Gemeente Amsterdam

VERZONDEN
5 SEP. 2019

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

[redacted]



Docnr: UIT-19-78426
Zaaknr:Z-16-24283

Datum
Ons kenmerk 2576867
Behandeld door [redacted]
Bijlage(n) 2) Inventarislijst en verzoek intrekken omgevingsvergunning

Onderwerp Beslissing op uw verzoek in het kader van Wet openbaarheid bestuur d.d. 24 juni 2019.

Geachte [redacted]

In uw brief van 22 juni 2019, ontvangen op 24 juni 2019, brengt u uw zienswijzen naar voren betreffende het handhavingsdossier, dat gericht is op het voornemen om de omgevingsvergunning in te trekken voor de locatie Bellamystraat 49. In uw zienswijze doet u onder punt 16 een beroep op de Wet openbaarheid van bestuur (hierna: Wob). Dit besluit richt zich daarom enkel op uw Wob-verzoek.

Wij beslissen om aan uw Wob-verzoek tegemoet te komen en de informatie waarom u verzoekt openbaar te maken met uitzondering van de daarin vermelde persoonsgegevens. Hierna leggen wij de inhoud van ons besluit uit.

Uw Wob-verzoek
U vraagt bestuurlijke documenten ter zake van (mogelijke) contacten over het intrekken van de omgevingsvergunning van het project Bellamystraat 49 tussen enerzijds uw college, althans de gemeente Amsterdam, althans haar ambtenaren, en anderzijds omwonenden dan wel nabijgelegen bedrijven, althans belanghebbende bij het project (uitgezonderd Midvast), in de periode tussen 26 juni 2018 en 27 mei 2019.

Op 15 juli 2019 hebben wij elkaar telefonisch gesproken over de inhoud van het Wob-verzoek. Uit dit gesprek en uw bevestiging van het gesprek per e-mail op 15 juli 2019, is naar voren gekomen dat het Wob-verzoek gericht is op de achtergrond en de redenen voor het voornemen om de omgevingsvergunning in te trekken. Hiermee verband houdend wenst u te achterhalen of er bestuurlijke documenten aanwezig zijn binnen stadsdeel West, in de periode mei 2018 tot en met

mei 2019, die betrekking hebben op het voornemen tot het intrekken van de omgevingsvergunning op verzoek van derden/belanghebbenden/gemeente. Hiermee heeft u uw Wob- verzoek nader gespecifieerd.

Procedurele aspecten
Wij hebben uw Wob-verzoek op 24 juni 2019 ontvangen. Op 16 juli 2019 hebben wij op grond van artikel 6 van de Wob de beslistermijn opgeschort met vier weken.

Op 13 augustus 2019 hebben wij op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht de betrokken derden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze te geven over de openbaarmaking van de documenten. Hiermee is de beslistermijn wederom opgeschort met twee weken. Hierdoor moet uiterlijk op 2 september 2019 op uw Wob-verzoek zijn beslist.

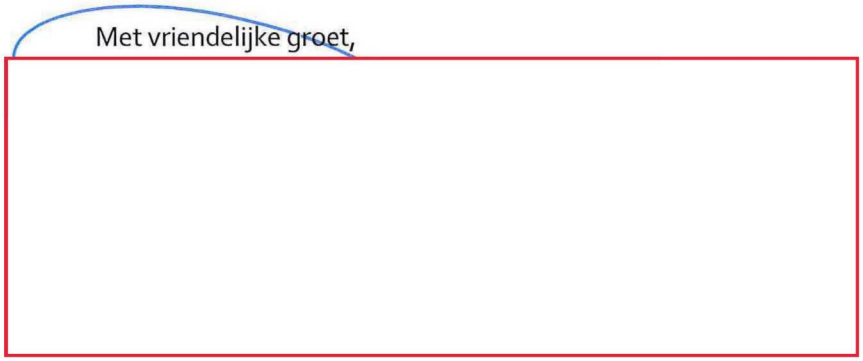
Zienswijze derden
Door de derde personen zijn geen bedenkingen ingediend om het document (geanonimiseerd) openbaar te maken.

Wettelijk kader
Het besluit is gebaseerd op de Algemene wet bestuursrecht en de Wet openbaarheid van bestuur.

Te verstrekken documenten
Ten aanzien van uw verzoek hebben wij één document aangetroffen. Dit document betreft een verzoek tot het intrekken van de omgevingsvergunning. Wij zullen u deze verstrekken maar geanonimiseerd op grond van artikel 10, eerste lid aanhef onder d van de Wob.

Wijze van openbaarmaking
De stukken die met dit besluit voor een ieder openbaar worden, zullen op **https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/wob-besluiten/** worden gepubliceerd. U krijgt dit besluit zowel per post als per e-mail.

