5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e
5.1,2,e Amsterdam
Tel. 5.1,2,e

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 Al Amsterdam

Amsterdam, 17 januari 2019

Betreft: Besluit omgevingsvergunning reguliere procedure 5.1,2,e
Bekendmaking Stadsdeel Zuid 19 december 2018
Uw kenmerk: OLO nummer 5.1,2,e

Geachte mevrouw, heer,

Op 19 december 2018 is een kennisgeving gepubliceerd m.b.t. het besluit omgevingsvergunning 5.1,2,e Het betreft een aanvraag voor het vergroten van de woning ter hoogte van de vierde verdieping van het gebouw 5.1,2,e met behoud van de bestemming daarvan tot één woning, ingekomen d.d. 13 juli 2018. OLO-nummer 5.1,2,e .Naar aanleiding van deze kennisgeving hebben wij, als bestuur van de VvE waaronder de betreffende woning valt, een drietal opmerkingen/bezwaren.
Alvorens in te gaan op die bezwaren, willen we toch eerst het kader schetsen waarbinnen deze aanvraag past.
De aanvrager 5.1,2,e is lid van de 5.1,2,e en heeft appartementsrechten gekocht voor 5.1.1,d m2 woning en verder gebruiksrechten voor zijn terras (uitsluitend terrasfunctie). Zijn terras vormt het dak van 5.1,2,e en geldt volgens de splitsingsakte als gemeenschappelijk eigendom.
U heeft dus als het ware een vergunning verleend voor een aanbouw op een terras, waarvan de aanvrager geen eigenaar is.
De gemeente heeft één en ander (VvE aspecten) in eerder bezwaar onzerzijds als privaatrechtelijk terzijde geschoven. Begrijpen wij hieruit goed, dat als men een aanvraag doet voor een uitbouw op grondgebied bij de buren, U dit als privaatrechtelijk beschouwd en vervolgens een vergunning verleent op basis van ontwerp en advies van Welstand zonder rekening te houden met die buren? Wij gaan dan ook van het standpunt uit dat gemeente met betrekking tot de betreffendeaanbouw communiceert met de verkeerde (rechts)persoon. Als er al een aanvraag over op- of aanbouw gedaan kan worden gedaan vanuit de 5.1,2,e dan is het door de VvE zelf. Mocht U doorgaan met de behandeling van onderhavige aanvraag dan gaan wij ons op gerechtelijke stappen richting gemeente beraden.

Als U evenwel volhardt in het doorzetten van vergunningsaanvraag dan hebben wij alsnog nog de volgende bezwaren:

- Als (gedelegeerd en mede-)eigenaar van het gedeelte van het gebouw waarop de aanvrager zijn aanvraag gedaan heeft, zijn wij uiteraard zeer geïnteresseerd in de constructie en de

constructieve details die achter de aanvraag liggen. De aanbouw zal b.v. verankerd moeten worden in de vloer (het dak van het onderliggende appartement). Uit geen enkel detail blijkt hoe één en ander ontworpen dan wel gerealiseerd gaat worden. In het besluit (pagina 6. Onder "Toets Bouwbesluit 2012"") wordt gesteld dat "het aannemelijk is dat het project voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012", maar dan wel zonder dat constructiegegevens bekend zijn. Telefonische navraag bij de gemeente (bij de 5.1.2,e en de afdeling Handhaving) leerde ons:
1. Dat wij maar moeten vertrouwen op de gemeente (volgens de 5.1.2,e)
2. Dat deze constructieve gegevens ook niet gepubliceerd gaan worden (afd. Handhaving).
Wij gaan niet mee in deze zienswijze van de gemeente. Wij willen als gedelegeerd eigenaar van het dak waarop de aanvrager wil gaan bouwen onze mening baseren op adequate gegevens.

