Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.21.002445.001 en 002

JB.21.002445.001 en 002 Omgevingsvergunning
Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften van mevrouw [redacted], namens de Bewoners van de Aker en de heer mr. drs. [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer [redacted] tegen het besluit van 21 december 2020 met kenmerk Z2020-NW006025/OLO 5456893. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar drie zelfstandige woonruimten, het realiseren van een uitbouw met dakterras, het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak, het plaatsen van een tussenvloer en het wijzigen van de voorgevel op de locatie Hebridenlaan [redacted] te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren om:

- het bezwaar van mevrouw [redacted], namens de 'Bewoners van de Aker' niet-ontvankelijk te verklaren;
- het bezwaar van de heer mr. drs. [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer [redacted] Amsterdam gegrond te verklaren;
- het besluit van 21 december 2020 te herroepen en de vergunning te weigeren;
- het verzoek van de heer mr. drs. [redacted] om proceskostenvergoeding toe te kennen ter hoogte van € 1.068,-.

Dit betekent dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 17 september 2020 vroeg de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning aan voor het project 'het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar drie zelfstandige woonruimten, het uitbouwen van de achtergevel met

dakterras, het plaatsen van een tussenvloer op de tweede verdieping en het plaatsen van een dakkapel' op de locatie Hebridenlaan [redacted] te Amsterdam.

Op 21 december 2020 verleende u de aangevraagde omgevingsvergunning.

De volgende personen maakten bezwaar tegen dit besluit:

1. Mevrouw [redacted], namens de Bewoners van de Aker, op 26 januari 2021;
2. De heer mr. drs. [redacted] van Stichting Achmea Rechtsbijstand, namens de heer [redacted], op 27 januari 2021.

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).

Slechts belanghebbenden kunnen bezwaar tegen een besluit indienen. Dit volgt ook uit het bepaalde in artikel 3:45 van de Awb in samenhang met hetgeen in het betreffende besluit over het maken van bezwaar is opgenomen. In artikel 3:45 is aangegeven dat in het besluit wordt vermeld door wie, binnen welke termijn en bij welk orgaan bezwaar kan worden gemaakt of beroep kan worden ingesteld. In de bestreden besluiten is in de bezwaarclausule aangegeven dat belanghebbenden bezwaar kunnen maken.

Ingevolge artikel 1:2 lid 1 Awb wordt onder belanghebbende verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Om als belanghebbende in de zin van de Awb te kunnen worden aangemerkt, dient diegene een voldoende objectief en actueel, eigen en persoonlijk belang te hebben dat hem in voldoende mate onderscheidt van anderen en dat rechtstreeks wordt geraakt door het bestreden besluit.

Een belangrijke aanwijzing dat het belang van een natuurlijk persoon zich onderscheidt van het belang van anderen, is voor ruimtelijk relevante besluiten veelal gelegen in de fysieke nabijheid van iemands belang tot de activiteit of het project waarop het besluit ziet.

Het afstandscriterium wordt vaak gezien als het basiscriterium voor het bepalen van de belanghebbendheid. Het zichtcriterium wordt vaak gehanteerd als hulpmiddel bij de vaststelling of iemand als belanghebbende kan worden aangemerkt. Uit de beschikbare jurisprudentie kan worden afgeleid dat binnen een afstand van 100 meter eenieder als belanghebbende bij een ruimtelijk besluit kan worden aangemerkt, nog daargelaten of de belanghebbende binnen genoemde 100 meter ook zicht heeft op het bewuste plan. Genoemde regel is een hoofdregel waarvan echter in voorkomende gevallen wel door de rechtspraak wordt afgeweken. Desalniettemin kan 100 meter als grove "scheidslijn" worden gezien.

Mevrouw [redacted], namens de 'Bewoners van de Aker'

Mevrouw [redacted] maakt alleen bezwaar namens de 'Bewoners van de Aker' en niet namens een bepaald natuurlijk persoon. De 'Bewoners van de Aker' is geen belanghebbende in de zin van

artikel 1:2, derde lid, van de Awb. Dit is geen rechtspersoon. Verder dient mevrouw [redacted] bij ieder bezwaar dat zij maakt namens de 'Bewoners van de Aker' dezelfde lijst in met namen en handtekeningen. Individuele machtigingen voor deze zaak aan mevrouw [redacted] ontbreken. Dit is niet hersteld in bezwaar.