Met vriendelijke groet,



Niet mee eens?

Bezwaar

Bent u het niet eens met dit besluit? En bent u belanghebbende? Dan kunt u binnen **zes weken** na de bekendmaking van dit besluit bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt de poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeert de gemeente u over de manier waarop zij uw bezwaarschrift gaat behandelen.
U kunt ook online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

Schorsende werking

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking.
Dat wil zeggen: het besluit waartegen u bezwaar maakt, blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat, kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Bijlage 1 – Inventarislijst

Nr.	Document	Beoordeling	Wob	Afzender	Ontvanger
1.	Verzoek intrekken omgevingsvergunning	Deels openbaar	Artikel 10.1.d	Stadsdeel West	De heer Op de Hoek
2.					
3.					
4.					
5.					
6.					

Bijlage 2- Verzoek intrekken omgevingsvergunning (geanonimiseerde versie)

WIERINGA ADVOCATEN

IJdok 17 | 1013 MM Amsterdam
Postbus 10100 | 1001 EC Amsterdam
t +31 (0)20 624 68 11
f +31 (0)20 627 22 78
KvK 34372239
www.wieringa.nl

Stichting Beheer Cliëntengelden
Wieringa Advocaten
ABN AMRO 40.26.83.560
IBAN: NL37 ABNA 0402 6835 60
BIC: ABNANL2A

Tevens per e-mail: [redacted]

3SRRDT7848313

AANGETEKEND
Dagelijks Bestuur van Stadsdeel West
Postbus 57239
1040 EK Amsterdam

[redacted]

Onze/Our ref:	Uw/Your ref:	Amsterdam,
38343 / lt	3024171	6 februari 2019

Inzake: [redacted] Bellamystraat 43-45 / Advies

Geacht bestuur,

Namens cliënten, de Vereniging van Eigenaars gebouw Bellamystraat 43/45 te Amsterdam alsook [redacted] wend ik mij tot u met het volgende verzoek.

Op 6 oktober 2017 heeft het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel West een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bouwwerk voor het realiseren van 19 appartementen in het bestaande gebouw, het maken van dakterrassen op het dak en het maken van franse balkons aan de achtergevel van het gebouw op de locatie Bellamystraat 49 in Amsterdam.

In het besluit is overwogen dat de omgevingsvergunning kan worden ingetrokken, indien binnen 26 weken geen begin is gemaakt met de bouwwerkzaamheden. Deze overweging steunt op artikel 2.33, tweede lid, aanhef en onder a Wabo. Op grond van dit artikel kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen intrekken indien gedurende 26 weken (dan wel een specifiek in de vergunning gestelde termijn) geen handelingen zijn verricht met ingebruikmaking van de vergunning. Onder verwijzing naar de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State van 2 augustus 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:2083) is de enkele omstandigheid dat de houder van een omgevingsvergunning niet aannemelijk weet te maken dat hij deze alsnog binnen korte termijn zal benutten voldoende om de intrekking van een ongebruikte bouwvergunning te rechtvaardigen.

De omgevingsvergunning is op 7 augustus 2018 onherroepelijk geworden zodat de 26-weken termijn afliep op 5 februari 2019. Deze termijn is thans verstreken en Midvast is niet aangevangen met de bouwwerkzaamheden.

Het bouwplan voorziet balkons, ramen, Franse balkons met daarachter openslaande deuren, dakterrassen met luiken en doorzichten die rechtstreeks uitzicht geven op de naburige percelen.

Elke aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
Any liability shall be limited to the amount which is paid out under our professional liability insurance.

Dit is in strijd met artikel 5:50 BW op grond waarvan het verboden is om binnen 2 meter van de erfgrens vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze uitzicht geven op het naburige erf, tenzij de eigenaar van dit erf daartoe toestemming heeft gegeven. Cliënten geven geen toestemming voor deze werken.

Daar komt bij dat het aannemelijk is dat het bij de werkzaamheden te genereren sloopafval meer dan 10 m³ zal bedragen, zodat Midvast ten minste vier weken voor de voorgenomen aanvang van de sloopwerkzaamheden een sloopmelding moet doen. Tevens volgt uit het bestemmingsplan de verplichting van een omgevingsvergunning voor geheel of gedeeltelijk slopen van orde-3 panden zoals het onderhavige en voor zover gelegen aan een straat of plein met een zone A- of B-waardering. De Bellamystraat heeft een stedenbouwkundige zone A. Voor zover cliënten weten, heeft Midvast nog geen sloopmelding gedaan en evenmin een sloopvergunning aangevraagd laat staan verkregen.

Het is gelet hierop niet aannemelijk dat Midvast op korte termijn alsnog aanvangt met de bouwwerkzaamheden.

