VAN TILL

DE LAIRESSESTRAAT 131-135
1075 HJ AMSTERDAM
POSTBUS 75731
1070 AS AMSTERDAM

020 470 01 77
INFO@VANTILL.NL
WWW.VANTILL.NL
KVK 343 753 88

PER AANGETEKENDE POST
Het college van burgemeester en wethouders
Van de Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Tevens per e-mail: juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl en 5.1, 2, e)amsterdam.nl

Amsterdam, 28 mei 2025

E-mail : 5.1, 2, e @vantill.nl
Betreft : 5.1, 2, e G. van Aemstelstraat (20200757)
Uw ref. : JB.24.014783.001

SCHRIFTELIJKE UITEENZETTING

Geacht college,

Namens cliënte, **Anno 2004 B.V.**, gevestigd aan de Oudhuijzerweg 99 te (3648 AB) Wilnis (hierna: '**cliënte**'), reageer ik op het door mevrouw 5.1, 2, e e.a. ingediende bezwaarschrift d.d. 25 november 2024 (hierna: '**het bezwaarschrift**') tegen het besluit van 18 september 2024, met kenmerk Z2024-012474, van het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam (hierna: '**het college**') ten behoeve van de geplande hoorzitting op **donderdag 12 juni 2025 om 14:00 uur**. Gelet op de tien dagen termijn is deze schriftelijke uiteenzetting tijdig ingediend.

Cliënte brengt graag het navolgende onder uw aandacht. Ik verzoek u deze reactie op de door bezwaarmakers naar voren gebrachte bezwaargronden bij de beoordeling van de bezwaarprocedure te betrekken.

Alvorens in te gaan op de inhoudelijke reactie van cliënte, zal ik eerst een uiteenzetting geven van de relevante feiten en omstandigheden.

Op alle door Van Till te verrichten werkzaamheden zijn de Algemene Voorwaarden en het Privacy Statement van toepassing. Deze kunnen worden geraadpleegd en gedownload op www.vantill.nl. De Algemene Voorwaarden bevatten onder meer een beperking van aansprakelijkheid en aanwijzing van de rechtbank te Amsterdam als uitsluitend bevoegde rechter.

VAN TILL

Feiten en omstandigheden

1. Op 20 juli 2018 heeft het college een omgevingsvergunning, met kenmerk 3698343/HZ_WABO-2018-006502, verleend voor de inmiddels gerealiseerde dakverdieping op het perceel Gijsbrecht van Aemstelstraat 26-3 te (1091 TC) Amsterdam (hierna: '**het perceel**'). Deze omgevingsvergunning staat in rechte vast.

2. Op 4 oktober 2023 heeft het college een omgevingsvergunning, met kenmerk 7220051/Z2022-O004146, verleend voor een dakopbouw op het perceel. Deze omgevingsvergunning ligt momenteel voor in een beroepsprocedure bij de rechtbank Amsterdam, met kenmerk AMS 23 / 6686 WABOA. Deze opbouw op de vierde verdieping is nog niet gerealiseerd.

3. Op 18 september 2024 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van de reeds verleende omgevingsvergunningen voor een dakverdieping en een dakopbouw (legalisatie) op het perceel (hierna: '**de revisievergunning**').

4. Op 29 oktober 2024 hebben 15 omwonenden tegen de revisievergunning pro forma bezwaar gemaakt.

5. Op 25 november 2024 hebben 16 omwonenden (hierna: '**de bezwaarmakers**') gezamenlijk bezwaar gemaakt tegen de revisievergunning.

6. In deze procedure gaat het alleen over de verleende revisievergunning. In geschil is dan ook de vraag of de revisievergunning op goede gronden is verleend. Cliënte vindt van wel.

Reactie cliënte

<u>Ontvankelijkheid</u>

7. De heer 5.15.1, 2, e , wonend aan de 5.1, 2, e 5.1, 2, e te Amsterdam heeft (pas) op 25 november 2024 bezwaar gemaakt. Voor het indienen van een bezwaarschrift geldt een termijn van zes weken (artikel 6:7 Algemene wet bestuursrecht). Deze termijn begint op de dag nadat het besluit op de wettelijke voorgeschreven wijze is bekendgemaakt. Een bezwaarschrift is tijdig ingediend wanneer het voor het einde van de termijn is ontvangen.

