Gemeente Amsterdam

Advies

Octopus-nummer: JB.21.008584.001 t/m .003

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften ingediend door (.001) mevrouw [redacted] en de heer [redacted], (.002) mevrouw [redacted] en de heer [redacted] en (.003) mevrouw [redacted] en de heer [redacted] tegen het besluit van 11 maart 2021, waarbij omgevingsvergunning is verleend voor het bouwkundig splitsen van een woning in drie zelfstandige woningen op het adres Laan van Vlaanderen [redacted] te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1 Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 11 maart 2021 in stand te laten onder wijziging van de tenaamstelling als bedoeld in 7.2.b van dit advies en onder vervanging van de bijbehorende tekening door de aan het advies gehechte tekeningen.

Dat betekent dat u de gevraagde omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen terecht heeft verleend.

2 Aanleiding

Op 20 november 2020 heeft de heer [redacted] een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwkundig splitsen van een woning in drie zelfstandige woningen op het adres Laan van Vlaanderen [redacted] te Amsterdam.

De gevraagde vergunning is verleend op 11 maart 2021. Tegen dit besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend. Op 19 april 2021 hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 1) een bezwaarschrift ingediend. Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 2) hebben ook op 19 april 2021 een bezwaarschrift ingediend.

Op 21 april 2021 hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 3) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is tevens ingediend namens mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 4), mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 5), de heer

[redacted] en mevrouw [redacted] (bezwaarden 6) en de heer [redacted] en mevrouw [redacted] (bezwaarden 7).
Naast de omgevingsvergunning heeft vergunninghouder tevens een woningvormingsvergunning ingevolge de Huisvestingswet aangevraagd. Over de vergunning hiervoor en de bezwaren hiertegen is apart advies uitgebracht met JB-nummer **JB. 21.005915.001, .002, .003 en .004**.

3 Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn tijdig ontvangen en bezwaarden wonen allen in de directe nabijheid (binnen een straal van 30 meter) van de woning waarvoor de omgevingsvergunning is verleend. De bezwaarschriften voldoen voorts aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb) daaraan stelt. De bezwaren zijn dan ook ontvankelijk en kunnen inhoudelijk worden behandeld.

4 Bezwaren

Tegen de omgevingsvergunning zijn bezwaren ingediend die deels verband houden met woningvorming als bedoeld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020.

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:
a. *Tegenstrijdigheid woningvormingsvergunning en omgevingsvergunning*
De aanvraag voor de omgevingsvergunning is na contact met de behandelend ambtenaar van de gemeente herzien op 19 februari 2021. De woningvormingsvergunning is op 10 februari 2021 verleend. Dit betekent dat de aanvraag omgevingsvergunning een ander plan bevat dan de aanvraag woningvormingsvergunning, terwijl de vergunningen betrekking hebben op hetzelfde plan. De vergunningen zijn daarom onderling tegenstrijdig en kunnen daarom niet in stand blijven.

b. *Vergunninghouder was geen eigenaar van de woning ten tijde van de aanvraag*
Vergunninghouder is niet belanghebbend bij de aanvraag, omdat hij geen eigenaar was van de woning ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning en de aanvraag woningvormingsvergunning. De onvergunbaarheid van de woningvormingsvergunning is in het bezwaar tegen dat besluit al aangevoerd. De vergunningverlener had daaraan bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning niet voorbij mogen gaan. Immers, onvergunbaarheid van de aanvraag woningvormingsvergunning maakt dat de aanvrager en zijn aanvraag omgevingsvergunning voor ditzelfde project niet voldoen aan het wettelijke belang-vereiste. De aanvraag en de daarmee beoogde omgevingsvergunning zijn zinloos. Alleen al om die reden had de vergunningverlener in de omgevingsvergunning niet mogen volstaan met het wijzen op de noodzaak van een woningvormingsvergunning, maar had de aanvraag omgevingsvergunning niet in behandeling mogen worden genomen en dus ook niet verleend kunnen worden.