In het verlengde hiervan is het bouwplan in strijd met het Bouwbesluit omdat de verblijfsruimten via de beide zijgevels niet gelicht, geventileerd of gelucht kunnen worden. Voor een nadere uiteenzetting verwijs ik kortheidshalve naar randnummer 9 tot en met 25 van de gronden van bezwaar met betrekking tot deze omgevingsvergunning (**bijlage 1** (excl. bijlagen)) alsook een screenshot van de website van Midvast waarin is opgenomen dat 'via de voor en achtergevel en de vide krijgen de driekamer appartementen genoeg licht in diverse verblijfsruimten' (**bijlage 2**). Hierin ligt een bevestiging besloten dat niet via de zijgevels gelicht, geventileerd of gelucht kan/zal worden, zoals het vergunde bouwplan wel suggereert. Cliënten wijzen in dit kader ook op artikel 5.19 lid 1 sub a Wabo op grond waarvan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk kan intrekken indien de vergunning is verleend ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave.

Gelet hierop verzoek ik u namens cliënten om de omgevingsvergunning van 6 oktober 2017 met OLO-nummer 3024171 in te trekken.

Hoogachtend,

W


WIERINGA ADVOCATEN
Bijlage
1

WIERINGA ADVOCATEN

IJdok 17 | 1013 MM Amsterdam
Postbus 10100 | 1001 EC Amsterdam
t +31 (0)20 624 68 11
f +31 (0)20 627 22 78
KvK 34372239
www.wieringa.nl

Stichting Beheer Cliëntengelden
Wieringa Advocaten
ABN AMRO 40.26.83.560
IBAN: NL37 ABNA 0402 6835 60
BIC: ABNANL2A

Tevens per e-mail:

Algemeen bestuur van bestuurscommissie van stadsdeel West
t.a.v. Afdeling Juridische Zaken
Postbus 57239
1040 BC AMSTERDAM

Onze/Our ref:	Uw/Your ref:	Amsterdam,
38343 / lt	3024171	30 november 2017

Inzake: VVE Bellamystraat 43-45 / Advies

Geacht bestuur,

Namens cliënte, de Vereniging van Eigenaars gebouw Bellamystraat 43/45 te Amsterdam, zend ik u hierbij de gronden van het bezwaar tegen uw besluit van 6 oktober 2017 met kenmerk 3024171. Het betreft de verlening aan Midvast B.V. van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk voor het project 'het bouwkundig realiseren van 19 appartementen in het bestaande gebouw, het maken van dakterrassen op het dak en het maken van Franse balkons aan de achtergevel van het gebouw op de locatie Bellamystraat 49 in Amsterdam' (hierna "het project"). Een afschrift van het bestreden besluit heb ik als bijlage 1 bij het bezwaarschrift op nader aan te voeren gronden d.d. 15 november 2017 overgelegd.

1. **Feiten**

1. Midvast is eigenaar van het gebouw gelegen aan de Bellamystraat 49 te Amsterdam.

2. Midvast heeft ten behoeve van het project op 9 juni 2017 een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteit bouwen als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo.

3. Per brief van 23 augustus 2017 **(bijlage 2)** heeft cliënte via haar raadsman Midvast bericht dat zij kennis genomen heeft van de aanvraag van 9 juni 2017 en dat zij heeft geconstateerd dat het project in strijd is met artikel 5:50 BW omdat wordt voorzien in vier balkons, vier ramen, vier Franse balkons met daarachter openslaande deuren, twee dakterrassen met luiken en vier doorzichten met daarvoor lamellen die rechtstreeks uitzicht geven op het perceel Bellamystraat 43/45. Ook constateert cliënte dat daglichtopeningen en gevelopeningen in strijd met artikel 3.33 lid 3 respectievelijk 3.42 Bouwbesluit 2012 niet buiten beschouwing zijn gelaten bij de berekeningen van de daglichttoetreding en de berekening van de ventilatie en spuiventilatie. Een afschrift van deze brief is per gelijke post aan uw bestuur gezonden **(bijlage 3)**.

4. Op 6 oktober 2017 heeft uw bestuur het bestreden besluit genomen. In de begeleidende brief aan cliënte schrijft uw bestuur dat de zienswijze van cliënte bij de beoordeling van de

Elke aansprakelijkheid is beperkt tot het bedrag dat onder onze beroepsaansprakelijkheidsverzekering wordt uitgekeerd.
Any liability shall be limited to the amount which is paid out under our professional liability insurance.

aanvraag is meegewogen, maar dat eventuele privaatrechtelijke belemmeringen buiten het toetsingskader van de aanvraag vallen.