8. De revisievergunning is op 18 september 2024 bekend gemaakt aan de aanvrager. Dat betekent dat de termijn voor het indienen van het

VAN TILL

bezwaarschrift eindigde op 30 oktober 2024. Mevrouw 5.1, 2, e heeft op 25 november 2024 namens de heer 5.15.1, 2, e bezwaar gemaakt. Daarmee is het bezwaarschrift voor de heer 5.15.1, 2, e ruim drie weken te laat ingediend (artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht).

9. De heer 5.15.1, 2, e is deswege niet-ontvankelijk in zijn bezwaar.

Bezwaar slechts mogelijk tegen wijzigingen omgevingsvergunningen

10. Artikel 5.43 lid 1 Omgevingswet (hierna: '**Ow**') luidt: *"Als voor een of meer activiteiten verschillende omgevingsvergunningen van kracht zijn, kan het bevoegd gezag, in het belang van een doelmatige uitvoering en handhaving, ambtshalve een omgevingsvergunning verlenen die eerder verleende omgevingsvergunningen vervangt."*

11. Tekst & Commentaar bij artikel 5.43 Ow beschrijft de revisievergunning onder de Omgevingswet als volgt: *"(...) louter een administratieve samenvoeging van een stapeling van kracht zijnde, gerelateerde omgevingsvergunningen."*[1]

12. Met de revisievergunning zijn de reeds verleende omgevingsvergunningen voor een dakverdieping en een dakopbouw vervangen en gewijzigd. De wijziging ziet op het feit dat de maximum bouwhoogte van 15,5 meter thans door de dakverdieping wordt overschreden met 0,61 meter. In de reeds vergunde situatie zou de dakverdieping die maximale bouwhoogte niet passeren. De dakopbouw valt hierdoor ook hoger uit. Door de dakopbouw wordt de maximale bouwhoogte thans met 2,96 meter overschreden, terwijl dat in de reeds vergunde toestand 2,4 meter was. Enkel de bouwhoogte is aangepast met de revisievergunning. Het bouwplan is verder ongewijzigd gebleven.

13. In de bezwaarprocedure tegen de revisievergunning is het enkel mogelijk om bezwaren tegen de wijziging ten opzichte van de reeds vergunde toestand aan te voeren. Bezwaren die niet specifiek toegespitst zijn op de onderhavige wijziging, maar op de onderliggende besluiten, dienen in een procedure tegen die betreffende besluiten te worden geuit.

14. De bezwaarmakers verzuimen in het bezwaarschrift om zich tot de wijziging, die in de revisievergunning mogelijk wordt gemaakt, te beperken. Een groot deel van de bezwaargronden, welgeteld 22 van de 28, ziet niet op de revisievergunning, maar houdt verband met de reeds verleende omgevingsvergunningen voor de dakverdieping en de dakopbouw. Deze

[1] *T&C* Omgevingswet, art. 5.43 Ow, aant. 1. *Kamerstukken II* 2017/18, 34986, 3, p. 102.

VAN TILL

bezwaargronden zijn hier niet op hun plaats, maar horen thuis in de (lopende) beroepsprocedure tegen de reeds verleende omgevingsvergunning(en).

15. In het navolgende zal uitsluitend worden ingegaan op het bezwaarschrift voor zover daarin punten worden aangehaald die voor deze bezwaarprocedure relevant kunnen zijn. Het merendeel van het bezwaarschrift blijft vandaar onbesproken.

Juiste afmetingen opgenomen in aanvraag

16. Bezwaarmakers stellen onder bezwaar 2 van het bezwaarschrift dat de aanvraag van de revisievergunning niet aan de vereisten voldoet, omdat de afmeting van de dakverdieping nog steeds onjuist zou zijn. Los van het feit dat bezwaarmakers hun bezwaargrond niet nader motiveren, betwist cliënte dit.

17. De dakverdieping is reeds gerealiseerd en opgemeten. Uit deze meting blijkt dat de hoogte 16,11 meter bedraagt. Deze hoogte is zodoende correct weergegeven op de bij de aanvraag gevoegde tekeningen.

