Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummers: JB.24.016901.001-003

Advies naar aanleiding van de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 12 november 2024 waarmee een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning op de vierde verdieping in drie appartementen, het wijzigen van de brandcompartimenten en het maken van een muurdoorbraak op de locatie Arent Janszoon Ernststraat 133 A is verleend.

Aan het college van burgemeester en wethouders

1. Advies

De bezwaarschriftencommissie adviseert om:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 12 november 2024 in stand te laten.

Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft.

Hierna leest u hoe dit advies tot stand gekomen is.

2. Aanleiding

Op 26 juli 2024 is een aanvraag ontvangen voor het bouwkundig splitsen, wijzigen van de brandcompartimentering en het realiseren van een constructieve doorbraak in het appartement Arent Janszoon Ernststraat 133 A te Amsterdam.

Op 12 november 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend.

Vervolgens zijn 3 bezwaarschriften ingediend door:

- R. Dash, Arent Janszoon Ernststraat 131 A, op 11 december 2024
- M. Butchart , Arent Janszoon Ernststraat 151, op 20 november 2024
- VvE Woningen A.J. Ernststraat 1-157 en Weerdestein 1-18, op 5 december 2024

Op 17 april 2025 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

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).

Voor een nadere invulling van dat begrip kijken wij naar de rechtspraak over belanghebbendheid in het omgevingsrecht. Belanghebbend is degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Volgens de jurisprudentie betekent dit dat diegene 'rechtstreeks feitelijke gevolgen' ondervindt van de vergunde activiteit die door een besluit is toegestaan. Een correctie op dit uitgangspunt is dat de ondervonden gevolgen van de door een besluit toegestane activiteit wel van enige betekenis moeten zijn.

De bezwaarmakers wonen in hetzelfde gebouw als het adres waarvoor de vergunning voor woningvorming is verleend. Bezwaarmakers kunnen daarom als belanghebbenden worden aangemerkt.

De vergunning is volgens de publicatie op 13 november 2024 verzonden naar aanvrager. De laatste dag van de bezwaartermijn was 25 december 2024. De bezwaarschriften zijn dan ook binnen de door de Awb gestelde termijn ingediend.

De bezwaarschriften voldoen verder ook aan de overige eisen die daaraan gesteld worden op grond van de Awb. Deze bezwaren kunnen dan ook inhoudelijk worden behandeld.

4. Bezwaren

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Overlast vanwege de verbouwing
- Precedentwerking

Deze vergunning zet de deur open naar meerdere vergunningen en zal overbevolking veroorzaken.

- Gebouw is niet geschikt

Vanwege de leeftijd van het gebouw hebben we al te kampen met hoge onderhouds- en reparatiekosten, die alleen maar erger zullen worden naarmate er meer mensen het gebouw gebruiken.

- Er is maar één lift

Het gebouw heeft ook maar één lift per sectie. Het werd oorspronkelijk gebouwd met twee liften per sectie, maar werd teruggebracht tot één vanwege de kosten van modernisering. Daarom heeft één lift niet de capaciteit voor het toegenomen aantal mensen.

- Brandgevaar

Het gebouw is niet bedoeld voor deze toename van mensen die in het gebouw wonen, vooral als er nog meer van dit soort vergunningen worden aangevraagd.

- Strijd met de splitsingsakte
- Op grond van de splitsingsakte is het evident dat ondersplitsing niet is toegestaan. De ondersplitsing is in strijd met de beschreven bestemming van de relevante woningen, te weten: elk voor een gezin.Inbreuk op het woon- en leefklimaat

Het door de Splitsingsakten beschermde woon- en leefklimaat zal door de ondersplitsing substantieel en blijvend worden aangetast. Dit vanwege meer van gasten (de aanwezigheid van vreemden op de trappen en in de rest van het pand), geluidsoverlast in de gemeenschappelijke hallen en andere ruimten, de toenemende overbelasting van toch al zeer beperkte liftcapaciteit, meer tekort aan parkeerruimte op straat en nog meer vuilnis op straat.

- VvE is vooraf niet in kennis gesteld

Op grond van het geldende Modelreglement en Huishoudelijk Reglement had vergunninghouder de VvE vooraf in kennis moeten stellen van de ondersplitsing. Daarbij is hiervoor een wijziging van de splitsingsakte nodig (zie hiervoor het arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 8 oktober 2019 (ECLI:NL:GHAMS:2019:3629) en hiervan is geen sprake.