5. Uit de bijlagen bij het bestreden besluit blijkt dat de aanvraag tussentijds is gewijzigd: de balkons aan de achtergevel van het gebouw zijn vervangen voor Franse balkons. Cliënte vermoed dat Midvast dit heeft gedaan omdat het project anders alsnog in strijd zou zijn met het bestemmingsplan. De balkons waren volgens vigerend bestemmingsplan Oud West gelegen binnen de bestemming 'Tuinen en erven' met deels een dubbel-bestemming 'parkeren'. Deze gronden zijn bestemd om te worden gebruikt voor de aanleg en instandhouding van tuinen en erven en het gebruik van bouwwerken die reeds bestaan bij inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor de aanleg en instandhouding van erven tuinen en deels ook voor (bebouwing voor) parkeren. De balkons waren hiermee niet in overeenstemming.

6. Ook het rapport van S&W Consultancy inzake de Bouwbesluittoetsingen is gewijzigd. Bij de aanvraag is van dit rapport versie 2 d.d. 1 juni 2017 overgelegd (**bijlage 4**): bij het bestreden besluit behoort versie 3 d.d. 20 september 2017 (**bijlage 5**).

7. Het bestreden besluit kan niet in stand blijven omdat 1) de het project niet voldoet aan de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012, 2) het project niet voldoet aan de aan Midvast verleende omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan en 3) het project niet voldoet aan de redelijke eisen van welstand. In het hierna volgende zal op deze drie punten worden ingegaan.

2. Juridisch kader

8. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a juncto artikel 2.10 lid 1 Wabo wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning die betrekking heeft op de activiteit bouwen kort gezegd geweigerd 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 voorschriften 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, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand.

2.1. Bouwbesluit 2012

9. In het bestreden besluit overweegt uw bestuur ten onrechte dat het voldoende aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

10. Zoals gezegd is bij de aanvraag een onderzoeksrapport overgelegd van S&W Consultancy waaruit zou blijken dat het bouwplan op de onderdelen oppervlakten & afmetingen van ruimten, daglichttoetreding, ventilatie en spuiventilatie aan het Bouwbesluit 2012 is getoetst en daaraan voldoet (bijlage 4).

11. Omdat er sprake is van bestaande bouw moet bij de toetsing aan het Bouwbesluit 2012 worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau.

12. Ten aanzien van de daglichttoetreding geldt volgens S&W Consultancy voor alle verblijfsruimten dat de bepaalde equivalente daglichtoppervlakte ten minste 0,5 m² is en voor alle verblijfsgebieden geldt dat de bepaalde equivalente daglichtoppervlakte ten minste 10% bedraagt. Daar waar niet voldaan kan worden aan de nieuwbouweis wordt gebruik gemaakt van rechtens verkregen niveau met de minimumeis van 0,5 m² daglichtoppervlakte.
13. Op pagina 8 van het rapport S&W Consultancy (versie 2) staat: "Er wordt voor de daglichtopeningen in een aantal gevels niet voldaan aan artikel 3.75 lid 3b, dit is binnen deze berekening in opdracht van de opdrachtgever buiten beschouwing gelaten.". Hiermee wordt kennelijk bedoeld dat de betreffende daglichtopeningen in weerwil van het voornoemde artikel uit het Bouwbesluit 2012 niet buiten beschouwing zijn gelaten.
14. Op grond van artikel 3.75 lid 3b Bouwbesluit 2012 blijven daglichtopeningen in een uitwendige scheidingsconstructie, die op een loodrecht op het projectievlak van die openingen gemeten afstand van minder dan 2 m vanaf de perceelsgrens liggen, buiten beschouwing, waarbij, indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, de afstand wordt aangehouden tot het hart van de weg, het openbaar groen of het openbaar water.

15. Ten aanzien van de ventilatie stelt S&W Consultancy dat er wordt geventileerd volgens systeem C (natuurlijke luchttoevoer en mechanische luchtafvoer). In de ventilatieberekening zijn de te realiseren voorzieningen aangegeven waarmee aan de gestelde eisen kan worden voldaan. De plaats van de opening (bepalen verdunningsfactor) is geen onderdeel van deze toetsing.
16. Op pagina 10 van het rapport S&W Consultancy (versie 2) staat: "Er wordt voor de plaats van de opening in een aantal gevels niet voldaan aan artikel 3.33 lid 3, dit is binnen deze berekening in opdracht van de opdrachtgever buiten beschouwing gelaten.". Hiermee wordt kennelijk bedoeld dat de betreffende ventilatie in weerwil van het voornoemde artikel uit het Bouwbesluit 2012 niet buiten beschouwing zijn gelaten.
17. Op grond van artikel 3.33 lid 3 Bouwbesluit 2012 dienen een instroomopening en een uitmonding van een voorziening voor luchtverversing op een afstand van ten minste 2 m van de perceelsgrens te liggen, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Dit geldt niet voor een in een dak gelegen instroomopening of uitmonding. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die afstand aangehouden tot het hart van die weg, dat water of dat groen.