c. *De aanvrager heeft bij de aankoop van de woning willens en wetens het risico genomen de benodigde vergunningen niet te krijgen*
Vergunninghouder heeft niet geparticipeerd in de jarenlange bestuurlijke besluitvorming over het appartement-knippen, in ieder geval heeft vergunninghouder niet een inbreng gehad die het gemeentebestuur heeft doen terugkomen op zijn bestuurlijke beoordeling en conclusie van

voorjaar 2020 dat appartement-knippen leidt tot zodanige afbraak van de woningvoorraad en de leefbaarheid dat het moet worden verboden.
Vergunninghouder is, lijnrecht tegen de buurtbewoners, de Stadsdeelcommissie en het gemeentebestuur in, zonder vooruitzicht op vergunningverlening overgegaan tot het opkopen van deze eengezinswoning om deze voor eigen gewin appartement-gewijs te gaan exploiteren. Daarmee, en te meer met zijn aanvraag dd. 20-11-2020 voor ook nog eens vergroting van de woning in strijd met het bestemmingsplan, heeft vergunninghouder maling aan de buurt en de democratische besluitvorming in deze en heeft hij bij de aankoop van de woning willens en wetens het risico genomen de benodigde vergunningen niet te krijgen.

d. *Het bestreden besluit is in strijd met het bestemmingsplan*
Het bestreden besluit is in strijd met de planregels die voor de gronden waarop het project is gelegen gelden. De vergunningverlener had vergunninghouder niet in de gelegenheid moeten stellen de aanvraag aan te passen, zodat alsnog vergunning kon worden verleend.
De strijdigheid met het bestemmingsplan bestaat namelijk niet alleen uit de uitbouw op de tweede verdieping. Zoals de Regels van en de Toelichting op het bestemmingsplan bevestigen is deze woning bestemd als *Wonen - 1* waarbij de woning uitdrukkelijk is bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen. Daarmee strekt het bestemmingsplan tot beperking van zowel het aantal huishoudens als het aantal personen in de buurt. Die beperking is van belang voor bijvoorbeeld de parkeerdruk maar ook de samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid, de aspecten waarop het gemeentebestuur mede uit oogpunt van de ruimtelijke ordening reeds voorjaar 2020 tot de maatschappelijk fors ingrijpende conclusie is gekomen dat opknippen in appartementen onaanvaardbaar te achten gevolgen heeft.
De strijdigheid van de aanvraag met het bestemmingsplan is in rede niet oplosbaar te achten door het schrappen van één van de twee beoogde uitbouwen. De strijdigheid met het bestemmingsplan had dus alsnog moeten worden beoordeeld. De vergunning kan daarom niet in stand blijven, nu deze strijdigheid in het bestreden besluit niet is onderkend.

e. *De uitbouw in de herziene aanvraag is ten onrechte niet beoordeeld bij de vergunningverlening*
Om de beoogde appartement-gewijze exploitatie van de woning mogelijk te maken moet de woning ook (blijkens de herziene aanvraag dd. 19-2-2021) worden vergroot met een uitbouw op de begane grond. Daarmee maakt de uitbouw integraal deel uit van de herziene aanvraag omgevingsvergunning. Uit het bestreden besluit blijkt niet dat de aanvraag is beoordeeld op het al dan niet kunnen toestaan van de uitbouw. Zelfs is niet beoordeeld of de uitbouw qua maatvoering al dan niet voldoet aan de vereisten van vergunningvrij bouwen. De vergunning is daarom ten onrechte verleend.

f. *Dakterras onrechtmatig*
Bepaalde dakterrassen, zoals het terras op de tweede etage van Laan van Vlaanderen [redacted], maken deel uit van de oorspronkelijke bouw en zijn daarom conform het bestemmingsplan. Echter, door woningvorming te vergunnen krijgt het dakterras een andere functie: het is de enige buitenruimte van het kleine op de tweede etage beoogde appartementje. Dat maakt dat de aanvraag op dit punt beoordeeld had moeten worden op de al dan niet aanvaardbaarheid uit oogpunt van goede ordening van de ruimte, inbegrepen de gevolgen voor de leefbaarheid.