5. Hoorzitting

Op 17 april 2025 heeft een gecombineerde hoorzitting over zowel omgevingsvergunning als de vergunning voor woningvorming plaatsgevonden via MS-Teams. Naast de leden van de bezwaarschriftencommissie waren hierbij aanwezig:

-M. Butchart, bezwaarmaker tegen de omgevingsvergunning
- A. Sesselaar, vergunninghouder
- A. Tkachenko, mede-eigenaar
-A. Dugan en F. van Straelen, namens het college voor de vergunning voor woningvorming

Afwezig waren:
P. van Wijnen, namens de VvE Woning A.J. Ernsstraat 1-157 en Weerdestein 1-18, bezwaarmaker tegen zowel de omgevingsvergunning als de vergunning voor woningvorming.

F. Pieters, namens het college voor de omgevingsvergunning.

P. van Wijnen zou ook bij de hoorzitting aanwezig zijn, maar er was iets misgegaan met het toesturen van de link om deel te nemen aan de online hoorzitting.

F. Pieters heeft een schriftelijke reactie op de bezwaren gegeven. Deze is voor de hoorzitting aan de bezwaarmakers toegestuurd en is als bijlage bij het advies gevoegd.

Met de heer Wijnen wordt afgesproken dat het verslag na afloop van de hoorzitting aan hem wordt toegestuurd en dat hij een termijn van een week krijgt om op het verslag en de schriftelijke reactie van het college te reageren.

Zijn reactie is onderaan het verslag van de hoorzitting opgenomen.

De voorzitter geeft het woord aan bezwaarmaker.

Bezwaarmaker geeft aan dat de ondersplitsing een precedent zal vormen en hierdoor op termijn overbewoning zal ontstaan. Dit geeft veiligheidsproblemen, de constructie van het gebouw is hiervoor niet geschikt, er zijn niet genoeg liften en daarbij staat de VvE dit niet toe.

Het college geeft de volgende reactie:
Toestemming VvE is een privaatrechtelijke kwestie. Dit staat ook zo in het besluit. Dit valt buiten het toetsingskader van de vergunningen.

Vergunninghouder laat weten dat er twee liften zijn. Eén is buiten gebruik gesteld en hij wil graag meewerken aan het weer openstellen van deze lift. In het gebouw is een klein deel van de appartementen geschikt om te worden gesplitst. Hij verwacht wat dat betreft geen grote aantallen aanvragen. De oorspronkelijke woning was geschikt voor een gezin met vier kinderen. In de drie nieuwe woningen verwacht hij drie bewoners. Dus wat betreft de druk op de leefomgeving ziet hij geen problemen.

Bezwaarmaker ziet dit anders. Er komen drie woningen met ieder hun eigen badkamer en keuken en dit geeft extra druk.

Het college vraagt vergunninghouder of hij verwacht dat hij toestemming zal krijgen van de VvE voor de verbouwing.

Vergunninghouder laat weten dat hij van mening is dat er in de splitsingsakte geen verbod op ondersplitsing staat. Verder is hij in goed contact met de VvE en de heer van Wijnen en staat hij open voor gesprek, ook na deze hoorzitting.

Bezwaarmaker vraagt vergunninghouder of hij van plan is om er zelf te gaan wonen en dan ook de consequenties van deze woningvorming te ervaren of is het alleen een investering met winstoogmerk?

Vergunninghouder laat weten dat hij er niet zelf gaat wonen. Hij acht zichzelf meer dan een afstandelijke investeerder die alleen uit is op winst. Het bestuur en hij zijn het niet eens over de splitsing, maar er is wel een gesprek over het gebouw en mogelijke verbeteringen. De drie nieuw gevormde woningen hebben een kwaliteitsslag gemaakt en hij wil zijn kennis hierover graag delen.

De voorzitter geeft een termijn van een week voor een reactie van de heer van Wijnen namens de VvE. De secretaris zal hierna het advies opstellen en de verwachting is dat de beslissing op bezwaar ongeveer half mei genomen zal worden.