Mevrouw [redacted] woont zelf op een te grote afstand van de locatie Hebridenlaan [redacted]. Er is sprake van een afstand van ongeveer 550 meter tussen de woning van Mevrouw [redacted] op het adres [redacted] en de locatie Hebridenlaan [redacted] waarvoor de betreffende vergunning is verleend. Wij concluderen dat mevrouw [redacted] vanuit haar woning geen zicht kan hebben op het pand waar de verleende vergunning op ziet. Het betreffende pand is immers ongeveer 550 meter van de woning van bezwaarde verwijderd en dit pand is gelegen in een andere straat. Zij is geen belanghebbende in de zin van artikel 2:1, eerste lid, van de Awb. Een persoonlijk belang ontbreekt. Verder blijkt dat de afstand tussen de woonadressen van de 'Bewoners van de Aker' en de Hebridenlaan [redacted] tenminste 350 meter bedraagt. De 'Bewoner van de Aker' op het adres [redacted] woont namelijk dichts bij de locatie Hebridenlaan [redacted] en op ongeveer 350 meter afstand. Daarnaast kunnen de 'Bewoners' geen zicht hebben op de woning aan de Hebridenlaan [redacted], nu zij allen in een andere straat wonen. De 'Bewoners van de Aker' kunnen evenmin als belanghebbende in de zin van de Awb worden aangemerkt. Het bezwaar van mevrouw [redacted], namens de 'Bewoners van de Aker' is daarom niet-ontvankelijk.

De heer [redacted]
De heer [redacted] woont aan de [redacted] en wordt als belanghebbende aangemerkt gelet op de afstand tot en het zicht op de woning aan de Hebridenlaan [redacted].

Het bezwaarschift van de heer [redacted] is binnen de door de Awb gestelde termijn ingediend en voldoet aan de eisen die daaraan gesteld worden op grond van de Awb. Wij achten het bezwaar van de heer [redacted] namens de heer [redacted] gericht tegen de verleende omgevingsvergunning ontvankelijk. Wij zullen de gronden van dit bezwaar inhoudelijk behandelen.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- In de motivering om af te wijken wordt gesproken over precedentwerking door de verleende vergunning voor de Hebridenlaan [redacted]. Deze vergunning heeft echter nog geen formele rechtskracht en het is onzeker of deze na het bezwaar en eventueel beroep in stand blijft;
- Van een gemeentebestuur mag worden verlangd dat zij een gemaakte fout niet nogmaals maken. Als een aangevochten besluit een trendsetter wordt genoemd en er wordt gesproken van precedentwerking, is dat meten met twee maten;
- De aantasting van de privacy wordt vanwege de precedentwerking geen doorslaggevend gewicht toegekend. Er is niet gekeken naar de gevolgen van het verleende dakterras en er is geen sprake van "enige vermindering van de privacy", maar van een ernstige aantasting van de privacy. Er is geen sprake van een zorgvuldig voorbereid besluit;
- Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering, omdat het dakterras in strijd met het burenrecht tegen de erfgrens wordt gesitueerd;

- Door het splitsen naar drie woonruimten verdwijnt de bergruimte, zodat fietsen of scooters op de openbare weg moeten worden geplaatst. Dit is een aantasting van het leefklimaat in de buurt;
- Het project is niet zorgvuldig getoetst aan het Bouwbesluit. Niet is gebleken dat rekening is gehouden met geluidsoverlast door intensievere bewoning;
- Door het splitsen naar drie woonruimten kan niet voldaan worden aan de kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst om op de eigen parkeerplaats te parkeren. Er is niet onderzocht in hoeverre de vergunning strijd oplevert met de gemeentelijke parkeernormen.

5. Hoorzitting

Bezwaarmakers en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord over de bezwaarschriften. Mevrouw [redacted] gaf aan geen gebruik te willen maken van deze mogelijkheid. Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van COVID-19 heeft een video-hoorzitting plaatsgevonden op 6 september 2021.

Aanwezigen bij de video-hoorzitting waren:

- de heer [redacted] namens vergunninghouder de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder);
- de heer mr. drs. [redacted] (hierna: gemachtigde);
- de heer [redacted] en mevrouw [redacted];
- de heer [redacted] (namens vergunninghouder)
- de heer [redacted] namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger).

Een opname van dit gesprek is toegevoegd aan het digitale dossier.

Tijdens de hoorzitting zijn de hierboven genoemde bezwaren toegelicht. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage II van dit advies gevoegd.

Verder gaf uw vertegenwoordiger aan dat in de omgevingsvergunning is verwezen naar de omgevingsvergunning van Hebridenlaan [redacted] en dat hij is afgegaan op het advies van de Afdeling Ruimte & Duurzaamheid (R&D). Nu de vergunning van Hebridenlaan [redacted] is ingetrokken, moet er opnieuw een advies van de R&D worden opgevraagd voordat uw vertegenwoordiger een reactie kan geven. Uw vertegenwoordiger gaf aan dat dit twee weken zal duren.

Bij e-mailbericht van 21 september 2021 is de reactie van uw vertegenwoordiger naar vergunninghouder en gemachtigde gestuurd. Vervolgens hebben vergunninghouder en gemachtigde hierop schriftelijk gereageerd. De reactie van uw vertegenwoordiger is als bijlage bij dit advies gevoegd.

6. Wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

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

Besluit

Bij het besluit van 21 december 2020 is overwogen dat de aanvraag strijdig is met het bestemmingsplan "De Aker" wat betreft de bouwhoogte van het hekwerk voor het dakterras en de beoogde uitbouw aan de achtergevel die 6,6 m² groter is dan toegestaan. Het gebruik van de woning voor meerdere huishoudens is niet in strijd met het bestemmingsplan.

Ten aanzien van de overschrijding van de bouwhoogte en de oppervlakte van de aanbouw kan van het bestemmingsplan worden afgeweken omdat de impact gering is.
De uitbouw zou vergunningvrij kunnen worden gerealiseerd als er geen dakterras op geplaatst zou worden. Qua omvang past het binnen de stedenbouwkundige context. Het dakterras past binnen de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan. Omdat sprake is van een geringe overschrijding van de bouwhoogte door het hekwerk voor het dakterras wordt medewerking verleend. In het besluit wordt opgemerkt dat het dakterras leidt tot enige vermindering van de privacy van de buren maar dit is niet zodanig dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is sprake van precedentwerking. Gelet hierop wordt aan de vermindering van de privacy geen doorslaggevend gewicht toegekend en kan aan het dakterras worden meegewerkt.

Overwegingen ten aanzien van de bezwaren

a. Parkeernormen

Ten aanzien van het bezwaar dat niet is onderzocht in hoeverre de vergunning strijd oplevert met de gemeentelijke parkeernormen, overwegen wij het volgende.

Op deze locatie is de specifieke gebruiksregel 'specifieke vorm van verkeer – parkeren 1' van toepassing, waarop artikel 16.4 van het bestemmingsplan ziet. Uit de van toepassing zijnde bestemmingsplanregels volgt dat de locatie bestemd is voor wonen, waaronder short-stay en ook voor parkeervoorzieningen. Wat betreft de parkeervoorzieningen geldt dat per bestaande woning minimaal twee parkeervoorzieningen gerealiseerd en in stand gehouden moeten worden. Uit de definitiebepalingen van het bestemmingsplan volgt dat onder 'bestaand' ten aanzien van bouwwerken moet worden verstaan: bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van dit plan en ten aanzien van het overige gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan (artikel 1.16).

Uit het samenstel van de planregels (1.16 en 16.4) volgt dat op het moment van terinzagelegging, dan wel van kracht worden van dit bestemmingsplan (op 23 februari 2016 en 24 juni 2019) twee parkeervoorzieningen per bestaande woning aanwezig moeten zijn. Dat betekent dat deze eis niet geldt voor ontwikkelingen na het van kracht worden van het bestemmingsplan, zoals bijvoorbeeld onderhavige aanvraag voor het realiseren van drie woningen uit één woning op het adres Hebridenlaan [redacted]. Dat betekent dat enkel beoordeeld moet worden of met het onderhavige bouwplan wordt voldaan aan de eis dat er twee parkeervoorzieningen in stand blijven om vast te stellen of het bouwplan passend is binnen het bestemmingsplan. Dit is hier het geval. Voor de woning kunnen twee voertuigen geparkeerd worden. Dit bezwaar geeft dan ook geen aanleiding tot herroeping van het besluit.

Dat door het splitsen naar drie woonruimten niet voldaan zou kunnen worden aan de kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst om op de eigen parkeerplaats te parkeren, maakt ook niet dat het besluit kan worden herroepen. In de aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning zijn er geen mogelijkheden om een eventuele verplichting in de koopovereenkomst een rol te laten spelen. Dat ziet op een civielrechtelijke kwestie.

b. Intensievere bewoning en geluidsbelasting

Verder stelt gemachtigde dat intensievere bewoning tot gevolg zal hebben dat er sprake kan zijn van geluidsoverlast. Hiermee zou onvoldoende aan het Bouwbesluit zijn getoetst.

In dit verband merken wij op dat dit bezwaar te maken heeft met het gebruik van de woning door meerdere huishoudens. Op de locatie Hebridenlaan [redacted] is het bestemmingsplan 'De Aker' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming 'Wonen-1', waarop artikel 16 van het bestemmingsplan ziet. In de begripsbepalingen van het bestemmingsplan is voor het begrip wonen de volgende definitie gegeven: "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."

Hieruit volgt dat wonen niet beperkt is tot het gebruik voor één huishouden. Hierdoor past het gebruik ten behoeve van drie huishoudens binnen het bestemmingsplan. De ruimtelijke afweging daarvan moet worden geacht in het bestemmingsplan te zijn gemaakt en kan hier niet ter discussie staan.

