



Advies

Zaaknummer: JB.20.016683.002

Advies van de bezwaarschriftencommissie naar aanleiding van het bezwaarschrift van ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e} wonende op de ^{5.1.2,e} van 15 oktober 2020. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit van 16 september 2020 met kenmerk ^{5.1.2,e}. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het project 'het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofgebouw, het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping op de locatie ^{5.1.2,e} ^{5.2.1} te Amsterdam.'

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- Het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 16 september 2020 in stand te laten, onder de wijziging van de motivering in die zin dat medewerking aan het vergroten van de balkons op de 2^e en 3^e verdieping is verleend met gebruikmaking van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan Oud West 2018 op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder sub 1, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo), in samenhang met artikel 28, aanhef en sub e, van de planregels van het bestemmingsplan.

Dat betekent dat u op 16 september 2020 terecht een omgevingsvergunning hebt verleend voor het project 'het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofgebouw, het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping op de locatie ^{5.1.2,e} ^{5.2.1} te Amsterdam', maar dat de motivering (grondslag) in bezwaar is aangepast. Vergunninghouder kan echter geen gebruik maken van de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, omdat de vergunning voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e} en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie ^{5.1.2,e} ^{5.1.2,e} op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in bezwaar is herroepen (geweigerd). Daarbij is de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning nog niet aangetoond.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Omgevingsvergunning 16 september 2020

Op 27 mei 2020 vroeg de 5.1.2.e van GVDP Bouwkundig Bureau, namens de 5.1.2.e (hierna: vergunninghouder) een (*deels legaliserende*) omgevingsvergunning aan voor het bovengenoemde project.

Op 16 september 2020 verleende u de aangevraagde omgevingsvergunning. 5.1.2.e (hierna: bezwaarmaker), 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e, 5.1.2.e), diende op 15 oktober 2020 bezwaar in tegen dit besluit. Het bezwaar is ingekomen op 17 oktober 2020.

3. Ontvankelijkheid

Het bezwaar voldoet aan de eisen uit de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). De bezwaarmaker is daarom ontvankelijk in bezwaar. Wij kunnen de gronden van bezwaar inhoudelijk beoordelen.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Het aanleggen van een dakterras ter hoogte van de uitbouw op de derde verdieping zorgt voor geluidsoverlast en een aantasting van de privacy. Er komt een afvoer uit op dit dak.
- Er is onduidelijkheid over het feit of het dakterras op het dak van de vierde verdieping toebehoort aan alle woningen. Als alle appartementen hier gebruik van kunnen maken zorgt dit voor overlast.
- Het realiseren van het dakterras met toegangsopbouw vormt constructief gezien mogelijk een probleem. Bezwaarmaker wijst op het bol staan van de muren en het verplaatsen van draagbalken bij nr. 5.1.2.e De vluchtroute moet open en toegankelijk blijven.
- Bezwaarmaker is tegen het dichtzetten van haar balkon. Als haar balkon alleen wordt vergroot leidt dat tot privacy problemen.
- De woningen kunnen niet worden gelegaliseerd, omdat niet alle woningen een eigen meterkast hebben. Alleen de woningen aan de voorkant hebben een meterkast. Deze hebben geen eigen geiser. De geiser bevindt zich in de woningen aan de achterzijde.
- Op de tekening van de berging klopt de maatvoering niet. De muur staat te ver naar binnen. Bezwaarmaker huurt de berging en staat niet toe dat haar berging kleiner wordt.

5. Hoorzitting 29 juni 2021

Bezwaarmaker(s) en vergunninghouder zijn in de gelegenheid gesteld om te worden gehoord over het (de) bezwaarschrift(en). Vanwege de maatregelen ter voorkoming van verspreiding van COVID-19 heeft een video-hoorzitting plaatsgevonden op 29 juni 2021. Er is een gezamenlijke hoorzitting georganiseerd voor de zaken:

- JB.20.016683.001, 002 en 004 - Omgevingsvergunning 5.1.2.e van 5.2.1
- JB.20.017183.001 - Vergunning voor woningvorming WON201988878, 5.1.2.e van 5.2.1

Aanwezigen bij de video-hoorzitting waren:

- 5.1.2.e (hierna: vergunninghouder);
- de 5.1.2.e (nr. 5.1.2.e), 5.1.2.e en de 5.1.2.e (nr. 5.1.2.e) en 5.1.2.e (nr. 5.2.2.e) (hierna: bezwaarmakers);
- 5.1.2.e en de 5.1.2.e namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger(s)):

Op de hoorzitting zijn de gronden van bezwaar nader toegelicht. Een verslag van dit gesprek is aangehecht bij dit advies als bijlage II.

NB. De 5.1.2.e 5.1.2.e en de 5.1.2.e hebben hun bezwaar ingetrokken na de hoorzitting. 5.1.2.e trok haar bezwaar in voorafgaande aan de hoorzitting.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

Het toetsingskader staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het bestreden besluit terecht hebt genomen en overwogen als volgt.