Van Wijnen heeft de volgende reactie gegeven:

De Gemeente schrijft in onderdeel 2: Voor de vraag of de constructie voldoende geschikt is voor de aangevraagde verbouwing schrijft de wet voor dat een zogenaamde 'aannemelijkheidstoets' moet worden gedaan. Uit de stukken (tekeningen en berekeningen) moet blijken of aannemelijk is dat de constructie voldoet aan de daaraan te stellen eisen uit het Bbl. De gemeente laat deze toets uitvoeren door de Omgevingsdienst, die bij brief van 18 november 2024 heeft aangegeven dat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen. Wij volgen dit advies.

Wij hebben als VvE echter nooit inzage gekregen in de bedoelde brief van 18 november 2024 en derhalve nooit kennis kunnen nemen van de uitkomsten van bedoelde "aannemelijkheidstoets". Tot op heden kunnen wij dus ook niet nagaan of en in hoeverre de gemeente elementaire zaken adequaat heeft gemeten, zo ook de cv-installatie in ons gebouw. Deze is naar ons oordeel niet toereikend voor uitbreiding van het aantal woningen, sterker: bij de bovenste etages is nu al een probleem. De Gemeente stelt maar onderbouwt nergens dat het aannemelijk is op welke wijze zou zijn voldaan aan de eisen uit het Bbl. Graag zouden wij in het bezit komen van deze toets.

Voorst schrijft de Gemeente in onderdeel 4: In zijn algemeenheid geldt dat privaatrechtelijke aspecten bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning geen rol spelen. Privaatrechtelijke aspecten zijn namelijk het vakgebied van de civiele rechter, en niet van de bestuursrechter.

Privaatrechtelijke aspecten kunnen eventueel slechts een rol spelen, als deze een evident karakter hebben. Daarvan is sprake als (vrijwel) zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het privaatrechtelijke aspect een belemmering en daarmee een weigeringsgrond vormt.

Wij hebben reeds in ons bezwaarschrift aangegeven dat de ondersplitsing evident verboden, onwettig en onrechtmatig is. Zoals daarin aangevoerd: de ondersplitsing is niet alleen letterlijk in strijd met de beschreven bestemming van de relevante woningen, te weten: elk voor één gezin, welke woningen slechts aldus mogen worden gebruikt, maar staat tevens op gespannen voet met de geobjectiveerde bedoeling van de Splitsingsakten, zijnde de bescherming van het woon- en leefklimaat binnen het gesplitste gebouw. Wij hebben zodoende wel degelijk aangevoerd dat ondersplitsing (letterlijk!!!) in strijd is met de Splitsingsakte en niet slechts dat deze in strijd is met de bedoeling van partijen.

Wij handhaven derhalve onze stelling dat zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering bij de voorgenomen ondersplitsing. Dit is naar ons oordeel evident en vormt daarmee wel degelijk een weigeringsgrond.

Tot slot merken wij nog op dat de VvE diverse keren aan de eigenaar van Arent Janszoon Ernststraat 133A schriftelijk heeft bevestigd dat er geen toestemming wordt gegeven voor de voorgenomen ondersplitsing.

6. Wet- en regelgeving

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

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen. Wij zullen eerst overgaan tot het bespreken van de inhoud van de omgevingsvergunning en vervolgens de bezwaren behandelen. Wij overwegen daartoe als volgt.

7.1 Bestreden besluit

Toetsingskader

De aanvraag is getoetst aan het omgevingsplan en aan de bepalingen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna Bbl). Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze toetsingsgronden wordt de omgevingsvergunning verleend.

Omgevingsplan

Volgens het bestreden besluit is het project in overeenstemming met de bouw- en gebruiksbepalingen van het omgevingsplan.
Wij hebben de planregels gelezen en komen tot het oordeel dat het project in overeenstemming is met het vigerende omgevingsplan.

Wij overwegen dat, omdat geen sprake is van strijd met het omgevingsplan, er geen belangenafweging over woon- en leefomgeving kan plaatsvinden. Deze belangenafweging heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan dan wel de voorloper hiervan het bestemmingsplan. Bezwaren met betrekking tot intensievere bewoning, geluidsoverlast en andere bezwaren die de woonomgeving of het bouwplan betreffen kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van het bestreden besluit.

Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

De toets die het college moet uitvoeren bij de vraag of aan de voorwaarden met betrekking tot de technische bouwkwaliteit van bouwwerken uit het Bbl is voldaan, betreft een aannemelijkheidstoets. Dit volgt uit artikel 8.3b van het Bkl. Het college komt bij de beantwoording van de vraag of op basis van de door de aanvrager overgelegde stukken aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bbl beoordelingsruimte toe. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat ook daadwerkelijk voldaan is aan de voorwaarden met betrekking tot de technische bouwkwaliteit uit het Bbl. In het bestreden besluit staat vermeld dat vergunninghouder voldoende heeft laten zien dat de aanvraag voldoet aan de eisen van het Bbl.