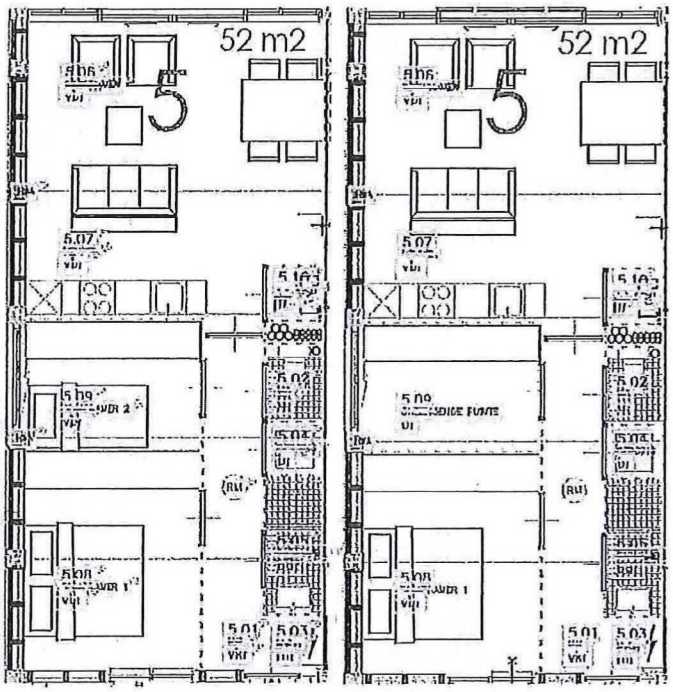
18. Ten aanzien van de spuiventilatie stelt S&W Consultancy dat voldoende spuicapaciteit wordt gerealiseerd.
19. Op pagina 11 van het rapport S&W Consultancy (versie 2) staat: "Er wordt voor de plaats van de opening in een aantal gevels niet voldaan aan artikel 3.43, dit is binnen deze berekening in opdracht van de opdrachtgever buiten beschouwing gelaten.". Hiermee wordt kennelijk bedoeld dat de betreffende spuiventilatie in weerwil van het voornoemde artikel uit het Bouwbesluit 2012 niet buiten beschouwing zijn gelaten.
20. Op grond van artikel 3.43 Bouwbesluit 2012 dient een opening van een spuivoorziening als bedoeld in artikel 3.42, eerste lid, te liggen op een afstand van ten minste 2 m van de perceelsgrens, gemeten loodrecht op de uitwendige scheidingsconstructie van de gebruiksfunctie. Indien het perceel waarop de gebruiksfunctie ligt, grenst aan een openbare weg, openbaar water of openbaar groen, wordt die afstand aangehouden tot het hart van de weg, dat water of dat groen.

21. De in het bovenstaande ten aanzien van de daglichttoetreding, ventilatie en spuiventilatie genoemde afstand van 2 m is ontleend aan artikel 5:50 BW, omdat de eigenaren van naburige erven zich op grond van dat artikel tegen de aanwezigheid van zodanige openingen en werken kunnen verzetten. Het Bouwbesluit 2012 gaat dus uit van de pretentie dat de eigenaren van de naburige erven van dat recht gebruik maken, zodat er bij voorbaat al rekening moet worden gehouden met daaruit voortvloeiende beperking van de mogelijkheden voor daglichttoetreding en dergelijke.

22. Afgaande op versie 2 van het rapport van S&W Consultancy inzake de Bouwbesluittoetsing, is het project in strijd met het Bouwbesluit 2012.

23. Zoals gezegd heeft Midvast na het indienen van de aanvraag het rapport van S&W Consultancy inzake de Bouwbesluittoetsingen laten wijzigen. Bij het bestreden besluit hoort versie 3 van het rapport van S&W Consultancy d.d. 20 september 2017 (bijlage 5).

24. Op pagina 8 ten aanzien van de daglichttoetreding, pagina 9 ten aanzien van de ventilatie en pagina 11 ten aanzien van de spuiventilatie van versie 3 van het rapport van S&W Consultancy zijn de hierboven geciteerde zinnen met betrekking tot de plaats van de openingen niet wordt voldaan aan afstandsvereisten, verwijderd. Voor alle verblijfsruimten en verblijfsgebieden zou zijn voldaan aan de uit het Bouwbesluit 2012 voortvloeiende normen.



Figuur 1 Links appartement 5 volgens versie 2 en rechts appartement 5 volgens versie 3 van het rapport van S&W Consultancy.

