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

Amsterdam, 28 juni 2021

Uw kenmerk: OLO-nummer 5596789/Zaaknummer: Z2020-Z014747

Onderwerp: Bezwaar besluit omgevingsvergunning reguliere procedure
Andreas Schelfhoutstraat 5.1.2.e – 1058 HV

Geachte heer/mevrouw

Op 9 mei 2021 namen wij kennis van uw besluit met dagtekening 29 april 2021 en kenmerk OLO-nummer 5596789 inzake het veranderen, vernieuwen en vergroten van het gebouw, in afwijking van vergunning met OLO nummer 4406239, waaronder, het verplaatsen van de vluchttrap ter plaatse van de achtergevel, het verdiepen en verhogen van de uitbouw van de begane grond verdieping aan de achterzijde van het gebouw en het veranderen van de interne indeling van het souterrain en begane grond verdieping met behoud van bestemming van zevenentwintig woningen.

Tegen dit besluit maakten wij tijdig bezwaar middels een pro forma bezwaar d.d. 16 mei 2021. In deze brief zullen wij ons bezwaar onderbouwen.

In principe zijn wij nog steeds groot voorstander om het pand 5.1.2.e op te knappen. Daarnaast begrijpen wij dat de woningnood hoog is in Amsterdam en dat hierom woonruimten met functie gemengd vaker zullen worden omgezet naar meerder zelfstandige woonruimten. De huidige uitbouwplannen en het creëren van 27 woningen op deze locatie vinden wij echter bezwaarlijk om de volgende redenen:

Woningvormingsvergunning

Ten eerste hebben wij voor dit project nog geen aanvraag voor een woningvormingsvergunning gepubliceerd gezien. Volgens de huisvestingswet 2014 dient voor dit project een woningvormingsvergunning te worden aangevraagd om de leefbaarheid voor omwonenden te waarborgen. De creatie van 27 kleine woningen (ongeveer 30 m2 per woonruimte) zal directe

gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de directe omgeving en daarmee ons woongenot aantasten. Volgens de huisvestingsverordening Amsterdam 2020 mogen de woonruimten gemiddeld niet kleiner zijn dan 40m2 om een vergunning te krijgen. Dat is voor dit project niet het geval. Daarom is dit plan niet realiseerbaar aangezien er uiteindelijk appartementen zonder woningvormingsvergunning ontstaan en dus niet gebruikt kunnen worden. Dit lijkt ons geen wenselijke situatie. Er zullen dus conform de huisvestingsverordening een aantal grotere woonruimten gecreëerd moeten worden om aan een gemiddelde oppervlakte van 40 m2 te komen.

Indien deze grotere woonruimten op de eerste verdieping worden gerealiseerd wordt de leefbaarheid van de omwonenden beter gewaarborgd en daarnaast zal er niet hoeven worden afgeweken van het bestemmingsplan qua hoogte. Indien er woonruimten conform de huidige indeling van het pand gefocust op de voorkant van het complex worden gevormd is het geen probleem dat er “een vreemde knik in de plafonds” aan de achterzijde komen. In dat geval zijn aan de achterkant alleen de galerijen, entrees en slaapkamers van de woningen. De leefruimtes en buitenruimtes bevinden zich aan de voorzijde van de woningen waar de hoogte voldoende is.

Bestemmingsplan

Het huidige plan zoekt de uitersten op van het bestemmingsplan en gaat hier overheen door reeds 2 afwijkingen op het bestemmingsplan aan te vragen. Daarnaast passen beiden afwijkingen niet binnen de beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning van de gemeente.
Van de beleidsregels kan worden afgeweken, indien:
a. hiervoor voldoende gemotiveerd stedenbouwkundige, verkeerskundige en/of overige ruimtelijke overwegingen aanwezig zijn, op basis van door de aanvrager aangeleverde gegevens;
b. *sprake is van een zwaarwegend algemeen belang, waaronder in ieder geval wordt begrepen het maatschappelijke belang van de gemeente. De aanvrager dient het algemeen belang te motiveren, naast de onder a genoemde overwegingen;*
c. de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en/of belangen van derden hier aanleiding toe geven.
Een besluit tot het afwijken van de beleidsregels, zal uitdrukkelijk moeten worden gemotiveerd.

In de beleidsregels staat dat met name bij de onder a en b genoemde situaties het aan de aanvrager is om hiervoor de noodzakelijke onderbouwing aan te leveren. Relevante aspecten zijn onder meer:
- de mate van aanvaardbaarheid voor wat betreft de hinder die optreedt voor naastgelegen percelen wat betreft bezonning, privacy en/of uitzicht,
- de mate waarin het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt aangetast,
- de ruimtelijke structuur of samenhang van de omgeving,
- de mate waarin een adequate parkeeroplossing wordt gerealiseerd.

Wij kunnen niet beoordelen of de aanvrager dit heeft gemotiveerd daar wij deze toelichtingen, ondanks ons verzoek, niet hebben ontvangen. Echter in uw besluit wordt het afwijken van de beleidsregels niet gemotiveerd.