6.2 Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren

- **Overlast vanwege de verbouwing**

Wij overwegen dat het bouwen of verbouwen van panden helaas vrijwel altijd gepaard gaat met enige vorm van geluidsoverlast. Geluidsoverlast als zodanig levert echter volgens de Omgevingswet geen grond op om een omgevingsvergunning te weigeren. Dit aspect is dat ook

terecht niet betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. Wel kan er op de geldende regels ten aanzien van bijvoorbeeld geluid- en trillinghinder gehandhaafd worden mochten deze worden overtreden. Daartoe kan een handhavingsverzoek worden ingediend. Het is echter aan te bevelen met vergunninghouder en de aannemer contact op te nemen en hierover het gesprek aan te gaan.

Wij concluderen dat de ervaren overlast geen omstandigheid is die meegewogen mag worden in de overweging wel of niet een omgevingsvergunning te verlenen. Dit aspect is dan ook terecht niet betrokken bij de beoordeling van de aanvraag.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- **Precedentwerking**

Er zijn veel van dergelijke appartementen in het gebouw en ook in andere soortgelijke gebouwen. Deze vergunning opent de deur voor meerdere vergunningen en kan leiden tot overbevolking van de gebouwen.

Wij overwegen dat, omdat geen sprake is van strijd met het omgevingsplan, er geen belangenafweging over woon- en leefomgeving kan plaatsvinden. Deze belangenafweging heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan dan wel de voorloper hiervan het bestemmingsplan. Bezwaren met betrekking tot intensievere bewoning, geluidsoverlast en andere bezwaren die de woonomgeving of het bouwplan betreffen kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van het bestreden besluit.

Deze bezwaren kunnen wel een rol spelen bij de vergunning voor woningvorming die nodig is op grond van de Huisvestingsverordening. In het advies over de bezwaren tegen deze vergunning wordt hierop ingegaan.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- **Gebouw is niet geschikt**

Bezwaarmakers stellen dat vanwege de leeftijd van het gebouw er al hoge onderhouds- en reparatiekosten zijn en dat deze alleen maar erger zullen worden naarmate er meer mensen het gebouw gebruiken. De gemeente heeft de aanvraag getoetst aan het Bbl en dit betreft een aannemelijkheidstoets. Bezwaarmakers hebben echter nooit inzicht gehad in deze toets en kunnen dus ook niet nagaan of en in hoeverre de gemeente elementaire zaken adequaat heeft gemeten.

Wij overwegen dat de toets gedaan wordt door een deskundige van de omgevingsdienst. Wij hebben geen reden om te twijfelen aan deze beoordeling. Daarbij betreft het, zoals hierboven aangegeven een aannemelijkheidstoets. Het is uiteindelijk de verantwoordelijkheid van vergunninghouder dat daadwerkelijk wordt voldaan aan de eisen van het Bbl.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- **Er is maar één lift**

Wij overwegen dat het Bbl geen eisen stelt ten aanzien van het aantal personen/woningen dat op een lift is aangewezen.

Wij achten dit bezwaar ongegrond

- **Brandgevaar**

Bezwaarmakers stellen dat het gebouw niet bedoeld is voor deze toename van mensen die in het gebouw wonen, vooral als er nog meer van dit soort vergunningen worden aangevraagd.

Wij overwegen dat het advies van de omgevingsdienst hierover het volgende zegt:

- De woningscheidende constructie wanden en vloeren hebben een WBDBO van 30-60 min.
- De rookmelders zijn aangegeven op tekeningen;
- De voordeuren zijn zelfsluitend en 30 min WBDBO aangegeven.

De omgevingsdienst concludeert dat aannemelijk is dat hiermee aan de eisen uit het Bbl is voldaan.

Wij zien geen reden om aan dat advies te twijfelen en zijn van opvatting dat u, op basis van dit positieve advies, tot de juiste conclusie bent gekomen dat aannemelijk is dat wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de brandveiligheid.