Verder constateren wij dat de muren tussen de woning op de Hebridenlaan [redacted] en de aangrenzende woning niet zijn veranderd. Wat betreft de geluidwering is er als gevolg van het bouwplan niets veranderd. Ten aanzien van de geluidsbelasting door bewoning van meerdere huishoudens zijn geen eisen opgenomen in het Bouwbesluit. Tot slot heeft bezwaarde niet aannemelijk gemaakt dat sprake is van een normoverschrijding uit het Bouwbesluit. De bezwaren op dit punt volgen wij dan ook niet.

c. Privacy en evident privaatrechtelijke belemmering.

In dit geval is het dakterras gesitueerd op een aanbouw. Volgens het betreffende bestemmingsplan wordt de aanbouw gerealiseerd op gronden met de bestemming "Wonen-1". Op deze gronden is het gebruik voor dakterrassen toegestaan.

In het besluit is opgenomen dat het dakterras leidt tot enige vermindering van de privacy van de buren maar dit is niet zodanig dat sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast is sprake van precedentwerking. Gelet hierop wordt aan de vermindering van de privacy geen doorslaggevend gewicht toegekend.

Wij vinden dat hieruit onvoldoende blijkt hoe u de afweging over een eventuele inbreuk op de privacy van omwonenden heeft gemaakt.

Hierbij geldt ook het volgende. Gemachtigde geeft aan dat sprake is van ernstige aantasting van de privacy omdat er inkijk is in zowel de huiskamer op de eerste verdieping als op de begane grond. Ook is volgens hem sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering nu het dakterras in strijd met het burenrecht tegen de erfgrens wordt gesitueerd.

Volgens vaste jurisprudentie[1] van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat het oordeel dat een privaatrechtelijke belemmering aan de verlening van een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan in de weg staat, slechts aanleiding wanneer deze een evident karakter heeft. De burgerlijke rechter is immers de eerst aangewezene om de vraag te beantwoorden of een privaatrechtelijke belemmering in de weg staat aan de uitvoering van een activiteit.

Uit de plattegronden blijkt dat het dakterras binnen twee meter van de zijdelingse erfgrens met de woning van bezwaarde is voorzien. Dit betekent niet dat sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan de realisering van het dakterras in de weg staat. Om te kunnen beoordelen of hiervan sprake is, is ook de feitelijke situatie van belang. Wij stellen vast dat het dakterras zal worden gerealiseerd over de gehele breedte van de uitbouw. Vanaf het dakterras bestaat rechtstreeks uitzicht op het achterliggende erf. Vanaf de korte zijde van het dakterras is ook rechtstreeks uitzicht op de erven van de naastgelegen percelen.

Aangezien in het bouwplan geen voorzieningen zijn opgenomen om het rechtstreekse zicht weg te nemen, levert het bouwplan strijd op met artikel 5:50 van het Burgerlijk Wetboek. En heeft u de vergunning niet zonder meer mogen verlenen. Wij zijn het met bezwaarde eens dat hier sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

In zijn reactie van 21 september 2021 gaf uw vertegenwoordiger aan dat de vergunning voor Hebridenlaan 35 in bezwaar is vernietigd vanwege het bestaan van een evident privaatrechtelijke belemmering. Hiermee komt de genoemde precedentwerking te vervallen. In het advies is geoordeeld dat het dakterras tot enige vermindering van privacy van de buren leidt. Deze wordt echter niet van dusdanige aard geacht dat er sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat. Los van de genoemde precedentwerking is er een belangenafweging gemaakt over de inbreuk op de privacy door het dakterras. Het oordeel is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt. Overigens is er op de locatie Hebridenlaan [redacted] geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering omdat er lopende de procedure nog mogelijkheden zijn eventuele belemmeringen weg te nemen door het nemen van privacybeschermende maatregelen. In de belangenafweging kunnen privacybeschermende maatregelen worden meegewogen. Hierdoor blijft het advies mee te werken aan het dakterras gehandhaafd waarin de bescherming van privacy is meegewogen.

Vergunninghouder heeft na kennisneming hiervan bij e-mail van 28 september 2021 een reactie gegeven. Hij geeft aan dat er bereidheid en de feitelijke en technische mogelijkheid is om privacyschermen te plaatsen zoals omschreven in de reactie van de vertegenwoordiger en om deze handelingen te verwerken in het bouwplan.

[1] 22 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1106, 9 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2926

Wij overwegen dat uit vaste jurisprudentie (bijvoorbeeld de uitspraak van 9 december 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2926) blijkt dat het inderdaad mogelijk is om een evident privaatrechtelijke belemmering weg te nemen door het plaatsen van privacyschermen.

Het voorgaande betekent dat de omgevingsvergunning op basis van het bouwplan zonder privacyschermen niet in stand kan blijven.

