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

Op voorhand per e-mail: VTH.administratie.sdz@amsterdam.nl

Per Falk Courier
College van burgemeester en wethouders van
de Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

[redacted]

Onze/Our ref: [redacted]

Uw/Your ref:

Amsterdam,
20 september 2021

Inzake: Omwonenden/Sarphatipark 88-90, aanvulling wob-verzoek

Geacht college,

Namens de [redacted] bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben bij brief van 17 september jl. (o.m.) een verzoek op grond van de Wet openbaarheid bestuur (Wob) ingediend. U treft kopie van deze brief aan.

In aanvulling op het Wob-verzoek wordt verzocht om openbaarmaking door toezending van kopieën/scans van de sloopmelding voor het verwijderen van asbest op de locatie Sarphatipark 88 en/of 90 van 19 februari 2021 (OLO 5839909), de melding aanvang en beëindiging werkzaamheden en de eindbeoordeling bedoeld in artikel 9 van het Asbestverwijderingsbesluit, met alle bijbehorende bijlagen en stukken (zoals asbestinventarisatierapport, sloopveiligheidsplan etc.) alsmede alle communicatie tussen uw college en melder sedert 1 januari 2020 over deze aangelegenheid. Het verzoek ziet op alle interne en externe correspondentie, bijvoorbeeld doch niet uitsluitend interne en externe (e-mail)correspondentie, notities, verslagen, rapportages, beoordelingen, (resultaten van) onderzoeken, beslissingen en/of andere gegevens etc. een en ander tot en met de datum waarop u op het verzoek beslist.

Cliënten verzoeken u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken ex artikel 6 lid 1 Wob, de gevraagde informatie, bij voorkeur digitaal, te verstrekken.

Mogelijk ten overvloede wijzen cliënten u erop dat het hier informatie betreft op alle vormen van gegevensdragers die onder u berusten of behoren te berusten. Wat dat laatste betreft wijzen cliënten – eveneens mogelijk ten overvloede – op de inspanningsverplichting om stukken, die onder u behoren te berusten, maar dat niet doen, alsnog te vergaren. Verder verzoeken cliënten u – zoals gebruikelijk bij besluitvorming op grond van de Wob – een overzicht bij uw besluit te voegen waaruit volgt welke documenten onder de reikwijdte van het verzoek vallen.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d., verzoeken cliënten u hen

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.

hiervan vooraf op de hoogte te brengen.

Mocht de verzochte informatie berusten bij een ander bestuursorgaan dan verzoek ik u met toepassing van artikel 4 Wob dit bericht door te zenden aan dat orgaan.

Hoogachtend,

[redacted]

bijlage

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

Op voorhand per e-mail: VTH.administratie.sdz@amsterdam.nl

Per Falk Courier
College van burgemeester en wethouders van
de Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuid
Postbus 74019
1070 BA AMSTERDAM

[redacted]

Onze/Our ref: [redacted]

Uw/Your ref:

Amsterdam,
17 september 2021

Inzake: Omwonenden/Sarphatipark 88-90

Geacht college,

Namens [redacted] bericht ik u als volgt.

Cliënten hebben kennisgenomen van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de locatie Sarphatipark 88-H met OLO-nummer 6107455. Deze aanvraag heeft onder meer betrekking onder meer op het verdiepen en uitbreiden van een kelder.

Melden belanghebbende
Cliënten zijn als buren rechtstreeks belanghebbend bij deze aangelegenheid. Zij vrezen schade aan hun panden ten gevolge van (de uitvoering van) het bouwplan. Zij verzoeken u hen op de hoogte te houden van het verloop van de behandeling van de aanvraag

Ondanks herhaalde schriftelijke en telefonische verzoeken om toezending van deze aanvraag en bijbehorende stukken, heeft u geweigerd deze stukken te verstrekken. U handelt hiermee in strijd met de Algemene wet bestuursrecht en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, die u verplichten om een besluit zorgvuldig voor te bereiden en daarbij te inventariseren welke belangen bij het besluit betrokken zijn. Bij een besluit, zoals hier aan de orde (hetgeen hierna nader wordt toegelicht) waarbij in verband met strijd met het bestemmingsplan in het kader van de goede ruimtelijke ordening alle betrokken belangen dienen te worden afgewogen, kunt u niet een rechtmatig besluit nemen zonder onderzoek te hebben gedaan naar deze belangen. U laat niet alleen na onderzoek te doen naar de betrokken belangen, u weigert de belangen van cliënten, die zich expliciet hebben gemeld, te betrekken bij uw besluitvorming op de aanvraag door hen de informatie (de aanvraag en bijlagen) te weigeren zolang als u niet op de aanvraag heeft besloten.

Wob-verzoek
Ten gevolge van uw schending van de wettelijke voorschriften zijn cliënten genoodzaakt bij deze een verzoek op grond van de Wet openbaarheid bestuur in te dienen. Zij verzoeken om

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.

openbaarmaking door toezending van kopieën/scans van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de locatie Sarphatipark 88-H met OLO-nummer 6107455 met alle bijbehorende bijlagen en stukken alsmede alle communicatie tussen uw college en aanvrager met betrekking tot de panden Sarphatipark 88 engo sedert 1 januari 2020. Het verzoek ziet op alle interne en externe correspondentie, bijvoorbeeld doch niet uitsluitend interne en externe (e-mail)correspondentie, notities, verslagen, rapportages, beoordelingen, (resultaten van) onderzoeken, beslissingen en/of andere gegevens etc. een en ander tot en met de datum waarop u op het verzoek beslist.