Wij achten dit bezwaar ongegrond

- **Strijd met de splitsingsakte**

Op grond van de splitsingsakte is het evident dat ondersplitsing niet is toegestaan. De ondersplitsing is in strijd met de beschreven bestemming van de relevante woningen, te weten: elk voor een gezin.

Wij overwegen dat de vergunning in overeenstemming is met de bouw- en gebruiksbepalingen van het omgevingsplan. Er is in dat geval sprake van een gebonden beschikking. Het college heeft in dat geval geen ruimte om de omgevingsvergunning te weigeren en ook niet op andere gronden, zoals bij voorbeeld het bestaan van een privaatrechtelijke belemmering.

Het verlenen van de vergunning betreft een publiekrechtelijke toestemming om het bouwplan te realiseren, maar omvat niet de toestemming om inbreuk te maken op eventuele privaatrechtelijk afspraken. Het college is dus niet verantwoordelijk voor een eventuele inbreuk. Bezwaarmakers

kunnen de kwestie over de al dan niet toegestane ondersplitsing voorleggen aan de burgerlijke rechter indien partijen er onderling niet uitkomen.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

- **Inbreuk op het woon- en leefklimaat**

Het door de Splitsingsakten beschermde woon- en leefklimaat zal door de ondersplitsing substantieel en blijvend worden aangetast.

Wij overwegen dat, omdat geen sprake is van strijd met het omgevingsplan, er geen belangenafweging over woon- en leefomgeving kan plaatsvinden. Deze belangenafweging heeft reeds plaatsgevonden in het kader van de vaststelling van het omgevingsplan dan wel de voorloper hiervan het bestemmingsplan. Bezwaren met betrekking tot intensievere bewoning, geluidsoverlast en andere bezwaren die de woonomgeving of het bouwplan betreffen kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van het bestreden besluit.

Wij achten dit bezwaar ongegrond

- **VvE is vooraf niet in kennis gesteld**

Op grond van het geldende Modelreglement en Huishoudelijk Reglement had vergunninghouder de VvE vooraf in kennis moeten stellen van de ondersplitsing. Daarbij is hiervoor een wijziging van de splitsingsakte nodig (zie hiervoor het arrest van het Gerechtshof Amsterdam van 8 oktober 2019 (ECLI:NL:GHAMS:2019:3629) en hiervan is geen sprake.

Wij overwegen dat in zijn algemeenheid geldt dat privaatrechtelijke aspecten bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning geen rol spelen. Privaatrechtelijke aspecten zijn namelijk het vakgebied van de civiele rechter en niet van de bestuursrechter.

Privaatrechtelijke aspecten kunnen eventueel slechts een rol spelen, als deze een *evident* karakter hebben. Daarvan is sprake als (vrijwel) zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het privaatrechtelijke aspect een belemmering en daarmee een weigeringsgrond vormt. Hiervan is op dit moment geen sprake. Eventuele strijd met de splitsingsakte kan nog worden aangevochten bij de civiele rechter. Het is de civiele rechter die als enige mag beslissen over privaatrechtelijke kwesties.

Wij overwegen dat hier geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Wij achten dit bezwaar ongegrond.

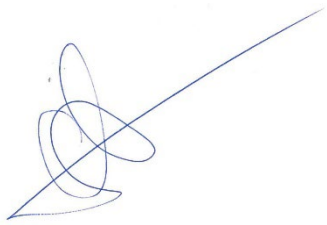
Ten overvloede overwegen wij dat er publiekrechtelijk in dit geval ook geen plicht is voor de aanvrager om aan participatie te doen. Alleen bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is participatie verplicht.

Conclusie
Gelet op bovenstaande overwegingen zijn wij van oordeel dat de vergunning op goede gronden is verleend. Wij adviseren de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit van 12 november 2024 in stand te laten

Amsterdam, 19 mei 2025

De bezwaarschriftencommissie,

voorzitter, secretaris





mr. C. Vos mr. C. Schölvinck

Bijlage: Wet- en regelgeving

Omgevingswet

Artikel 5.1. (omgevingsvergunningplichtige activiteiten wet)
1 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
   a. een omgevingsplanactiviteit,
   (...)
2 Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende activiteiten te verrichten:
   a. een bouwactiviteit,
   (...)