Bij e-mail van 30 november 2021 heeft vergunninghouder het bouwplan aangepast in zoverre dat er privacyschermen van melkglas zijn geplaatst aan de korte zijden van het dakterras. Hiermee is het rechtstreeks uitzicht op de erven van de naastgelegen percelen weggenomen. Gelet op artikel 2 lid 9 van Bijlage II Besluit Omgevingsrecht (Bor) zijn deze privacyschermen echter niet vergunningsvrij nu geen sprake is van naastgelegen balkons of dakterrassen. Om die reden is een oordeel van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit benodigd voordat de privacyschermen op het dakterras geplaatst kunnen worden.

Gelet op onze overwegingen ten aanzien van de buitenberging hieronder, is een oordeel van deze commissie echter niet meer nodig.

d. Buitenberging en parkeerdruk

Gemachtigde stelt dat door het splitsen naar drie woonruimten de bergruimte verdwijnt, zodat fietsen of andere voertuigen op de openbare weg moeten worden geplaatst. Dit is een aantasting van het leefklimaat in de buurt.

Uit de plattegronden blijkt inderdaad dat de bergruimte aan de voorzijde van het pand op de begane grond wordt omgezet naar een verblijfsruimte.

Wij hebben uw vertegenwoordiger gevraagd om uw visie hierop te geven. Hij gaf aan dat bij het omzetten van bergruimte naar verblijfsruimte het verbouwniveau van toepassing is volgens artikel 4.33 Bouwbesluit 2012. Het rechtens verkregen niveau is het niveau dat het gevolg is van de toepassing op enig moment van de relevante op dat moment van toepassing zijnde technische voorschriften en dat niet lager ligt dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een bestaand bouwwerk en niet hoger dan het niveau van de desbetreffende voorschriften voor een te bouwen bouwwerk (artikel 1.1 Bouwbesluit 2012). Het rechtens verkregen niveau (het actuele kwaliteitsniveau voor de verbouwing) is één woning met een buitenberging. Na de verbouwing moet er dus minimaal één woning met buitenberging aanwezig zijn die voldoet aan de nieuwbouw eisen uit artikel 4.31 lid 1 en 3 Bouwbesluit 2012. Het gaat om een niet-gemeenschappelijke bergruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 5 m² bij een breedte van tenminste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m die vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar is via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Op grond van artikel 4.33 Bouwbesluit 2012 zijn bij de verbouw van een buitenberging artikel 4.31 en 4.32 van overeenkomstige toepassing waarbij wordt uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Dit is gelijk aan het niveau van voor de verbouwing waarbij nog sprake was van een buitenberging. Nu deze buitenberging volgens het bouwplan is verdwenen en er geen nieuwe

buitenberging is geplaatst, wordt niet voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat de omgevingsvergunning op basis van het bouwplan zonder buitenberging niet in stand kan blijven.

Vergunninghouder heeft per e-mail van 28 september 2021 aangegeven dat er bereidheid en de feitelijke en technische mogelijkheid is om een berging van 5 m² te realiseren en om deze handelingen te verwerken in het bouwplan. Bij e-mail van 30 november 2021 heeft vergunninghouder het bouwplan aangepast in zoverre dat er een buitenberging in de achtertuin is geplaatst.

De buitenberging dient te voldoen aan de nieuwbouw eis op grond van artikel 4.33 jo artikel 4.31 lid 1,2,3 Bouwbesluit. Ingevolge artikel 4.31 lid 3 Bouwbesluit dient de bergruimte vanaf de openbare weg rechtstreeks bereikbaar te zijn via het aansluitende terrein of een gemeenschappelijke verkeersruimte. Uit onderzoek blijkt echter dat langs de achtererfgrens een sloot is gesitueerd waardoor de bergruimte vanaf de openbare weg niet rechtstreeks bereikbaar is via de achtertuin. De bergruimte kan daarom niet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit. Wij concluderen dat de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven nu het niet mogelijk is om een buitenberging te realiseren.

e. Proceskostenvergoeding

Tot slot is verzocht om vergoeding van de kosten die gemaakt zijn in verband met de behandeling van het bezwaarschrift.

Op grond van artikel 7:15 van de Algemene wet bestuursrecht worden de kosten die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaarschrift redelijkerwijs heeft moeten maken, slechts door het bestuursorgaan vergoed voor zover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid. Naar ons oordeel bestaat, nu het bestreden besluit wordt herroepen, aanleiding voor het vergoeden van de kosten die bezwaarde heeft gemaakt. De heer [redacted] heeft namens bezwaarde een bezwaarschrift ingediend en was aanwezig bij de hoorzitting. De totale proceskostenvergoeding bedraagt € 1.068,- (€ 534,- per punt) voor twee punten met een gemiddelde wegingsfactor van 1.0. Wij adviseren om dit verzoek toe te wijzen en een vergoeding van € 1.068,- toe te kennen.