- De details die wel zijn bijgesloten bij het besluit ("4_20181227_101415.pdf" en "5_20181227_101430.pdf") sluiten niet aan bij het bijgeleverde ontwerp ("scan112.pdf"). De details gaan uit van een rechthoekig ontwerp, daar waar het ontwerp zelf een aantal inspringen vertoond. Waar moeten wij nu van uitgaan in ons oordeel (en in het verlengde daarvan in een eventueel bezwaar)? Als de details kloppen zien wij graag een aangepast ontwerp tegemoet en andersom.
  Het bijgeleverde ontwerp ("scan112.pdf") suggereert verder dat er behalve de meegeleverde doorsnede A-A ook een doorsnede B-B, C-C en D-D aanwezig zouden zijn. Doorsnedes B-B en C-C zouden meer inzicht kunnen geven (aannemende dat scan122.pdf het juiste ontwerp is), maar deze doorsnedes ontbreken in de meegeleverde stukken.
  In feite is de conclusie dat pas na oplevering van correcte stukken, die bij elkaar horen, wij op redelijke wijze kunnen reageren op het ontwerp.
- De aanbouw is gepland boven een bestaand appartement. Het huishoudelijk regelement van de VvE voorziet in strenge eisen aangaande geluidsisolatie. Het ontwerp maakt op geen enkele wijze duidelijk dat hieraan enige aandacht is besteed.

Uiteraard kunt zich afvragen waarom wij bovenstaande gegevens niet bij de aanvrager zelf hebben opgevraagd. Helaas verloopt de communicatie met aanvrager zeer moeizaam. Enerzijds heeft hij nooit een reactie willen geven op onze vragen en opmerkingen rond de Splitsingsakte en/of Huishoudelijk Regelement, anderzijds heeft hij ons alleen maar voorzien van schetsen en ontwerpen welke geen van allen in de uiteindelijk documenten, die wij van de gemeente ontvangen hebben, terug te vinden zijn. Dit alles ondanks de belofte van aanvrager ons volledig op de hoogte te houden.

Verder wijzen wij nogmaals op het feit dat nieuwe aanbouw is voorzien op een terras/dak welke al sinds de oplevering in 2007 lekkages veroorzaakt in het onderliggende appartement. Weliswaar is dit niet de schuld van de aanvrager, maar de VvE is wel verantwoordelijk voor oplossen deze lekkages. Uitvoering van de aanvraag zou het reeds in gang gezette proces om de lekkageproblemen op te lossen kunnen dwarsbomen, maar maakt tevens duidelijk hoezeer de VvE belang hecht aan de constructie.

Met vriendelijke groet en tot nadere toelichting bereid.

5.1.2,e

Voorzitter 5.1.2,e

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e @gmail.com>
Datum: 21 januari 2019 om 18:25:59 CET
Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e >, " 5.1,2,e "
<5.1,2,e 5@gmail.com>
Kopie: 5.1,2,e <5.1,2,e .nl>, " 5.1,2,e "
<5.1,2,e @hotmail.com>
Onderwerp: aanvraag vergunning

Beste 5.1,2,e
Tot nu toe hebben wij onze bezwaren vooral ontleend aan die punten in het HR en de Splitsingsakte, die verwijzen naar het niet toegestaan zijn van uit- en aanbouwen aan het gebouw, maar inmiddels hebben wij ook vast moeten stellen dat het gedeelte van het pand waarop je je opbouw wilt realiseren behoort tot de gemeenschappelijke ruimtes van de VvE. Van het dakterras, heb jij namelijk wel het gebruik, maar niet het eigendom (zoals je o.m ook af kunt leiden uit het feit dat jouw aandeel in het Registergoed 147/4.662ste aandeel is).
In feite blijk je dus een omgevingsvergunning aangevraagd te hebben voor een gedeelte van het pand dat eigendom is van de VvE. Dit hebben we ook laten weten in het bezwaar, dat het bestuur van de VvE, in reactie op de vergunning voor de verbouwing van jouw pand, afgelopen vrijdag naar de gemeente gestuurd heeft (zie bijgevoegd).

Het moge duidelijk zijn dat een dergelijke vergunning dus alleen zou kunnen worden aangevraagd door de VvE, als vertegenwoordiger van alle eigenaren tesamen. We gaan er dan ook van uit dat je je de aanvraag uiterlijk binnen 10 dagen na vandaag bij de gemeente intrekt. Graag horen we dat van je terug.
Mocht dit niet het geval zijn dan zal het bestuur zich beraden op verdere stappen.

Met vriendelijke groet,
5.1,2,e