Artikel 5.18. (beoordelingsregels aanvraag artikel 5.1-activiteiten bij algemene maatregel van bestuur)
1. Bij algemene maatregel van bestuur worden regels gesteld over het verlenen of weigeren van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 5.1.
2. Daarbij kunnen regels worden gesteld over de motivering van de beslissing tot het verlenen of weigeren.
3. Artikel 2.32, tweede tot en met zesde lid, is van overeenkomstige toepassing op die regels.

Artikel 5.20. (artikel 5.18 beoordelingsregels aanvraag bouwactiviteit)
1. Voor een bouwactiviteit worden de regels, bedoeld in artikel 5.18, gesteld met het oog op:
   a. het waarborgen van de veiligheid,
   b. het beschermen van de gezondheid,
   c. duurzaamheid en bruikbaarheid.
2. De regels strekken ertoe dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels over bouwactiviteiten, bedoeld in artikel 4.3, eerste lid, aanhef en onder a, of daarover gestelde maatwerkregels, voor zover die regels betrekking hebben op de kwaliteit van bouwwerken.

<u>Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)</u>

Artikel 8.0a. (beoordelingsregels omgevingsplanactiviteit algemeen)
1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een omgevingsplanactiviteit, wordt, als het gaat om een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het is verboden deze zonder omgevingsvergunning te verrichten, de omgevingsvergunning verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels die in het omgevingsplan zijn gesteld over het verlenen van de omgevingsvergunning.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 8.3b. (beoordelingsregels bouwactiviteit)
1. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het bouwen van een nieuw bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen

verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en de maatwerkregels die op grond van artikel 4.7 van dat besluit in het omgevingsplan zijn gesteld.
2. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een bouwactiviteit die het verbouwen of het verplaatsen van een bestaand bouwwerk inhoudt, wordt de omgevingsvergunning alleen verleend als aannemelijk is dat wordt voldaan aan de regels van hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Omgevingsplan gemeente Amsterdam (Op)

Artikel 4.7 Vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken
Het is verboden zonder omgevingsvergunning een omgevingsplanactiviteit bouwwerken te verrichten.

Artikel 4.8 Algemene beoordelingsregel
De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning die in paragraaf 4.2.4 zijn gesteld.

Artikel 4.16 Beoordelingsregel met betrekking tot ruimtelijke regels over bouwwerken
1. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als de omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet in strijd is met artikel 5.6.
2. Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet geweigerd op grond van het eerste lid, voor zover de omgevingsplanactiviteit bouwwerkenpassend is binnen:
   a. een verleende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om af te wijken van ruimtelijke regels over bouwwerken; of
   b. een onder oud recht verleende omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, toenmalige Wet algemene bepalingen omgevingsrecht om af te wijken van ruimtelijke regels overbouwwerken.
3. Ter plaatse van de aanduiding 'ruimtelijke regels tijdelijk deel nog niet vervallen' wordt een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet geweigerd op grond van het eerste lid, als:
   a. in het ruimtelijk plan tijdelijk deel omgevingsplan is bepaald dat bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van daarbij aangegeven regels; en
   b. het bevoegd gezag, gelet op artikel 22.281, van oordeel is dat de vergunning met toepassing van de onder a bedoelde regels kan worden verleend.

(...)

Artikel 4.24 Beoordelingsregel met betrekking tot het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken
1. De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, 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, geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit.

2. Het eerste lid is niet van toepassing als het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning toch moet worden verleend.
3. Of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid wordt beoordeeld volgens de criteria van de beleidsregels, bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet.
4. Voor zover nog geen beleidsregels als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet zijn vastgesteld, wordt de vraag of sprake is van onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit als bedoeld in het eerste lid beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Bestemmingsplan Buitenveldert 2013

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Adviescommissie bezwaarschriften
Postbus 74109
1070 BA AMSTERDAM

Datum	11 april 2025
Kenmerk	Z2024-021477
Behandeld door	F. Pieters
Onderwerp	**Reactie bezwaar verleende omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen A.J. Ernststraat 133 A in drie appartementen**

Geachte leden van de bezwaarschriftencommissie,

Hierbij treft u in de kwestie met bovengenoemd onderwerp de reactie namens het college aan.

De bezwaren

1.Er wordt ernstige geluidsoverlast ervaren van de bouwwerkzaamheden

Onze reactie
Het bouwen of verbouwen van panden gaat helaas vrijwel altijd gepaard met enige vorm van geluidsoverlast. Geluidsoverlast als zodanig levert echter volgens de Omgevingswet geen grond op om een omgevingsvergunning te weigeren. Wel kan er op de geldende regels ten aanzien van bijvoorbeeld geluid- en trillingshinder gehandhaafd worden mochten deze worden overtreden. Daartoe kan een handhavingsverzoek worden ingediend. Het is echter aan te bevelen met vergunninghouder en de aannemer contact op te nemen en hierover het gesprek aan te gaan.