18. Om alle twijfel weg te nemen, is cliënte bereid onder toeziend oog van de gemeente en bezwaarmakers een nieuwe meting te laten uitvoeren.

Participatie

19. Onder bezwaar 5 en bezwaar 6 stellen de bezwaarmakers dat geen dan wel geen zinvolle participatie plaats heeft gevonden. Dit wordt door cliënte betwist.

20. Onder de nieuwe Omgevingswet is participatie een aanvraagvereiste (artikel 16.55 Ow in samenhang met artikel 7.4 Omgevingsregeling).

21. De bezwaarmakers waren wegens de lopende beroepsprocedure en het door (sommigen van) hen ingediende handhavingsverzoek op de hoogte van de aanvraag van de revisievergunning. Daarnaast hebben zij gedurende de verschillende fasen van het inmiddels jarenlang lopende traject hun standpunten over de dakverdieping en de dakopbouw kunnen uiten. Dit hebben bezwaarmakers ook gedaan. Hun bezwaren waren dan ook reeds kenbaar gemaakt. Deze zijn onder andere terug te lezen in hun beroepschrift tegen de omgevingsvergunning voor de dakopbouw, die aanhangig is bij de rechtbank Amsterdam.

VAN TILL

22. Naar aanleiding van de bezwaren van de omwonenden is het bouwplan aan beide kanten met 0,25 centimeter versmald. Bovendien is namens bezwaarmakers ook een beroepsprocedure aanhangig gemaakt tegen de omgevingsvergunning van 4 oktober 2023. Bij de buren zijn gedurende het proces op de hoogte geweest van de contactgegevens van het aanspreekpunt, de heer 5.1, 2, e . Gezien deze betrokkenheid, in onderlinge samenhang bezien, kan niet gesteld worden dat er geen participatie heeft plaatsgevonden.

23. Daarnaast is het van belang dat de dakopbouw nauwelijks zichtbaar zal zijn vanaf de straat. De omgevingsvergunning voor de dakverdieping staat daarenboven vast. In samenhang met het feit dat de revisievergunning ziet op een beperkte wijziging, betekent dit dat het gaat om een beperkte uiterlijke wijziging met beperkte gevolgen voor de fysieke leefomgeving. Zoveel is tevens afgestemd met de heer 5.1, 2, e , medewerker Vergunningen Bouw van de gemeente Amsterdam.

24. Overigens dient opgemerkt te worden dat participatie niet hoeft te betekenen dat alle partijen even blij zijn met het eindresultaat. Participatie zoals dat onder de Omgevingswet is vormgegeven, is geen resultaatsverplichting op een voor alle partijen aanvaardbare beslissing. Het doel van participatie is om belangen af te wegen en, waar mogelijk, tot een voor alle partijen aanvaardbare oplossing te komen. Dat dit in dit geval niet volledig is gelukt, doet niet af aan de rechtmatigheid van de vergunningverlening.[2]

Voldaan aan redelijke eisen van welstand

25. Het is niet helemaal duidelijk of de bezwaarmakers onder bezwaar 7 in het bezwaarschrift stellen dat niet voldaan is aan de redelijke eisen van welstand. Voor zover dit het geval is, kunnen zij hier niet in worden gevolgd.

26. De dakverdieping en de dakopbouw die zijn opgenomen in de aanvraag van de revisievergunning wijken qua uiterlijk en materiaal niet af van de reeds verleende toestand, die door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord is bevonden.[3]

27. Het feit dat de dakverdieping en dakopbouw enigszins hoger zijn uitgevallen, betekent niet dat daarmee niet meer wordt voldaan aan de redelijke eisen van welstand. De aanvraag voldoet onverminderd aan de criteria uit de

---

[2] Zie Rb. Noord-Holland 5 maart 2024, ECLI:NL:RBNHO:2024:3117, r.o. 5.2.

[3] Zie hiervoor p. 4-5 van de omgevingsvergunning voor de dakopbouw d.d. 4 oktober 2023, met kenmerk Z2022-O004146.

welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. Bovendien gaat het hier om een revisievergunning, die enkel de bouwhoogte aanpast.

28. De revisievergunning is gelet op het voorgaande wat betreft de redelijke eisen van welstand op goede gronden verleend.