Bouwhoogte vs twee verdiepingen

Deze tweede aanvraag waarin gevraagd wordt om de bouwhoogte van 5 meter uit het bestemmingsplan te overschrijden laat zien dat het plan gepresenteerd in de eerdere vergunning niet realistisch was. In ons bezwaarschrift voor de vergunning met OLO-nummer 4406239 hebben wij gesteld dat het ons ziens niet is toegestaan om in de uitbouw twee verdiepingen te realiseren. In de huidige aanvraag blijkt dat het eigenlijk niet mogelijk is om op een nette manier de twee

verdiepingen te realiseren binnen het bestemmingsplan. Vandaar dat nu een aanvraag voor 5,6 meter wordt aangevraagd. U wilt deze afwijking accepteren omdat: *de overschrijding van ca. 0,6 meter voor de woningen aan de achterzijde de belangen van derden naar verwachting niet schaden. De huidige vergunde situatie van 5 meter hoog, wordt met ca 0,6 meter opgehoogd, zodat de plafonds van de woningen intern gewoon doorlopen, in plaats van dat hier een vreemde knik in zou komen. Het woongenot neemt hierdoor toe.*

Uw motivering om af te wijken van het bestemmingsplan is erg summier (*"het woongenot neemt toe"*). Daarnaast legt u niet uit waarom onze belangen niet worden geschaad. Impliciet suggereert u hier dat het plan in de eerste omgevingsvergunning niet aan de noodzakelijke eisen van woongenot zou voldoen en er dus geen tweede verdieping in de uitbouw past. Het toestaan van deze additionele 60 cm is impliciet het toestaan van een tweede verdieping die niet fatsoenlijk binnen het bestemmingsplan te realiseren is. Juist deze tweede verdieping tast onze privacy en woongenot aan. Om deze afweging te maken zou u zich daarnaast moeten richten op uw beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning. In deze beleidsregels worden alle uitbouwen juist expliciet gemaximeerd op 5 meter. Daarnaast staat in uw voorontwerpbestemmingsplan dat de onderhavige uitbouw slechts 2.5 meter zou mogen zijn. Wij begrijpen dat dit voorontwerpbestemmingsplan nog niet is omgezet in een ontwerpbestemmingsplan dat ter visie is gelegd, echter geeft dit wel aan dat het niet de bedoeling is om de bebouwing in de binnentuin uit te bereiden. Een uitbouw naar 5.6 meter is 12% hoger dan toegestaan en zelfs 124% hoger dan het voorontwerpbestemmingsplan. Maar nog belangrijker is het feit dat er geen twee verdiepingen binnen het bestemmingsplan passen.

Bouwwerk (trap) in de tuin

U staat de afwijking op het bestemmingsplan ten aanzien van de brandtrap op de bestemming tuin toe omdat dit zou leiden tot additionele woonruimten. Daar leidt iedere uitbouw in de binnentuin toe en lijkt ons geen valide argument. Ook hier moet u deze afwijking toetsen met uw beleidsregels. In deze beleidsregels staat dat het stadsdeel een terughoudend beleid voert ten aanzien van het toestaan van bebouwing op binnenterreinen om te zorgen dat het woongenot van omwonenden niet wordt aangetast. Daarnaast staat in uw beleidsregels dat een trap vanaf het dakterras naar de tuin niet is toegestaan. In deze omgevingsvergunning is dit feitelijk wat u wel toestaat. Het feit dat een inpandige oplossing duurder is lijkt ons niet relevant.
U schrijft dat de trap binnen de 2 meter van de achtergevel komt. Echter dit is 2 meter vanaf de achtergevel van de uitbouw niet van het hoofdgebouw. Het lijkt ons onjuist om te meten vanaf de achtergevel van de uitbouw in plaats van het hoofdgebouw.
Daarnaast gaf u in uw weigering omgevingsvergunning in augustus 2020 (kenmerk: Z2020-Z001290/ 5136583) aan dat het project is in strijd met artikel 7, lid 2, onder 2, sub b, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat de vluchttrap een hoogte heeft van 4,19 meter. In deze vergunningsaanvraag komt u hier helemaal niet op terug terwijl de trap nog steeds de hoogte van 2 meter overstijgt.

Maatvoering en accuraatheid

Wederom willen wij kenbaar maken dat wij ons zorgen maken over de accuraatheid van tekeningen, werkelijkheid en realisatie. In de aanvraag voor de vergunning staat dat er een vergunning wordt aangevraagd voor een hoogte van 5.46 meter echter op de bijgevoegde tekeningen staat een hoogte van 5.59 meter vermeld. Ook uw vergunning bevat deze hogere waarde ondanks dat de aanvraag voor 5.46 is. Dit is niet de eerste keer dat maatvoering onjuist is en dit lijkt mij cruciaal daar het project niet in het huidige bestemmingsplan past.

Op basis van bovenstaande redenen is de omgevingsvergunning dus onterecht afgegeven.

Hierbij verzoeken wij u het bezwaarschrift ontvankelijk en gegrond te verklaren en het bestreden besluit te herroepen.

In afwachting van uw reactie, verblijven wij.

5.1,2,e

[redacted]

5.1,2,e

[redacted]

5.1,2,e

[redacted]

5.1,2,e

[redacted]

5.1,2,e

5.1,2,e

[redacted]