 van de Regeling omgevingsrecht op verzoek van de aanvrager in de omgevingsvergunning voorgeschreven kan worden dat deze gegevens later worden ingediend.

In het bestreden besluit komt dit voorschrift voor. De commissie constateert dat dit wettelijk toegestaan en gebruikelijk is.

Bouw en onderhoud dak onder bouwplan en geluidsisolatie
Met betrekking tot de stellingen van bezwaarden met betrekking tot de bouw en het onderhoud van het dak onder het bouwplan en met betrekking tot geluidsisolatie overweegt de commissie dat het bouwplan is getoetst aan het Bouwbesluit 2012.

U heeft bij het nemen van het bestreden besluit geoordeeld dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012. In hetgeen door bezwaarden naar voren is gebracht vindt de commissie geen aanknopingspunten om te oordelen dat uw oordeel onjuist is geweest.

Overigens kan de commissie uit het door bezwaarden gestelde niet concluderen dat bouw- en onderhoudswerkzaamheden aan het dak onder het bouwplan door de realisering van de aanbouw onmogelijk worden.

Uitzicht vanuit bovengelegen appartement
Bezwaarden stellen dat de uitkijkmogelijkheden vanuit het appartement 5.1,2,e door de uitbreiding van de onderliggende woning verminderen. De overweging van de gemeente dat het uitzicht niet onevenredig vermindert vinden bezwaarden uiterst mager.

---

[2] ABRvS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1997

De commissie komt na bestudering van de foto´s en de tekeningen van het bestreden besluit tot het oordeel dat u in het bestreden besluit terecht heeft overwogen dat het uitzicht niet onevenredig vermindert. De commissie overweegt hiertoe dat het uitzicht vanuit het bedoelde appartement nauwelijks verandert en dat, voor zover het verandert, deze verandering vooral betrekking heeft op het uitzicht op het dakterras van vergunninghouder.

Daarbij neemt de commissie voorts in aanmerking dat het bouwplan is voorzien in een stedelijke omgeving en dat volgens de jurisprudentie van de ABRvS[3] geen aanspraak op een blijvend vrij uitzicht bestaat.

8. Conclusie

Concluderend zijn wij van oordeel dat u het bestreden besluit in redelijkheid heeft kunnen nemen en dat geen reden bestaat om in heroverweging anders te besluiten.

We adviseren het besluit van 5.1,2,e kenmerk OLO 5.1,2,e het besluit van 5.1,2,e met kenmerk OLO 5.1,2,e tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning in heroverweging ongewijzigd in stand te laten.

Amsterdam, 7 oktober 2019

De bezwaarschriftencommissie,

5.1,2,e

5.1,2,e

5.1,2,e

[3]Zie onder meer: ABRvS 29 mei 2019, 201805721/1/A1, ECLI:NL:RVS:2019:1727

Bijlage: Wet- en regelgeving

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) is het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het bouwen van een bouwwerk.

Op grond van artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wabois het verboden om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

Artikel 2.10 van de Wabo bepaalt, kort weergegeven en voor zover relevant, dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit bouwen, een omgevingsvergunning geweigerd wordt indien:

a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan het Bouwbesluit 2012;
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschrift die zijn gesteld bij de bouwverordening;
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

Artikel 2.12, eerste lid, van de Wabo bepaalt dat, voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening

Artikel 2.7, eerste lid, aanhef en onder a van de Regeling omgevingsrecht bepaalt dat, indien de aanvrager een verzoek tot latere aanlevering heeft ingediend, in de vergunning voor een bouwactiviteit wordt bepaald dat gegevens en bescheiden met betrekking tot belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) en de uiterste grenstoestand van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk alsmede van het bouwwerk als geheel, voor zover het niet de hoofdlijn van de constructie dan wel het constructieprincipe betreft, uiterlijk binnen een termijn van drie weken voor de start van de uitvoering van de desbetreffende handeling worden overgelegd.