g. *De aanvraag is onwaar en onvoldoende beoordeeld*
In de aanvraag heeft de aanvrager verklaard de woning te gebruiken en te blijven gebruiken voor wonen. Die voorstelling van zaken is onwaar: de aanvrager gebruikt de woning nu juist niet voor wonen en gaat dat ook niet doen, aanvrager gebruikt de woning voor appartement-gewijze exploitatie.
De vraag op het aanvraagformulier had de aanvrager dus niet mogen beantwoorden met wonen maar naar waarheid moeten beantwoorden met overige gebruiksfuncties.
De vergunningverlener had in de gemeentelijke aanschrijving dd. 12-2-2021 om correctie van de antwoorden op het aanvraagformulier moeten vragen.

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

5 **Hoorzitting**
Vanwege de op dit moment geldende maatregelen ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus is, in overleg met belanghebbenden, op de volgende wijze aan het horen invulling gegeven.

Bezwaarden hebben aangegeven gebruik te willen maken van de mogelijkheid om via een videogesprek te worden gehoord. Dit videogesprek heeft plaatsgevonden op 30 december 2021.
Aan het gesprek hebben deelgenomen:
- mevrouw [redacted] (bezwaarde)
- mevrouw [redacted] (bezwaarde)
- de heer [redacted] (bezwaarde tegen de woningvormingsvergunning[1])
- de heer mr. [redacted] (gemachtigde van vergunninghouder)
- de heer [redacted] (namens het DB, afdeling Vergunningen, HVV)
- de heer [redacted] (namens het DB, afdeling Vergunningen, WABO)

Een geluidsopname van dit gesprek is toegevoegd aan het digitaal dossier.

[redacted] verscheen niet, zonder bericht van verhindering vooraf.

[1] De bezwaren tegen de woningvormingsvergunning en de omgevingsvergunning zijn gecombineerd behandeld, waardoor ook de heer [redacted] wordt genoemd, hoewel hij geen bezwaar heeft gemaakt tegen de omgevingsvergunning

Mevrouw [redacted] gaf - samengevat - de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- Zij zal overlast krijgen van de appartementen; immers de bebouwing wijzigt van eengezinswoning naar appartementen en er komen andere soorten mensen in te wonen.

Mevrouw [redacted] gaf de volgende aanvullingen op het bezwaar:

- Zij zijn betrokken, verontruste burgers, die niet juridisch onderricht zijn en geen advocaat hebben.
- Vergunninghouder was op het moment van de aanvraag geen eigenaar. Er kan dus geen sprake zijn van een ontvankelijke aanvraag, waardoor de vergunning niet geldig is.
  Als er een machtiging van de verkoper is, dan wil zij die zien.
  De bezwaargrond wordt onderbelicht.
- De vrees voor overlast komt voort uit de ervaring met nummer [redacted], die verkamerd is.
- Zij zal overlast ondervinden van de verbouwing. Ook daarna zal zij overlast ondervinden, omdat de trap van de woning aan haar woonkamer grenst.
- Verkamering en woningvorming is hetzelfde. Het pandquotum geldt daarom. Eén woning is al omgezet, dus de 25% is al bereikt.
- Omdat vergunninghouder het aanvraagformulier onjuist heeft ingevuld, dient de vergunning te worden ingetrokken in verband met het verstrekken van onjuiste gegevens.

Namens u is ter zitting toegelicht hoe het besluit is beoordeeld. In eerste instantie was een vergunning gevraagd voor het uitbreiden van de woning op de tweede verdieping. Hieraan wilde het college echter geen medewerking verlenen. Lopende de behandeling van de aanvraag is de aanvraag dus aangepast. Het terras op de tweede verdieping is dus gebleven.
Verder wordt voldaan aan de overige criteria die de Wabo stelt en diende de vergunning verleend te worden.

De gemachtigde van vergunninghouder heeft voorafgaand aan de hoorzitting zijn zienswijze op de bezwaren bekend gemaakt in een schriftelijk stuk. Dit stuk maakt onderdeel uit van het bezwaardossier.

