[redacted]

Amsterdam, 16 juni 2020

PER AANGETEKEND BRIEF EN PER E-MAIL

College van B&W
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

c.c. [redacted]

Bijlage: Brief [redacted] d.d. 25 mei j.l.

Tevens per email: juridischbureau@amsterdam.nl

Betreft: WOB-verzoek procedure conceptaanvraag OLO 4826131 – voor het reconstrueren van ons huis op de Tweede Bloemdwarsstraat 2

Beste mensen,

Afgelopen donderdag heeft onze architect, dhr Marc Prosman, ons gezegd dat de gemeente (te verstaan de CRK en/of de afdeling vergunningen) het dossier van de conceptaanvraag voor de reconstructie van ons huis aan Allard Architecture en/of aan Van Keulen Beheer en/of een van hun gemachtigde heeft gestuurd. [redacted] werd eind mei door Allard benaderd om ons plan te bespreken. [redacted] was in bezit van de kopieën van onze conceptaanvraag en wilde hem vragen stellen over die plannen in relatie tot de gezamenlijke muur (en de fundering) met het pand aan de Bloemgracht 99 en tot het Frans balkon die op dezelfde muur vorig jaar geplaatst werd.

Allard Architecten is de architect die vorig jaar in opdracht van de Van Keulen Beheer grondige werkzaamheden aan hun huis heeft uitgevoerd. Voor meer achtergrond over deze kwestie verwijzen we u naar de brief van onze advocaat, [redacted] die op 25 mei j.l. aan de College van B&W heeft gestuurd (zie bijlage).

De behandeling van onze conceptaanvraag staat op de agenda van de CRK gepland voor morgen 17 juni. Omdat de gemeente nog geen besluit over onze conceptaanvraag heeft genomen, willen we u verzoeken om duidelijkheid aan ons te verstrekken over de gang van zaken in een procedure voor een conceptaanvraag. We gaan ervanuit dat de gesprekken van

(voor-)overleg tussen ons en de gemeente vertrouwelijk zijn. Het idee van zo'n overleg is, dachten wij, dat we met de gemeente rustig, en zonder inmenging van derden, de haalbaarheid van onze plannen kunnen bespreken.
We vinden het niet wenselijk dat de CRK en/of de afdeling vergunningen onze buren betrekken in onze plannen en hen of andere derden de conceptaanvraag hebben verstuurd.

We verzoeken u op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur de volgende informatie aan ons te verstrekken:

- Geldende beleidsdocumenten met betrekking tot procedure conceptaanvragen. In het bijzonder vragen wij wat de regels zijn m.b.t. privacy in zo'n vooroverleg als er nog geen besluit van de gemeente bestaat.
- Indien een derde partij een verzoek heeft ingediend op grond van de WOB voor ons ontwerpverzoek, willen wij graag weten op grond van welke regeling dit verzoek is ingewilligd - in een periode waarin de discussie gaande was en er nog geen beslissing was genomen.
- Welke afweging(en) heeft de CRK en/of de afdeling vergunningen gemaakt zodat het wenselijk werd geacht om derden in onze plannen te betrekken?
- Graag ontvangen we alle correspondentie (e-mails, brieven, WhatsApp, enz..) met derden van en naar de CRK en/of de afdeling vergunningen m.b.t. onze conceptaanvraag.

Alvast bedankt voor uw medewerking.

Met vriendelijke groet,



WINTERTALING | ADVOCATEN & NOTARISSEN

ANTONIO VIVALDISTRAAT 66 | POSTBUS 7919 | 1008 AC AMSTERDAM | WWW.WINTERTALING.NL

PER KOERIER
College van B&W van Amsterdam
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Tevens per e-mail: juridischbureau@amsterdam.nl

E-mail : [redacted]
Telefoon : [redacted]
Fax :
Mobiel :

Amsterdam, 25 mei 2020
Uw referentie :
Referentie : 01 520190559
Inzake : verzoek tot intrekking omgevingsvergunning Bloemgracht 99 te Amsterdam d.d. 13 mei 2020

Edelachtbaar college,

Tot mij hebben zich gewend [redacted] wonende aan de Tweede Bloemdwarsstraat nr. 2 te Amsterdam in verband met het volgende.