Nu niet is voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit, wordt verder niet ingegaan op eventuele overige bezwaren.

Op grond van het voorgaande komen wij tot het oordeel dat de vergunning voor het project niet in stand kan blijven. Omdat het project niet voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit, moet de vergunning in heroverweging worden geweigerd.

8. Conclusie en advies

Wij concluderen dat de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van een zelfstandige woonruimte naar drie zelfstandige woonruimten, het realiseren van een uitbouw met dakterras, het plaatsen van een dakkapel in het achterdakvlak, het plaatsen van een tussenvloer en het wijzigen van de voorgevel op de locatie Hebridenlaan [redacted] ten onrechte is verleend.

Wij adviseren om het bezwaar van mevrouw [redacted], namens de 'Bewoners van de Aker' niet-ontvankelijk te verklaren en het bezwaar van de heer mr. drs. [redacted], namens de heer [redacted] ontvankelijk en gegrond te verklaren. Ook adviseren wij het bestreden besluit te herroepen en de vergunning te weigeren vanwege strijd met het Bouwbesluit.

Nu de bezwaren leiden tot herroeping van het bestreden besluit, adviseren wij het verzoek om proceskostenvergoeding ter hoogte van € 1.068,- toe te wijzen.

De bezwaarschriftencommissie, 22 december 2021

de voorzitter,

[redacted]

mr. [redacted]

de secretaris,

[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)*

Huisvestingsverordening Amsterdam 2020

- *Artikel 3.1.1 Reikwijdte vergunningplicht*
- *Artikel 3.2.2 Te verstrekken gegevens*
- *Artikel 3.2.3 In te dienen bescheiden*
- *Artikel 3.3.1 Weigeringsgronden*
- *Artikel 3.3.2 Intrekken vergunning*
- *Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming (geldig voor aanvragen tot en met 31 december 2020)*
- *Artikel 5.1, derde lid - Overgangsrecht*

Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020
Hoofdstuk 6 Voorraadvergunningen

- *Lid 2. Geluidseisen voor de omzettingsvergunning en vergunning woningvorming*
- *Lid 3. Uitgesloten stadsdelen woningvorming*

Bijlage II: Verslag hoorzitting 6 september 2021

Op de hoorzitting waren aanwezig: de heer [redacted] en de heer [redacted] (vergunninghouder), de heer [redacted] (gemachtigde vergunninghouder), de heer [redacted] (gemachtigde), de heer en mevrouw [redacted], de heer [redacted] (namens het stadsdeel)

De voorzitter opent de hoorzitting.

Op de hoorzitting van 6 september 2021 is, zakelijk weergegeven, het volgende naar voren gebracht
Voorzitter geeft aan dat er eerst wordt gekeken naar de ontvankelijkheid voordat een bezwaar in behandeling wordt genomen. Na het pro forma bezwaarschrift van gemachtigde tegen de woningvormingsvergunning, zijn er geen gronden ontvangen.

De heer [redacted] geeft aan dat hij geen verzoek heeft ontvangen om gronden in te dienen, maar dat hij het bezwaar tegen de woningvorming hierbij intrekt. Het bezwaar tegen de omgevingsvergunning blijft in stand. De omgevingsvergunning van Hebridenlaan nummer [redacted] is ingetrokken bij de beslissing op bezwaar van 11 maart 2021. De precedentwerking van een vergunning die niet meer bestaat is lastig vol te houden.

Voorzitter geeft aan dat zij ook voorzitter was in de zaak met betrekking tot de Hebridenlaan [redacted]. Zij vraagt waar de heer [redacted] bang voor is als dit plan wordt uitgevoerd.

De heer [redacted] zegt dat het plan al is uitgevoerd en dat zij zich bekeken voelen op deze manier in de woon- en slaapkamer of als je buiten zit. Het is een drive-in woning met de woonkamer op de eerste verdieping. Zij zijn geschrokken van de nieuwe bewoners. Het wordt al bewoond. Het gaat om drie verschillende bewoners met drie auto's. Eén van de auto's staat op de plek van nr. [redacted], de andere twee auto's staan verderop in de straat. Er is een kinderopvang en een lagere school in de straat. Dat die auto's daar staan, brengt nogal iets met zich mee. De auto moet op de eigen plek neergezet worden en niet op de weg.

De heer [redacted] geeft aan dat met deze vorm van bewoning waarmee flink geld wordt verdiend ten koste gaat van het woongenot van de heer [redacted].

De heer [redacted] zegt dat vergunninghouder voor nummer [redacted] een nieuwe aanvraag heeft ingediend zonder een terras te verwezenlijken, juist om de privacy van de buurman te waarborgen. De insteek van nummer [redacted] is hetzelfde. Vergunninghouder wilt rekening houden met de privacy wensen van de buren. En voor zover dat niet kan, om dan te denken in termen van een vergunning zonder terras. De bouwplannen voor nummer [redacted] zijn al gevorderd in overleg met de buren.