25. Cliënte constateert dat S&W Consultancy in de plattegronden van het gebouw (pagina 58 en verder) de gebruiksfuncties van de ruimtes met vensters en openingen in de zijgevels heeft verwijderd. In appartement 5 (figuur 1) is bijvoorbeeld een slaapkamer 'onbenoemde ruimte' geworden. Het is, temeer gelet op versie 2 van het rapport van S&W Consultancy, evident dat de betreffende ruimtes als voor woonfuncties bedoeld zijn. Deze kunstmatige wijziging heeft tot gevolg dat het project niet in goede orde de toepasselijke normen vanuit het Bouwbesluit 2012 (of het bestemmingsplan) kan worden getoetst. Dit is oneigenlijk en zou, mede indachtig artikel 5.19 lid 1 sub a Wabo, niet beloond mogen worden. In zoverre is het bestreden besluit ook onvoldoende gemotiveerd.

2.2. Bestemmingsplan

3. Op grond van het vigerende bestemmingsplan Oud West zijn de gronden waarop het project gelegen is bestemd voor Maatschappelijke Doeleinden. Het project is hiermee niet in overeenstemming. Op 25 oktober 2016 heeft de bestuurscommissie van Stadsdeel West aan Midvast een omgevingsvergunning verleend voor het gebruiken van de gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (**bijlage 6**). Het Algemeen Bestuur heeft in het besluit uitdrukkelijk overwogen dat medewerking wordt verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo, waarbij toepassing is gegeven aan artikel 4 lid 9 bijlage II van het Bor. Deze afwijkingsmogelijkheid is bedoeld voor inpandige gebruikswijzigingen. Als voorwaarde bij dit besluit is opgenomen dat in aanvulling op de 50 aanwezige fietsparkeerplaatsen voor het pand 11 fietsparkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Tevens moeten minimaal 11 autoparkeerplaatsen beschikbaar worden gesteld uitgaande van 19 woningen in het plangebied. Deze omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan is inmiddels ook onherroepelijk geworden.

26. Cliënte wijst er op dat het project niet voorziet in de voornoemde 11 extra autoparkeerplaatsen en evenmin 11 extra fietsparkeerplaatsen op eigen terrein. De voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan is verleend, stroken niet met de overweging van uw bestuur in het bestreden besluit dat geen parkeervergunningen beschikbaar gesteld voor (toekomstige) bewoners van dit adres door het instellen van een deelvergunninggebied met o-vergunningplafond. Voor bewoners en bezoekers zouden in de nabije omgeving diverse (commerciële) parkeergarages beschikbaar zijn. Zodoende kan de verleende omgevingsvergunning, mede het bepaalde in artikel 5.19 lid 1 sub c Wabo indachtig, niet ten grondslag worden gelegd aan het bestreden besluit.

3.1. Welstand

27. De welstandstoets dient te verlopen aan de hand van de welstandnota 'De schoonheid van Amsterdam'.

28. De aanvraag ziet op een orde-3 pand binnen het ruimtelijk systeem historische kernen, linten en fragmenten 2B en heeft een bijzonder welstandniveau.

29. Aan de bouwtekeningen te zien worden in de voorgevel kozijnen gewijzigd en toegevoegd. Dit is niet in overeenstemming met de welstandsnota.

30. Uit standaardcriteria in de welstandsnota blijkt namelijk dat voor ordepanden binnen de historische fragmenten voor gevels grenzend aan openbaar toegankelijk gebied herstel in of naar de oorspronkelijke karakteristiek met in beginsel de oorspronkelijke detaillering geldt. Daarbij geldt ook dat kozijnen, deuren, serres, veranda's en erkers in beginsel dienen te worden gehandhaafd (eventueel vernieuwen in overeenstemming met de oorspronkelijke architectuur en de bestaande gevel met aandacht voor vorm, geleding, verhoudingen en detaillering). Oorspronkelijke puibalken en puien moeten ook worden gehandhaafd.

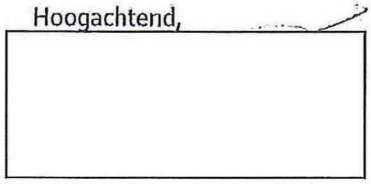
31. Uit het bestreden besluit blijkt voorts niet waarom volgens uw bestuur alsnog aan de welstandnota wordt voldaan. In zoverre is het bestreden besluit ook onvoldoende gemotiveerd.