- De onjuistheid van tekeningen is niet relevant voor de aanvraag; de tekening van de omgevingsvergunning is gewijzigd. Dit neemt niet weg dat de beoordeling van de aanvraag woningvorming goed is geschied.
- Het is correct dat vergunninghouder ten tijde van de indiening van de aanvraag nog geen juridisch eigenaar was, maar hij is wel eigenaar geworden, lopende het vergunningentraject. Dit kan geen reden zijn tot weigering van de vergunning.
- Vergunninghouder heeft inspraak en democratische besluitvorming niet doorkruist. Hij is gerechtigd om een aanvraag in te dienen op grond van de mogelijkheden die de gemeenteraad biedt met de vastgestelde Huisvestingsverordening.
- De aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsplan. Hier geldt de bestemming "Wonen". Per woning mag er één huishouden gehuisvest worden. Dat zal ook gebeuren omdat er drie zelfstandige woonruimten komen waarin per woonruimte maar één huishouden komt.

- De aanbouw behoefde niet te worden beoordeeld omdat deze geen onderdeel uitmaakt van de aanvraag.
- De functie van het dakterras blijft hetzelfde, namelijk een dakterras dat gebruikt kan worden door de bewoners van de tweede verdieping. Hier verandert niets ten opzichte van de voorgaande situatie. De (oppervlakte van de) tuin hoeft niet beoordeeld te worden, die doet niet terzake.
- De aanvraag om de omgevingsvergunning is ingediend door een bemiddelingsbureau namens [redacted]. Dit berust op een misverstand, aangezien het bureau eerder met [redacted] te maken heeft gehad. Feitelijk heeft [redacted] (de eigenaar) de opdracht gegeven. Abusievelijk heeft het bureau de vergunning op naam van [redacted] aangevraagd in plaats van op naam van [redacted].
- Er is geen sprake van een onjuist ingevuld aanvraagformulier ; de planologische functie is en blijft wonen, ook als er drie huishoudens komen te wonen.
- Er is geen sprake van strijd met de erfpachtvoorwaarde. Dit is bovendien geen toetsingscriterium voor de omgevingsvergunning.

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.

7.1 Samenvatting van het besluit
Bij besluit van 11 maart 2021 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwkundig splitsen van de woning met het adres Laan van Vlaanderen [redacted] in drie zelfstandige woningen. De verleende omgevingsvergunning geldt voor de activiteit bouwen.

Oorspronkelijk was op 20 november 2020 ook een uitbreiding aan de achterzijde van de tweede verdieping van de woning aangevraagd. In het besluit is overwogen dat de gevraagde uitbreiding de maximale bouwhoogte van 6 meter met bijna 3 meter overschrijdt. Dit onderdeel van het project levert derhalve strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Nieuw Sloten' op. Omdat de afdeling Ruimte en Duurzaamheid negatief heeft geadviseerd over het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het oorspronkelijke project, is vergunninghouder op 12 februari 2021 verzocht de aanvraag aan te passen. Op 19 februari 2021 is een aangepast plan ingediend waarin de uitbreiding op de tweede verdieping is weggelaten.

In de vergunning is verder getoetst aan de toetsingscriteria die artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) voorschrijft, te weten het bestemmingsplan, de redelijke eisen van welstand, het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

De aanvraag is beoordeeld als passend binnen de criteria en de vergunning is verleend. Hieronder zullen wij aan de hand van de bezwaren beoordelen of de vergunning terecht is verleend.

7.2 Ten aanzien van de bezwaren

a. Onderlinge tegenstrijdigheid woningvormingsvergunning en omgevingsvergunning

Wij kunnen bezwaarden volgen in het standpunt dat de bijbehorende tekeningen bij de woningvormingsvergunning niet overeenstemmen met de tekeningen die bij de verleende omgevingsvergunning horen.
Dit betekent echter niet dat geen medewerking verleend zou kunnen worden aan de bouwkundige splitsing zoals is aangevraagd. Als de tekeningen niet juist zijn of niet voldoen aan de eisen die daaraan worden gesteld, kan dit gebrek in heroverweging worden hersteld.