Voorzitter vraagt aan vergunningverlener in hoeverre de vergunning van nummer [redacted] nog actueel is nu de vergunning van nummer [redacted] is herroepen.

Vergunningverlener zag dat in de omgevingsvergunning is verwezen naar nummer [redacted] op basis van het advies van de afdeling Ruimte & Duurzaamheid (R&D). R&D heeft de vergunning van nummer [redacted] meegenomen in de afweging omtrent de privacy. Dat advies is hem gegeven en daar is hij op

afgegaan. Met betrekking tot deze vraag moet hij het advies van de R&D nog opvragen en na de hoorzitting naar een nadere motivering omtrent de verwijzing naar nummer [redacted] vragen. Hij zal het dan naar de bezwaarschriftencommissie sturen.

De heer [redacted] merkt op dat het bezwaarprocedure al lang loopt, nu dat advies er nog niet is en dan wij weer maanden verder zijn.

Vergunningverlener geeft aan dat het besluit ten aanzien van nummer [redacted] zonder dakterras door hem is genomen, maar dat is mogelijk nog niet gepubliceerd.

Voorzitter vraagt of vergunninghouder geen ander plan wilt indienen en het huidige plan wilt intrekken.

De heer [redacted] geeft aan dat bij nummer [redacted] de bezwaren gegrond zijn verklaard vanwege het burenrecht en de privacy. Het verzoek was om daar een deelweigering van te maken, maar dat kon qua tijdsbestek niet meer. Toen is er een nieuwe aanvraag ingediend met copy paste van de oude aanvraag maar dan zonder dakterras. Die vergunning is verleend en gepubliceerd. Op het moment van de beslissing op bezwaar waren er soortgelijke bezwaren voor nummer [redacted]. Zij laten het bezwaar doorlopen want zij hopen dat als de bezwaren gegrond gaan dan kunnen zij daar rekening mee houden. Zij kijken of zij in overleg met de buren tot een werkbare oplossing kunnen komen. Het dakterras is al uitgevoerd. Op eigen rekening en risico zijn de bouwplannen uitgevoerd. Deze plannen zijn niet op voorhand afgebroken. Als de vergunning wordt geweigerd dan zullen zij daar meteen op moeten handelen.

Vergunningverlener geeft aan dat als het dakterras niet mogelijk is, de vergunning door aanpassing in stand kan blijven. Dan val je terug op het rechtens verkregen niveau. Dat wil zeggen dat als er sprake is van een buitenruimte, een tuin, dan geldt het rechtens verkregen niveau voor één woning en niet voor de drie te vormen woningen en dan is in principe het verwijderen van het dakterras mogelijk.

Voorzitter vraagt of dat ook geldt voor de bergruimte.

Vergunningverlener geeft aan dat dat in theorie dat ook zou kunnen gelden voor de bergruimte. Buitenberging zegt niets over de situering. Inpandig of buiten wordt niet met de terminologie bedoeld.
Voorzitter geeft aan dat de commissie het standpunt daarover ook zou willen hebben.

De heer [redacted] geeft aan dat als wij het standpunt van de vergunningverlener moeten afwachten het nog langer gaat duren en er nu al lang genoeg gewacht is. Dan kan de vergunninghouder beter een nieuwe vergunning aanvragen. Veel informatie is niet beschikbaar. De vergunninghouder heeft de vergunning aangevraagd zonder vooroverleg en de heer [redacted] wil dat de gemeente nu een besluit neemt.

De vergunningverlener geeft desgevraagd aan dat het afhankelijk is van de terminologie van het bestemmingsplan of er drie individuele bewoners mogen wonen of het bewoond mag worden door een gezin. Dit bestemmingsplan laat deze vorm van bewoning door drie personen toe.

De heer [redacted] zeg dat er wellicht een korte termijn moeten worden afgesproken voor het advies van R&D. Er is bereidheid om na te denken over het dakterras. Verder is het zonde van de tijd om een nieuwe vergunning aan te vragen.

De voorzitter geeft aan dat er een vraag is over de bergruimte en niet alleen over het dakterras. Daarover wil de commissie ook het standpunt van R&D hebben.

De heer [redacted] geeft aan dat dit niet het probleem is van de heer [redacted]. Hij stelt voor een besluit te nemen en mogelijk kan dan een nieuwe vergunning aangevraagd worden. Hij vraagt zich af waarom de gemeente aan dit soort huisjesmelkers mee wilt werken.

Voorzitter geeft aan dat er een duidelijk beleid is dat wij willen meewerken aan woningvorming. Er ligt een duidelijke Huisvestingsverordening en dat eventueel gerepareerd kan worden in bezwaar.