Inleiding

1.1. Het thans 3 bouwlagen tellende woonpand van cliënten aan de Tweede Bloemdwarsstraat nr. 2 telde oorspronkelijk vier bouwlagen en een kap. De 4e bouwlaag en kap zijn waarschijnlijk na de tweede wereldoorlog gesloopt wegens bouwvalligheid. Van het pand in oorspronkelijke staat wordt een foto overgelegd. (2e pand van rechts) **(productie 1)**.

1.2 Het pand van cliënten grenst aan de rechterzijde aan de achtergevel van het perceel Bloemgracht 99. De muur tussen de twee panden is gemeenschappelijk en mandelig in de zin van art. 5:62 BW **(productie 2)**.

1.3 Naar aanleiding van een op 7 februari 2018 ingediende aanvraag heeft uw college op 15 augustus 2018 aan Van Keulen Beheer B.V.[1], de toenmalige eigenaar van het perceel Bloemgracht 99, een omgevingsvergunning verleend voor onder meer het wijzigen van de achtergevel en het bouwkundig samenvoegen van de verdiepingen van het rijksmonument Bloemgracht 99 te Amsterdam. **(productie 3)** De wijziging van het raam bestaat uit het vergroten van het bestaande raam in de achtergevel tot een Frans balkon. Dit raam bevond zich in voornoemde mandelige muur. De bouwvergunning had tot doel het bestaande raam in de muur dat zich bevond op een hoogte van circa 3,5 meter ten opzichte van het dak/terras van het pand van cliënten, aan de onderzijde te vergroten tot een Frans balkon. **(productie 4)** Hierdoor bevindt zich dit ca 2,6 m. boven het dak/terras van cliënten.

Strijd met artikelen 5:1 en 5:50 BW

2.1 Ofschoon aanvankelijk van de zijde van welstand bezwaren tegen vergroting van het raam in de achtergevel bestonden is de vergunning na aanpassing van het plan toch verleend hoewel dit in strijd is met in art. 5:50 BW dat bepaalt dat op een afstand van minder dan 2 m. van de erfgrens geen doorzichtige ramen mogen zijn die rechtstreeks uitzicht bieden op het naastgelegen erf. Blijkbaar heeft noch uw

[1] Uit de aanvraag blijkt de identiteit van de indiener niet. De vergunning staat op naam van: "Van Keulen B.V. beheer" Aangezien een vennootschap met die naam niet bestaat gaan cliënten er van uit dat bedoeld is: Van Keulen Beheer B.V. die onder nummer: 33036466 in het Handelsregister is ingeschreven.

gemeente noch de vergunninghouder aan dit punt enige aandacht besteed ofschoon cliënten overwegende bezwaren hadden en hebben tegen vergroting van het bestaande raam tot Frans balkon. Niet alleen biedt het aldus vergrote raam een aanzienlijk verruimd rechtstreeks uitzicht op het dakterras van het pand cliënten, doordat de deuren van het balkon geopend kunnen worden en een doorzichtig balkonhek is geplaatst is het aannemelijk dat, meer dan voorheen, door het raam zal worden gekeken op het dakterras van cliënten. Hierbij komt nog dat zowel hek als dorpel van het Frans balkon uitsteken buiten de gemeenschappelijke muur. Daarmee bevinden deze zich op/boven het perceel van cliënten. Hiervoor hebben cliënte geen toestemming gegeven en zij zijn daartoe ook niet bereid. Aldus wordt een inbreuk gemaakt op het eigendomsrecht van cliënten. Cliënten hebben, toen zij kennis kregen van de bouwplannen, de vergunninghouder bij e-mail van 30 augustus 2019 gesommeerd om het bouwplan voor wat betreft de achtergevel niet uit voeren. **(productie 5)** Vergunninghouder heeft hieraan geen gevolg gegeven en heeft het raam vervolgens vergroot tot Frans balkon **(productie 6)**.