Bestemmingsplan

29. In bezwaar 8 van het bezwaarschrift gaat het om de regels van het bestemmingsplan 'Weesperzijdestrook'. In artikel 21.2.1, onder b, van dit bestemmingsplan is opgenomen dat niet boven de maximale bouwhoogte van 15,5 meter mag worden gebouwd.

30. De dakverdieping in de revisievergunning overschrijdt de maximale bouwhoogte met 0,61 meter en is op het eerste gezicht in strijd met deze planregel. Echter, het bestemmingsplan biedt in artikel 29, aanhef en onder c, de mogelijkheid om binnenplanse afwijkingen van de maximale bouwhoogte toe te staan, met een maximum van 1 meter. Hierdoor is het mogelijk om, voor de dakverdieping, een omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit te verlenen.

31. Bovendien was de dakopbouw in de reeds vergunde toestand al toegestaan op basis van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van 4 oktober 2023.[4] Daar is thans niks aan veranderd.

32. De revisievergunning is derhalve op de juiste grondslag verleend, met inachtneming van de toepasselijke planregels en afwijkingsmogelijkheden.

Geen privaatrechtelijke belemmering

33. Onder bezwaar 14 stellen de bezwaarmakers dat de revisievergunning negatieve gevolgen heeft voor de bezonning en privacy van omwonenden. Dit betreffen in beginsel privaatrechtelijke aangelegenheden die buiten de reikwijdte van deze procedure vallen en geen rol spelen bij de beoordeling van de vergunningaanvraag.

34. Voor zover de bezwaarmakers bedoelen te zeggen dat sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering, wordt dit door cliënte betwist.

---

[4] Met als beoordelingskader artikelen 8.0a, tweede lid, en 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

35. Een privaatrechtelijke belemmering is namelijk slechts evident, indien deze zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld en geen twijfel bestaat over het bestaan hiervan.[5] In dit geval is daarvan geen sprake, aangezien cliënte en omwonenden hierover van mening verschillen. Bovendien kan niet zonder nadere analyse worden geconcludeerd dat het beperkte verschil in hoogte ten opzichte van de reeds verleende vergunningen zodanige zonnehinder of inbreuk van privacy oplevert dat gesproken kan worden van een evident privaatrechtelijke belemmering.

36. Kortom, de door bezwaarmakers aangevoerde grond omtrent bezonning en privacy kan niet in de weg staan aan het verlenen van de revisievergunning.

Deugdelijk gemotiveerd

37. Onder bezwaar 28 van het beroepschrift wordt geconstateerd dat een beoordeling aan de hand van artikelen 5.31 en 5.32 van de Ow niet expliciet aan bod komt in de revisievergunning. Hier is het college ook niet toe verplicht.

38. In artikelen 5.31 en 5.32 van de Ow zijn weigeringsgronden opgenomen die bij deze bouwactiviteit gelden. Deze weigeringsgronden doen zich in dit geval niet voor.

39. Een bestuursorgaan is niet verplicht om de in artikelen 5.31 en 5.32 van de Ow opgenomen weigeringsgronden verplicht toe te passen op alle omgevingsvergunningen. Het betreffen namelijk discretionaire bevoegdheden. Het is dan ook voldoende om te benoemen dat voornoemde artikelen een rol zouden kunnen spelen bij de beoordeling van de aanvraag van de revisievergunning, zeker gezien de geringe wijziging van de aanvraag.

40. Het college heeft de revisievergunning zodoende voldoende deugdelijk gemotiveerd als bedoeld in artikel 3:46 Algemene wet bestuursrecht.

Conclusie

Gelet op het voorgaande is de omgevingsvergunning op goede gronden verleend.

Cliënte verzoekt het college:

A. de bezwaren ongegrond te verklaren;

---

[5] Zie onder (vele) meer ABRvS 15 november 2023, ECLI:NL:RVS:2023:4255, r.o. 14.1.

VAN TILL

B. een tegemoetkoming in de proceskosten van door een derde beroepsmatige verleende rechtsbijstand.[6]

Uw nadere berichten wacht ik af.

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

5.1, 25.1, 2, e

[6] Artikel 8:75 Awb biedt de mogelijkheid om een proceskostenveroordeling uit te spreken ten gunste van een derde-belanghebbende partij (zoals cliënte).