Nummer VN2022-001522
Directie Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West **DB**

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 25 januari 2022

Portefeuille
Besluiten op bezwaar (109)
Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning aan de Laan van Vlaanderen [redacted] tot drie zelfstandige woningen.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 11 maart 2021 in stand te laten onder wijziging van de tenaamstelling als bedoeld in 7.2.b van dit advies en onder vervanging van de bijbehorende tekening door de aan het advies gehechte tekeningen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften tegen het besluit van 11 maart 2021, ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. De tenaamstelling van de vergunning wordt in heroverweging gewijzigd en de bijbehorende tekening moet worden vervangen door de aan het advies gehechte tekeningen. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwkundig splitsen van één woning tot drie zelfstandige woningen op de locatie Laan van Vlaanderen [redacted].

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 maart 2021 besloot het dagelijks bestuur aan de heer [redacted] (dit moet [redacted] zijn, hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwkundig splitsen van een woning tot drie zelfstandige woningen op de locatie Laan van Vlaanderen [redacted].

Op 19 april 2021 hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 1) een bezwaarschrift ingediend tegen dit besluit. Mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 2) hebben ook op 19 april 2021 een bezwaarschrift ingediend.Op 21 april 2021 hebben mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 3) een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaarschrift is tevens ingediend namens mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 4), mevrouw [redacted] en de heer [redacted] (bezwaarden 5), de heer [redacted] en mevrouw [redacted] (bezwaarden 6) en de heer [redacted] en mevrouw [redacted] (bezwaarden 7).

Op 28 september 2021 is door mevrouw [redacted] en door mevrouw [redacted] een ingebrekestelling ingediend wegens het uitblijven van een beslissing op bezwaar.

Bestuurlijke prioriteit

Er loopt een beroep tegen niet tijdig beslissen. Dit besluit dient genomen te worden in januari 2022 om te voorkomen dat er dwangsommen verbeurd worden.

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De woningvormingsvergunning voor dit adres is verleend op basis van andere tekeningen dan de omgevingsvergunning, hierdoor zijn de vergunningen tegenstrijdig en kunnen ze niet in stand blijven.
- Vergunninghouder was geen eigenaar ten tijde van de aanvraag. Hierdoor had de aanvraag niet in behandeling genomen mogen worden en dus ook niet verleend kunnen worden.
- Vergunninghouder heeft willens en wetens het risico genomen dat hij geen vergunning krijgt voor dit project.
- Het bestreden besluit is in strijd met het bestemmingsplan.
- De uitbouw is ten onrechte niet beoordeeld bij de vergunningverlening.
- Het dakterras zal intensiever worden gebruikt, waardoor getoetst moet worden aan een goede ruimtelijke ordening en de leefbaarheid.
- De aanvraag is onwaar en onvoldoende beoordeeld.
- Het bestreden besluit is in strijd met de erfpachtvoorwaarden.

Onderlinge tegenstrijdigheid woningvormingsvergunning en omgevingsvergunning

Bij de oorspronkelijke aanvraag omgevingsvergunning was het in eerste instantie de bedoeling om de woning te vergroten op de tweede verdieping. Het dakterras op de tweede verdieping zou dan worden dichtgezet. Hieraan kan echter geen medewerking worden verleend omdat dit ruimtelijk niet wenselijk is. Lopende de behandeling van de aanvraag is de aanvrager in de gelegenheid gesteld de tekening te wijzigen (dus zonder uitbreiding op de 2^{e} verdieping). Dit is gebeurd. De bouwkundige splitsing kan ook zonder vergroting worden vergund. Omdat bij de aanvraag woningvorming dezelfde (oorspronkelijke) tekeningen zijn ingediend, stemmen die dus niet overeen. Dit is verholpen in de beslissing op bezwaar bij de woningvorming.

De bij deze vergunning horende -gewijzigde- tekeningen zijn in principe voldoende, maar omdat de nieuwe tekeningen bij de woningvormingsvergunning -met JB-nummer JB. 21.005915.001, 002, 003 en 004- iets volledige zijn, wordt geadviseerd die tekeningen nu ook toe te voegen aan de omgevingsvergunning. Dit gebeurt bij de beslissing op bezwaar.

Eigenaarschap vergunninghouder

Allereerst wordt opgemerkt dat de aanvraag is ingediend door Lairesse Vastgoed B.V. namens de heer [redacted]. De vergunning staat daarom op naam van de heer [redacted]. Hij is niet de eigenaar van de woning, dat is zijn broer, de heer [redacted].

Tijdens de hoorzitting is dit aan de orde geweest. Namens vergunninghouder is aangegeven dat hier een fout is gemaakt. De heer [redacted] is de meer ervaren broer die al eerder opdrachten heeft verstrekt aan hetzelfde bureau voor het aanvragen van een omgevingsvergunning. Het bureau heeft (abusievelijk) zijn gegevens vermeld op het aanvraagformulier, terwijl dit de gegevens van [redacted] moeten zijn.