Na de hoorzitting zijn door vergunninghouder gewijzigde tekeningen ingediend. Hoewel deze tekeningen in de eerste instantie zijn ingediend als tekeningen die in heroverweging bij de woningvormingsvergunning moeten worden gewijzigd, worden de gewijzigde tekeningen ook de tekeningen behorend bij de omgevingsvergunning. Nu de oppervlakte-eis uit de Huisvestingsverordening voortvloeit uit het Bouwbesluit is de toets daaraan ook onderdeel van het toetsingskader van de omgevingsvergunning. Daarom zijn de tekeningen ook ingebracht in het kader van deze vergunning. De gewijzigde tekeningen zijn aan dit advies gehecht.

De gewijzigde tekeningen bij de vergunning die hier ter discussie staat (de omgevingsvergunning) zijn correct en voldoen aan de eisen.

Voor zover nog bezwaren worden gericht tegen de tekeningen behorend bij de woningvormingsvergunning, zal dat besproken worden in het advies over de bezwaren tegen de woningvormingsvergunning (JB-nummer JB. 21.005915.001, 002, 003 en 004).

Dit bezwaar kan niet leiden tot herroeping van het hier bestreden besluit.

b. Eigenaarschap vergunninghouder

Aanvraagformulier
Allereerst wordt opgemerkt dat de aanvraag is ingediend door Lairesse Vastgoed B.V. namens de heer [redacted]. De vergunning staat daarom op naam van de heer [redacted]. Hij is niet de eigenaar van de woning, dat is zijn broer, de heer [redacted].
Tijdens de hoorzitting is dit aan de orde geweest. Namens vergunninghouder is aangegeven dat hier een fout is gemaakt. De heer [redacted] is de meer ervaren broer die al eerder opdrachten heeft verstrekt aan hetzelfde bureau voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het bureau heeft (abusievelijk) zijn gegevens vermeld op het aanvraagformulier, terwijl dit de gegevens van [redacted] moeten zijn.

De vergunning staat daarom abusievelijk op naam van de heer [redacted]. De heer [redacted] is niet als belanghebbende aan te merken omdat hij geen eigenaar is en verder geen betrokkenheid heeft met deze zaak, behalve dat hij in een familierelatie staat tot de eigenaar. Als dit was onderkend ten tijde van de beoordeling van de aanvraag zou aan de aanvrager gecommuniceerd zijn dat er geen sprake van een aanvraag is wanneer deze is ingediend door iemand die geen belang heeft bij

de aanvraag. In dat geval zou het gebrek hersteld zijn doordat de aanvraag alsnog door de heer [redacted] zou zijn ingediend. In dit geval is in bezwaar gebleken dat de belanghebbende de heer [redacted] is. Als de vergunningaanvraag opnieuw zou worden beoordeeld met hem als aanvrager, zou er aan de inhoudelijke toets niets wijzigen en zou de vergunning opnieuw verleend kunnen worden.

Wij overwegen dat het in heroverweging mogelijk is om dit gebrek te herstellen zodat de vergunning op naam van de heer [redacted] kan komen te staan.
Als na bespreking van alle bezwaargronden blijkt dat de vergunning in stand kan blijven, zal deze op naam van de heer [redacted] worden gesteld.

Verkrijging eigendom
De aanvraag is ingediend op 20 november 2020, terwijl de eigendom eerst op 23 december 2020 is verkregen. De stelling van bezwaarden over de verkrijging van de eigendom van de woning pas na de vergunningaanvragen is juist. Anders dan in de Huisvestingswet is in de Wabo niet neergelegd dat alleen een eigenaar een aanvraag om omgevingsvergunning kan indienen. Het gebeurt vaker dat een toekomstige eigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor een nog te verkrijgen pand. Er moet een belang zijn en de vergunning moet kunnen worden uitgevoerd.

Wij stellen vast dat ten tijde van de vergunningverlening de eigendom in ieder geval al overgegaan was naar de heer [redacted]. Dit maakt dat hij belang had bij het verkrijgen van de vergunning en dat er dus op de aanvraag beslist had moeten worden.