2.2 De bestemming van het adres Tweede Bloemdwarsstraat 2 is "Enkelbestemming Gemengd-1", bouwaanduiding "Orde 3", met een maximale goothoogte van 11 meters en een maximale bouwhoogte van 13 meters. De onderzijde van het nieuwe Frans balkon staat nu op 10,66 meter, wel onder de grens van de toegestane maximum goothoogte voor het perceel van cliënten (zie **productie 7**). Aan een sommatie het balkon te verwijderen en het raam terug te brengen in de oorspronkelijk toestand heeft de vergunninghouder evenmin voldaan.

Door van de vergunning gebruik te maken wordt niet alleen een inbreuk gemaakt op art. 5:50 BW maar ook op het eigendomsrecht van cliënten. Bovendien wordt hierdoor het plan tot reconstructie van de oorspronkelijke 4e en kapverdieping op het pand van cliënten gefrustreerd.

2.3 Voormelde feiten zouden uw gemeente dan ook tot het oordeel hebben moeten brengen dat voor wat betreft het vergroten van het raam in de achtergevel tot balkon sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Om die reden had de vergunning geweigerd behoren te worden.

Ontbrekende tekeningen en foto's, strijd met de Regeling Omgevingsrecht

3.1 Naar het oordeel van cliënten heeft het zover kunnen komen dat tot vergunningverlening is overgegaan door dat in de vergunningsaanvraag een onjuiste en/of althans onvolledige opgave is gedaan, waardoor een verkeerde voorstelling van zaken is gegeven. Als gevolg van deze verkeerde voorstelling van zaken is geen of althans onvoldoende aandacht besteed aan voormelde aspecten. Dit klemt te meer nu op de website van uw gemeente valt te lezen, dat bij aanvragen voor monumenten onder meer dienen te worden overgelegd:

Kleurenfoto's	*Foto's van de bestaande situatie en de omliggende bebouwing."*

Zie: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7b4FB57640-3966-4F93-873B-664D889BF8BF%7d#case_%7B5F70BF88-2DF6-4DF7-BC2C-A3E4870E77A6%7D

Bovendien vereist art. 2.3 sub d van de Regeling Omgevingsrecht dat bij de aanvraag wordt ingediend:

> *"een situatietekening van de bestaande toestand en een situatietekening van de nieuwe toestand met daarop de afmetingen van het perceel en bebouwd oppervlak, alsmede de situering van het bouwwerk ten opzichte van de perceelsgrenzen en de wegzijde, de wijze waarop het terrein ontsloten wordt, de aangrenzende terreinen en de daarop voorkomende bebouwing en het beoogd gebruik van de gronden behorende bij het voorgenomen bouwwerk;"*

Ook voor een beoordeling of voldaan wordt aan de redelijke eisen van welstand dienen tekeningen te worden ingediend van de gevels van de belendende bebouwing "*waaruit blijkt hoe het geplande bouwwerk in de directe omgeving past;*"

(onderstrepingen door steller dezes)

Tenslotte is in artikel 5.4 sub c en h van de Regeling Omgevingsrecht bepaald dat voor een Rijksmonument zoals het onderhavige onder meer ook:

> *"een gemotiveerde opgave of de wijziging is afgestemd op kwaliteitseisen of uitvoeringsvoorschriften die op het monument van toepassing zijn;"*

en:

> *"overzichts- en detailfoto's die een duidelijke indruk geven van het onderdeel van het monument waar de voorgenomen wijziging zal plaatsvinden;"*
> vereist zijn.