Cliënten verzoeken u zo spoedig mogelijk, doch uiterlijk binnen vier weken ex artikel 6 lid 1 Wob, de gevraagde informatie, bij voorkeur digitaal, te verstrekken.

Mogelijk ten overvloede wijzen cliënten u erop dat het hier informatie betreft op alle vormen van gegevensdragers die onder u berusten of behoren te berusten. Wat dat laatste betreft wijzen cliënten – eveneens mogelijk ten overvloede – op de inspanningsverplichting om stukken, die onder u behoren te berusten, maar dat niet doen, alsnog te vergaren. Verder verzoeken cliënten u – zoals gebruikelijk bij besluitvorming op grond van de Wob – een overzicht bij uw besluit te voegen waaruit volgt welke documenten onder de reikwijdte van het verzoek vallen.

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d., verzoeken cliënten u hen hiervan vooraf op de hoogte te brengen.

Mocht de verzochte informatie berusten bij een ander bestuursorgaan dan verzoek ik u met toepassing van artikel 4 Wob dit bericht door te zenden aan dat orgaan.

Evidente privaatrechtelijke belemmering staat in de weg aan verlenen afwijkingsbesluit
Cliënten nemen aan dat het bouwplan voorziet in het inkassen van de kelderbak in de muren die hun panden gemeen hebben met Sarphatipark 88/90.

Volgens het vigerende bestemmingsplan zijn er binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken uitsluitend bestaande kelders en souterrains toegestaan. Het verdiepen en het uitbreiden van de kelder is hiermee in strijd.

Op grond van artikel 28 sub a onder 8 kan het college van burgemeester en wethouders binnenplans afwijken van de desbetreffende regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen van kelders en souterrains alsook het vergroten van bestaande kelders en souterrains. U kunt in dit geval niet van deze mogelijkheid gebruik maken.

De rechten en plichten van de eigenaren worden bepaald door titel 5.5 BW (mandeligheid) en de regels voor de gemeenschap (titel 3.7 BW), voor zover daar in titel 5.5 niet van is afgeweken. In artikel 3:170, eerste lid, BW is bepaald dat handelingen dienende tot gewoon onderhoud of tot behoud van een gemeenschappelijk goed, en in het algemeen handelingen die geen uitstel kunnen lijden, door ieder der deelgenoten zo nodig zelfstandig kunnen worden verricht. Het gaat hier niet om gewoon onderhoud en evenmin om behoud van een gemeenschappelijk goed of een handeling die geen uitstel kan lijden. Niet is gebleken, laat staan aangetoond, dat de fundering in een zodanige staat verkeert dat funderingsherstel niet kan uitblijven.

In artikel 3:170, tweede lid, BW is bepaald dat alle andere handelingen door de deelgenoten gezamenlijk geschiedt, tenzij een regeling anders bepaalt. De deelgenoten zijn in dit geval dus uitsluitend gezamenlijk bevoegd zijn. Het ontbreken van toestemming is voor een rechter

voldoende reden om een bouwverbod op te leggen (ECLI:NL:RBAMS:2018:1491).

De wet staat vergunninghouder dus niet toe het vergunde bouwplan uit te voeren zonder de toestemming van cliënten. Cliënten hebben deze toestemming niet gegeven. Er is derhalve sprake van een rechtstreeks uit de wet volgende privaatrechtelijke belemmering die zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld.

Een dergelijke belemmering staat in de weg aan verlenen van een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In de rechtspraak is vastgesteld dat het verrichten van werkzaamheden aan een mandelige muur/fundering zonder dat toestemming is gegeven door de deelgenoten, een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert die in de weg staat aan een vrijstelling van het bestemmingsplan (zie ABRS 27 juli 2011, ECLI:NL:RVS:2011:BR3199).

Meer recent bevestigde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat het enkele ontbreken van toestemming van de naburige eigenaar genoeg is om een evidente privaatrechtelijke belemmering aan te nemen die in de weg staat aan het nemen van een afwijkingsbesluit (ABRS 24 april 2019, ECLI:NL:RVS:2019:1329). Een privaatrechtelijke belemmering is evident, indien zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het bouwplan is voorzien op of aan een zaak die mede aan een ander toebehoort en die ander niet in realisering ervan berust en er niet in hoeft te berusten (zie de uitspraken van de Afdeling 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY0377 en 6 februari 2013 , ECLI:NL:RVS:2013:BZ0752).

Aangezien een privaatrechtelijke belemmering met een evident karakter in de weg staat aan het besluit tot afwijken van het bestemmingsplan, kan geen afwijkingsbesluit worden verleend en dient de omgevingsvergunning te worden geweigerd.

Cliënten verzoeken u daarom de gevraagde omgevingsvergunning te weigeren en hen op de hoogte te houden van de verdere behandeling van de aanvraag.

Hoogachtend,

[redacted]