De vergunning staat daarom abusievelijk op naam van de heer [redacted]. De heer [redacted] is niet als belanghebbende aan te merken omdat hij geen eigenaar is en verder geen betrokkenheid heeft met deze zaak, behalve dat hij in een familierelatie staat tot de eigenaar. Als dit was onderkend ten tijde van de beoordeling van de aanvraag zou aan de aanvrager gecommuniceerd zijn dat er geen sprake van een aanvraag is, wanneer deze is ingediend door iemand die geen belang heeft bij de aanvraag. In dat geval zou het

gebrek hersteld zijn doordat de aanvraag alsnog door de heer [redacted] zou zijn ingediend. In dit geval is in bezwaar gebleken dat de belanghebbende de heer [redacted] is. Als de vergunningaanvraag opnieuw zou worden beoordeeld met hem als aanvrager, zou er aan de inhoudelijke toets niets wijzigen en zou de vergunning opnieuw verleend kunnen worden.

De bezwaarschriftencommissie heeft overwogen dat het in heroverweging mogelijk is om dit gebrek te herstellen zodat de vergunning op naam van de heer [redacted] kan komen te staan.

Geadviseerd wordt de vergunning op naam van de heer [redacted] te stellen.

De aanvraag is ingediend op 20 november 2020, terwijl de eigendom eerst op 23 december 2020 is verkregen. De stelling van bezwaarden over de verkrijging van de eigendom van de woning pas na de vergunningaanvragen is juist. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is echter niet de eis neergelegd dat alleen een eigenaar een aanvraag om omgevingsvergunning kan indienen. Het gebeurt vaker dat een toekomstige eigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor een nog te verkrijgen pand. Er moet een belang zijn en de vergunning moet kunnen worden uitgevoerd.

Ten tijde van de vergunningverlening was de eigendom in ieder geval al overgegaan naar de heer [redacted]. Dit maakt dat hij belang had bij het verkrijgen van de vergunning en dat er dus op de aanvraag beslist had moeten worden.

Strijd bestemmingsplan

Het standpunt van bezwaarden over het planologisch strijdig gebruik vanwege de bestemming voor één huishouden kan niet worden gevolgd. Voor de gronden waarop het project is gelegen geldt de bestemming 'Wonen'. Uit artikel 13.1 van het bestemmingsplan volgt dat de gronden onder meer zijn bestemd voor wonen.

In het bestemmingsplan is de volgende definitie gegeven voor het begrip 'wonen': Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn. Wonen is in dit bestemmingsplan dus niet beperkt tot het gebruik voor één huishouden.

Het toetsingskader voor een vergunning als deze is vrij beperkt; als aan de vereisten wordt voldaan, moet de vergunning verleend worden. Er bestaat geen afwegingsruimte.

Alle overige bezwaren, zoals strijd met erfpachtvoorwaarden, het gebruik van het dakterras en het zonder aanvraag bouwen van een (vergunningvrije) aanbouw kunnen niet leiden tot het weigeren van de vergunning, aangezien het hier gaat om een gebonden beschikking.

Ingebrekestellingen d.d. 28 september 2021

Het bezwaarschriften zijn beiden ingediend op 19 april 2021 en gericht tegen het besluit van 11 maart 2021. De termijn voor het beslissen op het bezwaar is 6 weken en kan met maximaal 6 weken worden verlengd. De termijn om te beslissen vangt aan na afloop van de bezwaartermijn, dus op 22 april 2021 en eindigt uiterlijk op 15 juli 2021.

Het staat vast dat buiten de beslistermijn een besluit op het bezwaar is genomen. De ingebrekestelling is echter ruim 10 weken na het aflopen van de beslistermijn ingekomen. In artikel 4:17, zesde lid onder a is bepaald dat geen dwangsom is verschuldigd wanneer een ingebrekestelling onredelijk laat is ingediend. Uit vaste rechtspraak volgt dat 10 weken na het aflopen van de beslistermijn onredelijk laat is.

Het verzoek om een dwangsom toe te kennen moet op grond daarvan worden afgewezen.

De bezwaarschriftencommissie adviseert voorts het ingediende bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning d.d. 11 maart 2021 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het

besluit van in stand te laten onder wijziging van de tenaamstelling als bedoeld in 7.2.b van dit advies en onder vervanging van de bijbehorende tekening door de aan het advies gehechte tekeningen.

Advies / afstemming

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2022-006396	Advies LvV omg.pdf (pdf)
AD2022-005172	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, [redacted]

Uitslag

A Akkoord