2.Het gaat om een oud gebouw met de nodige problemen, waaronder de verwarming. Het toevoegen van meer woningen gaat ten kosten van de kwaliteit en constructie van het bouwwerk

Onze reactie
Voor de vraag of de constructie voldoende geschikt is voor de aangevraagde verbouwing schrijft de wet voor dat een zogenaamde 'aannemelijkheidstoets' moet worden gedaan. Uit de stukken (tekeningen en berekeningen) moet blijken of aannemelijk is dat de constructie voldoet aan de daaraan te stellen eisen uit het Bbl. De gemeente laat deze toets uitvoeren door de Omgevingsdienst, die bij brief van 18 november 2024 heeft aangegeven dat aannemelijk is dat het bouwplan voldoet aan de eisen. Wij volgen dit advies.

Overigens is er door bezwaarmakers niet aangegeven op welke punten niet zou worden voldaan.

3.Het aantal liften is ontoereikend voor het aantal bewoners.

Onze reactie
Eisen hieromtrent zouden moeten staan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) Het Bbl kent echter geen eisen ten aanzien van het aantal personen/woningen dat op een lift is aangewezen.

4.Het toevoegen van extra woningen is een probleem voor de brandveiligheid.

Onze reactie
Niet aangegeven is op welk punt de brandveiligheid niet zou voldoen.

De woningen voldoen aan de brandveiligheidseisen van het Bbl:

- De woningscheidende constructie wanden en vloeren hebben een WBDBO van 30-60 min.
- De rookmelders zijn aangegeven op tekeningen;
- De voordeuren zijn zelfsluitend en 30 min WBDBO aangegeven.

Aannemelijk is dan ook dat aan de eisen uit het Bbl is voldaan.

4. Er is sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering omdat de ondersplitsing in strijd is met de bepalingen van de splitsingsakte.

Onze reactie
In zijn algemeenheid geldt dat privaatrechtelijke aspecten bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning geen rol spelen. Privaatrechtelijke aspecten zijn namelijk het vakgebied van de civiele rechter, en niet van de bestuursrechter.

Privaatrechtelijke aspecten kunnen eventueel slechts een rol spelen, als deze een evident karakter hebben. Daarvan is sprake als (vrijwel) zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat het privaatrechtelijke aspect een belemmering en daarmee een weigeringsgrond vormt

De lijn in de jurisprudentie met betrekking tot het ontbreken van toestemming van de VVE, in dit geval tot ondersplitsing, zo nodig middels wijziging splitsingsakte, is dat het besluit tot weigering toestemming kan worden aangevochten bij de civiele rechter. Binnen die rechtsgang kan worden beoordeeld of de vergadering haar toestemming zonder redelijke grond heeft geweigerd en kan ter zake een vervangende machtiging door de civiele rechter worden verleend. Het onthouden van toestemming door de VVE maakt dus in beginsel niet dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering.

Overigens geldt op grond van artikel 5:106 BW:

Een appartementsrecht is op zijn beurt voor splitsing in appartementsrechten vatbaar. Een appartementseigenaar is tot deze ondersplitsing bevoegd, voor zover in de akte van splitsing niet anders is bepaald.

Toestemming lijkt dan ook in beginsel niet vereist. Voor zover toestemming wel vereist zou zijn is niet aangetoond dat toestemming van de VVE ontbreekt.

In het bezwaarschrift lijkt bovendien niet letterlijk te zijn aangevoerd dat ondersplitsing direct in strijd is met de splitsingsakte. Er wordt slechts aangevoerd dat het in strijd is met de bedoeling van partijen.

Hoe dan ook kan onder deze omstandigheden zonder nader onderzoek niet worden vastgesteld of sprake is van een privaatrechtelijke belemmering. Deze is dan ook niet evident en vormt daarmee geen weigeringsgrond.

Conclusie
In de aangevoerde bezwaren zien wij geen aanleiding de verleende vergunning alsnog te weigeren.

Wij zien uw advies daaromtrent evenwel graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,

F. Pieters