3.2 Blijkens de bij de vergunning behorende stukken hebben deze wettelijk vereiste gegevens bij de aanvraag ontbroken. Op geen van de bij de onderhavige aanvraag behorende situatietekeningen voor bestaande en nieuwe toestand, zijn belendingen in beeld gebracht, hetgeen zeker voor de wijzigingen in de achtergevel een vereiste is. De aanvraag voldeed derhalve niet aan voornoemd artikel 2.3 sub d van de Regeling Omgevingsrecht.

3.3 Ook de opgave ex art. 5.4 sub c heeft ontbroken, aangezien de aanvraag in strijd is met de kwaliteitseisen en uitvoeringsvoorschriften die voor het monument van toepassing zijn. Uit de welstandseisen zoals neergelegd in de Nota "De schoonheid van Amsterdam" uit 2016 volgt immers dat voor Orde 1 panden als de onderhavige slechts van restauratief herstel sprake kan zijn. Aangezien met vergroting van het raam verder wordt afgeweken van de oorspronkelijke situatie, is geen sprake van restauratief herstel en had de vergunning behoren te worden geweigerd. De andere mogelijkheid is dat in een dergelijk geval voor de wijziging die geen restauratief herstel inhoudt en die niet past in de welstandsregels, de Rijksdienst Cultureel Erfgoed voor advies geraadpleegd te wordt. Ook dat is niet gebeurd.

Selectieve foto's

4.1 Bij de aanvraag is de fotoserie "Bloemgracht 99, foto's bestaande situatie overgelegd. Deze bestaat uit 12 bladen met in het totaal 31 foto's. Op de pagina's 7 en 8 zijn foto's van de derde verdieping opgenomen, maar juist een foto van het tot Frans balkon te vergroten raam in de achtergevel is weggelaten. Zowel een foto van dat raam aan de binnenzijde als van dat raam aan de buitenzijde ontbreken. Hierdoor is de belending aan de achtergevel, het pand Tweede Bloemdwarsstraat 2 -blijkbaar opzettelijk aangezien bij de andere belending wel dergelijke foto's zijn opgenomen-

aan de beoordeling onttrokken. Ook hierdoor is de aanvraag onjuist en onvolledig want in strijd met het vereiste van artikel 5.4 sub c en h van de Regeling Omgevingsrecht.

4.2 Verder valt op dat bij de foto's wél zijn overgelegd van de beletage en de 1e verdieping (bladen 3 t/m 5) terwijl die verdiepingen blijkens arcering op tekening nieuwe situatie Nr. 370 TO 02 00 d.d. 16.04.2017 gewijzigd. 23.07.2018, niet tot de aanvraag behoren. Daarentegen ontbreken foto's van de 2e verdieping die wél tot de aanvraag behoort. Verzoekers gaan er vanuit dat dit geen omissie is maar een bewuste weglating, hetgeen onder meer is op te maken uit de doorlopende nummering van de bladen. Verzoekers hebben begrepen dat aan deze verdieping echter wel werkzaamheden zijn verricht. Vermoedelijk zijn In verband met gewichtsbesparing ter compensatie van gewichtstoename van een nieuwe keuken, originele houten vloeren verwijderd en vervangen door een lichter materiaal. In dat geval is dat niet aangevraagd en derhalve ook niet vergund.

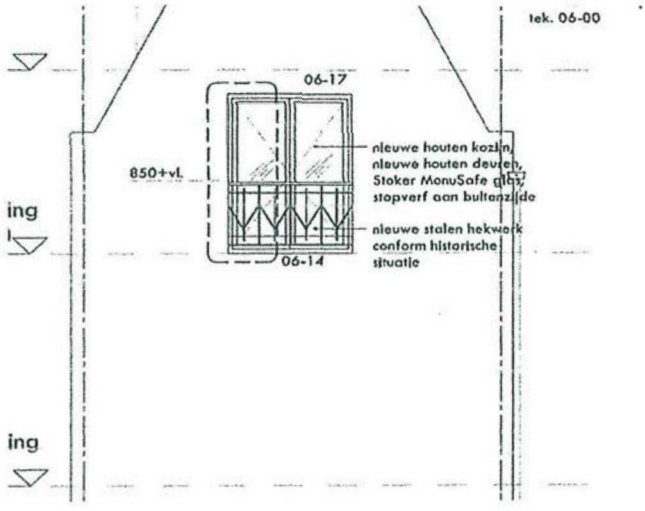
4.3 De ontbrekende tekeningen en foto's waren voor een beoordeling van het bouwplan echter essentieel. Waren wél de vereiste gegevens ingediend dan was onmiddellijk zichtbaar geweest dat:

- deze aanvraag een niet-restauratieve, en daarmee van de welstandsnota afwijkende, ingreep betrof, waarvoor op grond van art. 6.4 eerste lid, onder a. sub 2. van het Besluit Omgevingsrecht raadpleging van de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed vereist is.
- het aangevraagde Frans balkon rechtstreeks uitzicht zou bieden op het perceel van cliënten en daarmee in strijd zou zijn met art. 5:50 BW.
- met uitvoering van het aangevraagde bouwplan een inbreuk zou maken op het eigendomsrecht van cliënten aangezien met de dorpel en het balkonhek de perceelsgrens wordt overschreden.

Onjuiste gegevens: onjuiste opgave

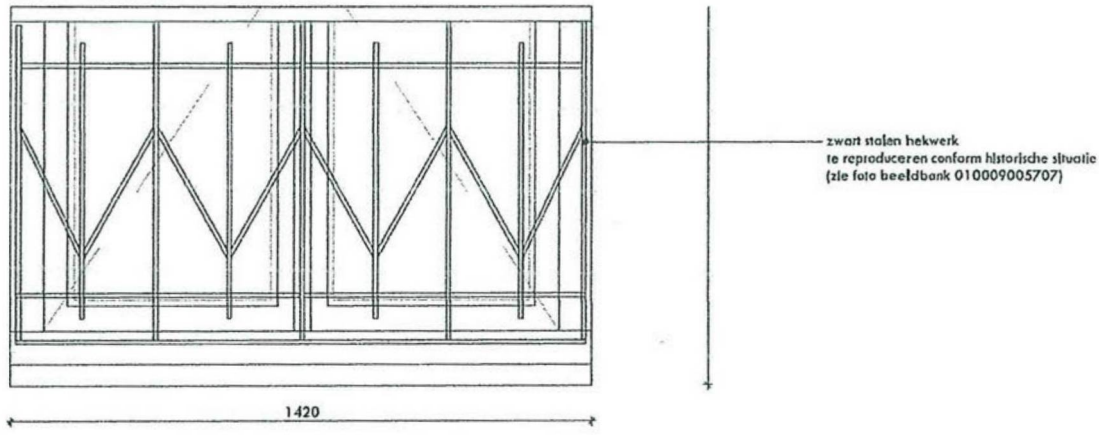
5.1 Onjuist en daardoor misleidend hetgeen is aangegeven op de vergunningstekening nieuwe situatie 370 TO 02 00 d.d. 16 april 2017, gewijzigd 23-07-2018. In het tekeninggedeelte betreffende de achtergevel is het Franse balkon getekend met het balkonhek. Daarbij staat:

"nieuwe stalen hekwerk conform historische situatie"



Op de tekening "principe detaillering kozijnen Nr. 370 TO 06 00 d.d. 17 april 2018, gewijzigd 13 augustus 2018 staat bij detail nr. 04 dat het Franse balkon betreft:

"zwart stalen hekwerk
Te reproduceren conform historische situatie
(zie foto beeldbank 010009005707)"