Conclusie

Cliënte verzoekt u het bezwaar gegrond te verklaren, het bestreden besluit te herroepen en de

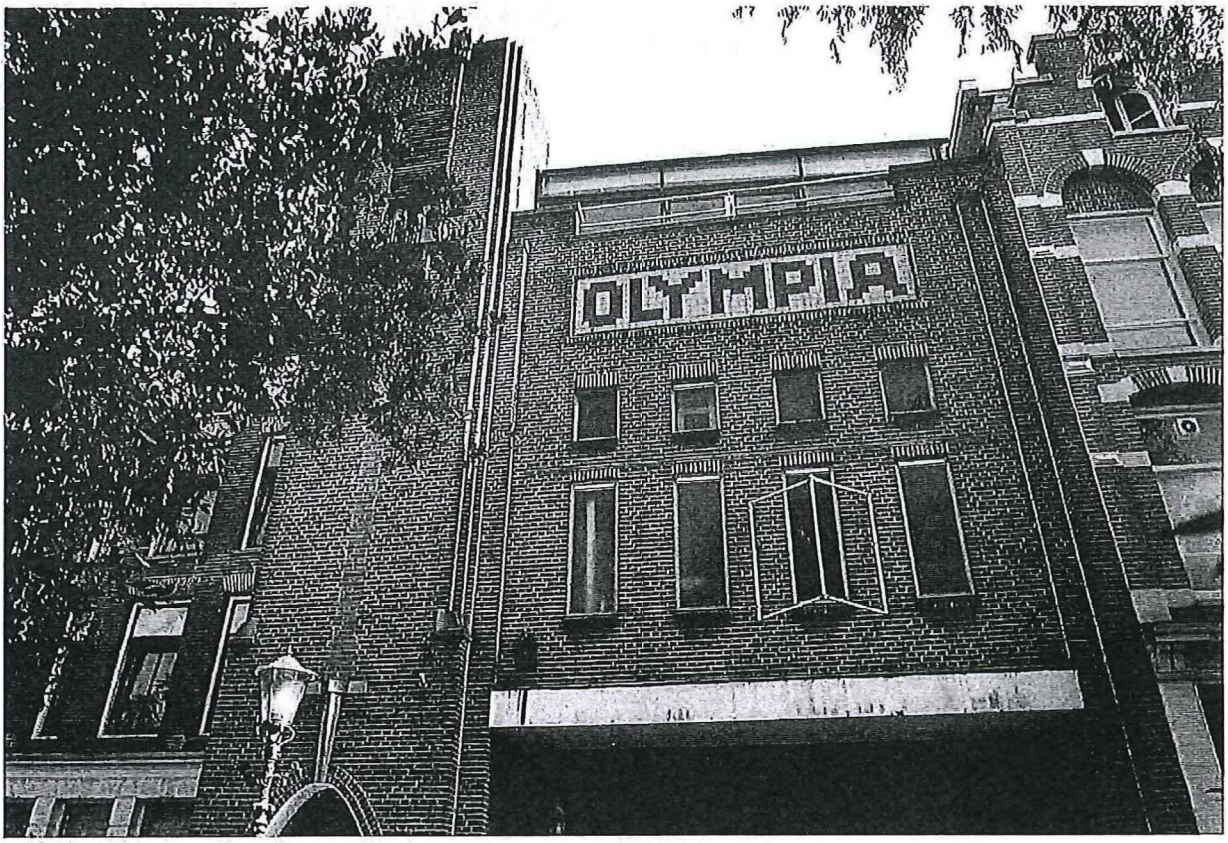
aangevraagde omgevingsvergunning alsnog te weigeren, één en ander onder vergoeding van de kosten gemaakt in verband met de behandeling van dit bezwaar, waaronder tevens begrepen de kosten van eventueel in te schakelen deskundigen. Cliënte maakt graag gebruik van haar recht te worden gehoord.

Hoogachtend,




WIERINGA ADVOCATEN
BIJLAGE
2

Bellamystraat 49 (Amsterdam - West)



Object omschrijving

In dit pand in de stijl van de Amsterdamse School zat van 1928 tot 1965 buurttheater/bioscoop Olympia, door buurtbewoners liefkozend de Plump of Vlooientheater genoemd, daarna is het nog gebruikt als Turks ontmoetingscentrum en na een grondige verbouwing in 2010 als Dansschool.

Midvast gaat in dit gebouw negentien nieuwe appartementen realiseren. Hiervoor wordt bestaande hoofdvolume opgedeeld door een centrale vide, waardoor twee woonblokken ontstaan . Negen woningen bevinden zich in het blok aan de straatzijde en tien woningen in het blok op het rustige achterterrein. Via de voor en achtergevel en vide krijgen de driekamer appartementen genoeg licht in diverse verblijfsruimten. De appartementen worden naast een trap ontsloten met een lift.

In het plan wordt de bestaande fundering hergebruikt en blijft de karakteristieke voorgevel behouden. Het achterliggende volume wordt grotendeels afgebroken en opnieuw gebouwd, mede om een extra bouwlaag te realiseren.