Dit bezwaar slaagt daarom niet.

c. Risico vergunninghouder niet krijgen vergunningen

Ons is inderdaad niet gebleken van enige inbreng of participatie van vergunninghouder in de bestuurlijke besluitvorming over het vormen van woningen.

Voor de beoordeling van het gevraagde project zijn slechts de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo relevant (toets aan bestemmingsplan, Bouwbesluit, Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand). Als aan deze criteria wordt voldaan bestaat er geen afwegingsruimte. De vergunning moet in dat geval worden verleend.

Het standpunt van bezwaarden dat vergunninghouder in dit geval willens en wetens een risico heeft genomen dat de gevraagde vergunningen niet zouden worden verleend en met dit project heeft laten zien dat hij maling heeft aan de buurt en de democratische besluitvorming over woningvormen maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader van deze vergunning en kan derhalve niet leiden tot het in heroverweging herroepen van het bestreden besluit.

d. Strijd met bestemmingsplan

Het standpunt van bezwaarden over het planologisch strijdig gebruik vanwege de bestemming voor één huishouden kunnen wij niet volgen.

Voor de gronden waarop het project is gelegen geldt de bestemming 'Wonen - 1'. Uit artikel 13.1 van het bestemmingsplan volgt dat de gronden onder meer zijn bestemd voor wonen.

In het bestemmingsplan is de volgende definitie gegeven voor het begrip 'Wonen' (artikel 1.101 bestemmingsplan Nieuw Sloten): '*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*.'

Wonen is in dit bestemmingsplan dus niet beperkt tot het gebruik voor één huishouden. Het artikel waarnaar bezwaarden verwijzen in hun bezwaarschrift is artikel 1.102 van het bestemmingsplan, waarin een definitie is gegeven voor het begrip 'Woning'. De gronden waarop dit project is gelegen zijn echter bestemd voor 'Wonen'. Hierbinnen is het mogelijk dat er meerdere woningen worden gerealiseerd.

Vanwege het voorgaande 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.

Het bezwaar slaagt niet.

e. Uitbouw niet beoordeeld

Het standpunt van bezwaarden over de vergunningvrije uitbouw op de begane grond kunnen wij niet volgen. Op de tekeningen bij de aanvraag is expliciet aangegeven dat de uitbouw vergunning vrij is en derhalve niet tot de aanvraag behoort. De uitbouw is dan ook gemarkeerd, zodat duidelijk is dat deze geen onderdeel uitmaakt van de gevraagde vergunning.

De uitbouw mag daardoor niet bij de beoordeling van de aanvraag worden beoordeeld. Indien bezwaarden van oordeel zijn dat de aanbouw niet voldoet aan de regels voor vergunningvrij bouwen, kan om handhaving worden verzocht. In die procedure kan dan worden beoordeeld of wordt voldaan aan de regels voor vergunningvrij bouwen.

Het bezwaar kan daarom niet slagen.

f. Onrechtmatig dakterras

Ook het standpunt over het dakterras op de tweede verdieping kunnen wij niet volgen. Het dakterras is, zoals bezwaarden zelf ook hebben erkend, al een bestaand dakterras. De aanvraag is zoals onder c is overwogen getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo relevant. In de nieuwe situatie blijft dit een terras. Alleen is het dan bestemd voor de woning op de tweede verdieping. Dat van de buitenruimten (terras en tuin) een intensiever gebruik gemaakt wordt is niet relevant voor de beoordeling van de aanvraag omdat er zich geen strijd met het bestemmingsplan voordoet. Nu aan de criteria van artikel 2.10 van de Wabo wordt voldaan bestaat er geen afwegingsruimte. De vergunning moet in dat geval worden verleend.