5.2 Deze vermelding is onjuist en daardoor misleidend omdat daarmee gesuggereerd wordt dat in de "historische situatie" aldaar, in de achtergevel, een Frans balkon met een dergelijk balkonhek heeft gezeten. Dit blijkt nergens uit en zeker niet uit de foto uit de beeldbank waarnaar verwezen wordt aangezien die alleen de achtergevel betreft. Een dergelijk balkon is er nooit het is ook hoogst onaannemelijk dat daar een balkon heef gezeten, gezien het feit dat het pand van verzoekers in het verleden en waarschijnlijk ook in de periode waaruit de voorgevelfoto dateert nog een derde verdieping en een kapverdieping had. Dat zou betekend hebben dat het Frans balkon voor wat betreft de onderzijde juist geen hek kón bevatten aangezien daar de zijgevel van de 3e verdieping van het pand van verzoekers zat. Zie de hiervoor als productie 1 overgelegde foto.
Door deze onjuiste suggestie is de Commissie voor Ruimtelijke kwaliteit die een ander ook in het kader van het feit dat de wijziging een Rijksmonument betreft, misleid omtrent de historische origine van de wijziging. Zonder deze misleiding had de commissie tot geen ander oordeel kunnen komen dan dat door de wijziging de historische monumentaliteit zou worden aangetast zodat hiervoor geen toestemming kon worden verleend.

Slotsom

6.1 Uit het voorgaande volgt dat als deze, voor een aanvraag als de onderhavige, vereiste documenten zoals tekeningen van belendende panden waren ingediend daarmee inzicht zou zijn gegeven in de situering van het balkon ten opzichte van belendingen zoals die van cliënten. Ook valt op dat in het document *'foto's bestaande situatie'* zoals dat bij de aanvraag is ingediend, juist foto's van de situatie bij de achtergevel ontbreken. Van de wél in het document opgenomen foto's blijkt niet welke gevel deze betreffen. Het pand Bloemgracht 99 is een hoekpand en er zijn dus twee gevels met belendingen, de rechterzijgevel aan de zijde van Bloemgracht 101 en de achterzijde aan de zijde van het pand Tweede Bloemdwarsstraat nr. 2 van cliënten. Toch worden alleen foto's van situatie ten opzichte van het pand Bloemgracht 101 overgelegd, zie pagina 10 van het document.

6.2 Voorts geldt dat indien uit de nieuwe situatietekening van de achtergevel de –onjuiste- suggestie zou zijn weggelaten dat met het Frans balkon een historische situatie zou worden hersteld deze ingreep onder het geldende welstand- en monumentenregime, niet zou zijn goedgekeurd.

6.3 Als de aanvrager, zoals dat zou behoren tussen eigenaren van buurpercelen, door cliënten van tevoren behoorlijk op de hoogte zou hebben gesteld van het voornemen en de vereiste toestemming en medewerking had gevraagd voor de wijzigingen in de gemeenschappelijke muur dan was direct duidelijk geweest dat het bouwplan niet realiseerbaar is, aangezien cliënten niet bereid zijn deze toestemming te verlenen en ook niet willen mee werken aan een erfdienstbaarheid voor vergroting van het bestaande raam tot balkon. Zij zijn daartoe ook niet gehouden.

Op voorgaande gronden zijn cliënten van oordeel dat omgevingsvergunning voor dit bouwplan, althans voor het onderdeel van wijziging van de achtergevel door vergroting van het raam en het maken van Frans balkon, heeft plaatsgevonden ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave. Op die gronden verzoek ik u de op 15 augustus 2018 aan Van Keulen Beheer B.V verleende omgevingsvergunning op de voet van art. 5.19 lid 1 sub a van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht in te trekken.

Uiteraard ben ik bereid om dit verzoek namens verzoekers nader toe te lichten.

Met de meeste hoogachting,

[redacted]

-advocaat-

GEMEENTE AMSTERDAM
College van B & W
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

IV - BEDRIJFSVOERING
22 JUNI 2020
INGEKOMEN

-WJB

R AANGETEKENDE BRIEF NL
NL Frankering betaald €8.8
34 gr.
175607
D
PostNL
16-06-2020 10:38
NL
3SRPKS164538137
1011PN 1

Barry O'Dwyer
Tweede Bloemdwarsstraat 2
1016 LM Amsterdam