De heer [redacted] zegt dat er te veel open eindjes zijn om dit met een kort advies af te doen.

Vergunningverlener geeft aan dat er binnen twee weken een advies van de R&D kan worden opgevraagd. Hij zal dit advies uiterlijk 20 september doorsturen naar de heer [redacted].

Voorzitter benadrukt dat het noodzakelijk is om de motivering van nummer [redacted] mee te nemen in het advies.

De heer [redacted] geeft aan dat ten tijde van de vergunningverlening van nummer [redacted] de vergunning van nummer [redacted] nog in stand was. Het intrekken betreft een latere ontwikkeling. Vergunninghouder is niet van plan om de appartementen te verhuren. Het wordt verkocht aan mensen met zorg voor de omgeving en met een stabiel leven en inkomen.

De heer [redacted] geeft aan dat het nu wordt verhuurd en sprake is van geluidsoverlast. Er vindt lachgasverkoop plaats in de straat en er worden feesten gegeven.

Vergunninghouder geeft aan dat er gehandhaafd is op lachgas en de huurder daarop is aangesproken. Hij heeft ook geen belang bij een slechte situatie of reputatie.

Voorzitter geeft aan dat bij verhuur de huurders erop kunnen worden aangesproken en bij verkoop dat overzicht weg is.

Vergunninghouder geeft aan dat voor hem, de gemeente en de buren uitmaakt als je alles binnen de regelgeving probeert af te dichten. Na de procedure voor nummer [redacted], heeft hij gewacht op de procedure voor nummer [redacted] en verhuurt hij de woning zolang. Hij wil afwachten of het besluit in stand kan blijven.

De voorzitter geeft aan dat het fijn is voor de buren als er een aanspreekpunt is bij bijvoorbeeld lachgasgebruik. Los van de vraag of de vergunning terecht is verleend of niet. Het gaat ook om hoe je met elkaar als buren omgaat.

De heer [redacted] geeft aan dat het tegen zijn principes ingaat hoe het nu tot stand is gekomen. Het geluidsoverlast is structureel toegenomen.

Vergunningverlener zegt dat het woningvormingsbeleid is opgenomen in de Huisvestingsverordening en de Huisvestingswet. Hierin zijn voorwaarden opgenomen. In het beleid is de inbreuk op de leefbaarheid en de bescherming daarvan verdisconteerd. Op punten van de leefbaarheid gelden ook intrekkingsgronden. Dergelijke conflicten kunnen door middel van handhaving of intrekking geregeld worden na de vergunningverlening.

De heer [redacted] geeft aan dat hij voor het eerst hoort dat er nu overlast zou zijn. Hij wil graag in gesprek daarover.

De heer [redacted] wilt niet hierover in gesprek gaan.

De heer [redacted] zegt dat het nu gaat over de omgevingsvergunning. Laten we dat nu blijven doen.

Voorzitter zegt dat de reactie van de R&D wordt afgewacht.

De heer [redacted] geeft aan dat de buitendeur bij de buitengevel een trilling veroorzaakt bij het openen en sluiten. Er is zo'n inbreuk op de privacy vanwege het dakterras.
De voorzitter zegt dat het plan kan worden aangepast met betrekking tot het dakterras.
Mevrouw [redacted] zegt dat de buitendeur een raam moet worden zodat er geen trilling wordt veroorzaakt.

Vergunninghouder zegt dat hij een ander ontwerp voor een dakterras wilt bespreken, maar hij heeft niet aangegeven dat hij het dakterras gaat verwijderen.
Voor nummer [redacted] is een nieuwe aanvraag gedaan zonder dakterras en een losse aanvraag voor een dakterras. Hij zou graag een deelweigering kunnen zien met betrekking tot het dakterras indien nodig.

Voorzitter geeft aan dat dat aan R&D gevraagd kan worden. De vergunning is zonder dakterras verleend, maar er is een losse aanvraag voor nummer [redacted].

Vergunningverlener zegt dat er drie losse aanvragen zijn. Een aanvraag zonder dakterras en een losse aanvraag voor het dakterras. Er is gezocht voor een mogelijkheid voor de vergunning voor het dakterras na overleg met de buren.

Voorzitter geeft aan dat in het besluit verwezen is naar nummer [redacted] en als nu blijkt dat het uit elkaar getrokken kan worden dit graag teruggekoppeld wil krijgen.

De heer [redacted] geeft aan dat het willekeur zou zijn als in deze zaak een ander besluit wordt genomen.

De voorzitter geeft aan dat over twee weken op 20 september 2021 een advies van R&D wordt verwacht met een vergelijking naar nummer [redacted] en de heer [redacted] daarop kan reageren.

De voorzitter sluit de hoorzitting.

Bijlage III: Reactie Afdeling Vergunningen 21 september 2021