g. De aanvraag is onwaar en onvoldoende beoordeeld

In de aanvraag heeft de aanvrager verklaard de woning te gebruiken en te blijven gebruiken voor wonen.
Anders dan bezwaarden menen is dit goed ingevuld. Hoewel de woning al enige tijd niet in gebruik is, is het wel bestemd om in te wonen. Deze vraag in het aanvraagformulier heeft tot doel om vast te stellen of het gebruik zoals dat in het bestemmingsplan is toegestaan gewijzigd wordt. Op deze vraag zijn wij onder punt "d" al ingegaan.
Van enige strijd met het bestemmingsplan is niet gebleken.

h. Strijd met erfpachtvoorwaarden

Tot slot kan ook het argument van bezwaarden over de erfpachtvoorwaarden niet worden gevolgd. Zoals is beschreven onder c en f bestaat het toetsingskader van deze omgevingsvergunning slechts uit de weigeringsgronden die in artikel 2.10 van de Wabo zijn neergelegd. Als geen van deze weigeringsgronden zich voordoet, moet de vergunning worden verleend.

In het bestreden besluit is op pagina 9 ook de volgende alinea opgenomen over de erfpachtvoorwaarden:

"Erfpacht
De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl."

Indien bezwaarden menen dat vergunninghouder in strijd handelt met de erfpachtvoorwaarden kan eventueel om handhaving van de erfpachtvoorwaarden worden verzocht. Een bezwaarschrift tegen het bestreden besluit is, vanwege de limitatieve mogelijkheden tot weigering van een omgevingsvergunning die in de Wabo zijn geregeld, niet het juiste middel om tegen een schending van de erfpachtvoorwaarden aan te wenden.

Dit bezwaar kan ook niet slagen.

Tenslotte merken wij het volgende op.
Bezwaarden hebben hun verbazing uitgesproken over het negeren van de Wabo-regels en de regels in de Huisvestingsverordening door de behandelende ambtenaren.
Ons is niet gebleken dat deze regels genegeerd worden. Juist op grond van deze regels is woningvorming en het bouwkundig splitsen van de woning mogelijk. Toetsend hieraan zijn de vergunningen verleend.

Weliswaar is niet opgemerkt dat de aanvrager geen eigenaar was, maar dit heeft te maken met de beantwoording van de vragen op het aanvraagformulier. Hierop is in het bovenstaande (onder punt b) reeds ingegaan en dit staat niet in de weg aan vergunningverlening.
Het afschilderen van de ambtenaren die belast zijn met de uitvoering van de Wabo en de Huisvestingsverordening als personen die bewust wet- en regelgeving negeren is niet terecht.

Ook de stelling dat, in plaats van de vergunning te weigeren, nog met de aanvrager wordt meegedacht is geen terecht verwijt.
Uit vaste rechtspraak[2] hierover blijkt dat, indien een aanvraag niet (geheel) kan worden ingewilligd) een aanvrager, zo mogelijk, in de gelegenheid gesteld moet worden de aanvraag aan te passen.
Dit is gebeurd, nadat bleek dat geen medewerking verleend kon worden aan het toevoegen van woonruimte op de tweede verdieping. Dit heeft niet te maken met het kiezen van partij maar met een zorgvuldige besluitvorming die recht doet aan het belang van een aanvrager.

8 Conclusie en advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 11 maart 2021 in stand te laten onder wijziging van de tenaamstelling als bedoeld in 7.2.b van dit advies en onder vervanging van de bijbehorende tekeningen door de aan het advies gehechte tekeningen.

Amsterdam, 14 januari 2022

[redacted]

mr. [redacted]
voorzitter

[redacted]

mw. [redacted]
secretaris

[2] ECLI:NL:RVS: 2021:372

Bijlage I: Juridisch kader

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
Artikel 2.1
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
a. het bouwen van een bouwwerk,
(…)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet

Artikel 2.10
1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
(…)
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
2. In de gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien de vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Bestemmingsplan 'Nieuw Sloten'

Artikel 1.101 Wonen
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.

Artikel 1.102 Woning
Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

Artikel 13.1 Bestemmingsomschrijving Wonen - 1
De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, waaronder medebegrepen short stay;
b. ruimten ten behoeve van de uitoefening van huisgebonden beroepen;
c. water, oeververbindingen, aanlegsteigers, waterhuishoudkundige voorzieningen;
(…)