Algemeen

Locatie: Amsterdam-West Amsterdam - West
Realisatie:
Gebruiksdoel: Woonfunctie
Bouwjaar: 1928
Status: normal

Detail

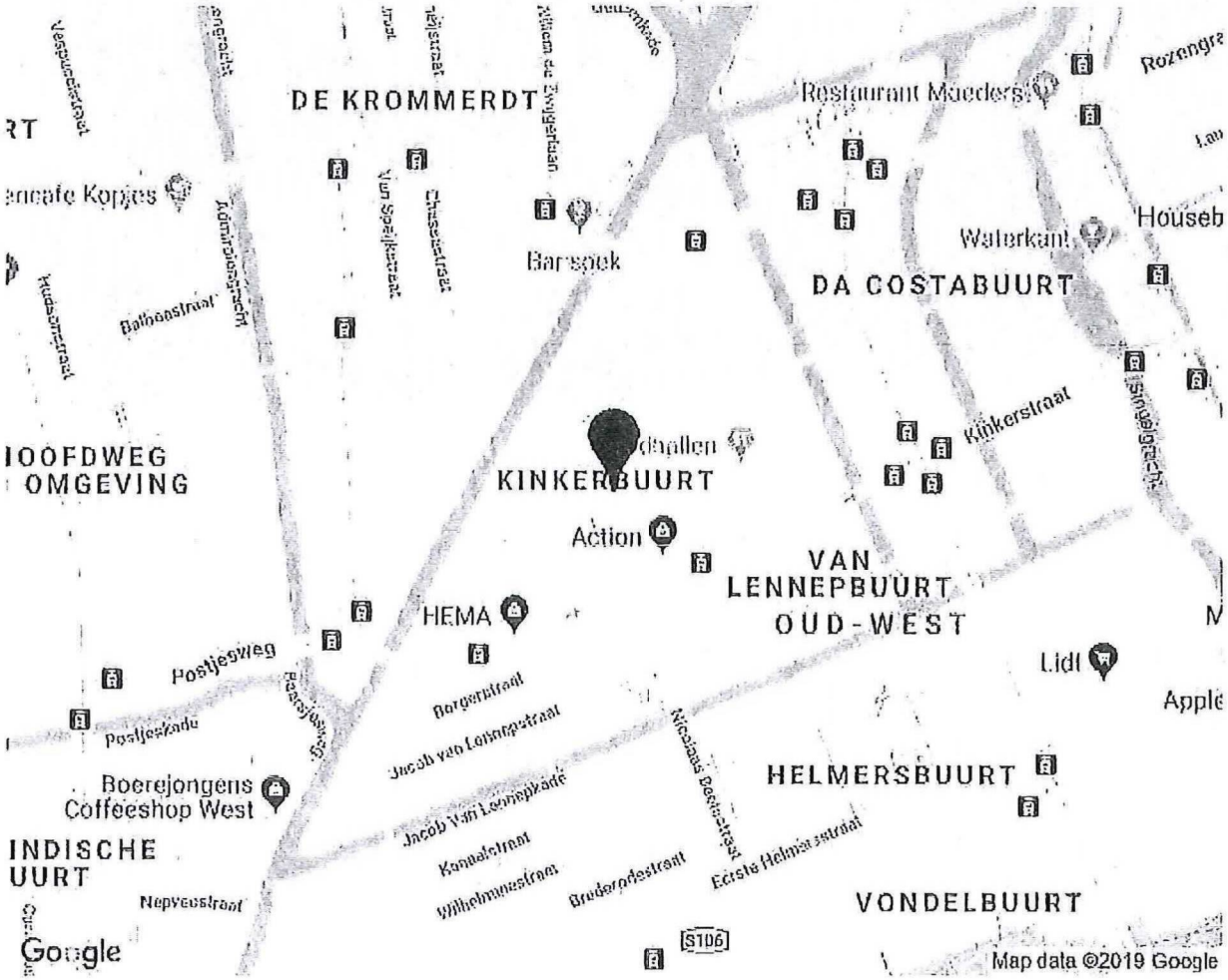
Realisatie van: 19 appartementen
Type object: Huis
Soort bouw: Bestaande bouw
Oppervlaktes: Nader te bepalen
Buitenruimtes: Nader te bepalen
Monument: Niet van toepassing

Midvast B.V.

Adres: Wielingenstraat 26A, 1078 KL Amsterdam
Tel: 020-8083535
Mail: info@midvast.nl

Midvast werkt uitsluitend met gerenommeerde NVM-makelaars. Zodra een van onze projecten gereed is, schakelen een makelaar in voor de verkoop. Op deze manier garanderen wij kwaliteit, ook na de oplevering.

Kaart



Afbeeldingen


OLYMPIA



Plattegrond

Er zijn geen plattegronden beschikbaar van dit project