Samenvatting van het besluit

In het bestreden besluit van 16 september 2020 waarmee de omgevingsvergunning is verleend, staat dat het project niet geheel passend is gezien het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Oud West 2018', omdat de balkons worden vergroot. Het realiseren van een daktoegangsopbouw op het hoofdgebouw (op het eerder vergunde dakterras) en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping zijn passend binnen het bestemmingsplan.

In het besluit staat ook dat vanwege het vergroten van de balkons het project in strijd is met artikel 19.2.2 onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan Oud-West 2018 ('Wonen'), omdat sprake is van een overschrijding van het maximum bebouwingspercentage van het bestemmingsvlak. Aan het project is medewerking verleend op grond van de mogelijkheid om binnenplannen af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking is dus verleend met gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder sub 1 en onder sub 2, van de Wabo, in samenhang met artikel 28 aanhef en sub e van de

bestemmingsplanregels Oud West 2018 en artikel 4, aanhef en eerste lid¹, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna: het Bor).

De nadere motivering voor het accorderen van het project is gebaseerd op het bepaalde in de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen' voor veel voorkomende bouwwerkzaamheden van stadsdeel West. Artikel 3.2.9 van de richtlijn heeft betrekking op het bouwen van balkons. Uit artikel 3.2.9 aanhef en onder iv, sub a, van de richtlijn blijkt dat het stadsdeel in beginsel positief staat tegenover het toevoegen van balkons aan de achtergevel als deze (naast andere criteria) maximaal 1,5 meter diep zijn (horizontaal), gemeten van de oorspronkelijk achtergevel van het hoofdgebouw. Het bestemmingsplan is ook op dit onderdeel herzien (1^e herziening).

7.1 Toetsingskader Wabo

Artikel 2.10, eerste lid, van de Wabo, waar een bouwplan aan moet worden getoetst, heeft een limitatief-imperatief karakter. De toetsingsgronden zijn het Bouwbesluit 2012 (hierna: bouwbesluit), de bouwverordening, de redelijke eisen van welstand en het bestemmingsplan. Als de bouwactiviteit in overeenstemming is met deze toetsingsgronden moet de omgevingsvergunning worden verleend. Er is in dat geval geen vrijheid in de beoordeling van de aanvraag om de omgevingsvergunning en er is ook geen ruimte voor het maken van een belangenafweging. Tegelijkertijd geldt dat de omgevingsvergunning moet worden geweigerd als het bouwplan in strijd is met één of meer van de toetsingsgronden. Alleen als een bouwplan afwijkt van het bestemmingsplan is ook een omgevingsvergunning voor de activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo vereist en moeten de bij de aanvraag betrokken belangen worden afgewogen. Daarbij komt dan ook pas de vraag aan de orde of sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Bestemmingsplan

U geeft in het bestreden besluit aan dat voor zover de uitvoering van het project ziet op het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofdgebouw en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping er geen sprake is van strijd met het bestemmingsplan.

U geeft aan dat dit niet geldt voor het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping. Wij constateren dat de door u gedane toets niet geheel juist is. Er is geen sprake van strijd met artikel 19.2.2., onder a, van de planregels. Wij constateren dat alleen de balkons op de 2^e en 3^e verdieping in strijd zijn met het bepaalde van artikel 19.2.2., onder b, van de planregels vanwege het overschrijden van de bouwhoogte. Een uitbreiding van het balkon op de 1^e verdieping tot aan het einde van de annex was reeds voorzien in een in 2010 verleende bouwvergunning. Dit balkon wordt nu 'op papier' verkleind. Het grotere balkon is na 2010 nooit gerealiseerd.

¹ Wij constateren dat dit moet zijn: Artikel 4, vierde lid, van bijlage II van het Bor. Maar dat is voor de uiteindelijke grondslag niet relevant. Het betreft hier een vergunning op basis van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 1 van de Wabo.

De op de plankaart maximaal toegestane bouwhoogte (artikel 19.2.2, onder b) bedraagt de bouwhoogte zoals die is gerealiseerd of kan worden gerealiseerd op grond van een omgevingsvergunning ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel in geval een oorspronkelijk bouwwerk geamoveerd is, de in het voorgaande bestemmingsplan rechtens toegestane bouwhoogte. In het bestemmingsplan wordt voor de bestaande bebouwing uitgegaan van de bestaande, rechtmatig verkregen bouw- en goothoogte als zijnde de maximum toegestane bouw- en goothoogte.

Het project is dus niet geheel passend binnen de bouwvoorschriften van het geldende bestemmingsplan ten aanzien van de bouwhoogte. Wij adviseren om op dit punt de motivering in bezwaar aan te passen.

Gezien het bovenstaande dient u de belangen van de omwonenden af te wegen, waarbij de belangenafweging uitsluitend kan zien op aspecten die samenhangen met het vergroten van de balkons op de 2^e en 3^e verdieping. Alle andere aspecten zijn meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Andere dan de in artikel 2.10, eerste lid, Wabo vermelde aspecten mag u niet bij de beoordeling betrekken. Bezwaren met betrekking tot intensievere bewoning, het aantal woningen (voor zover wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012), geluidsoverlast als gevolg van het dakterras, de privacy als gevolg van het dakterras en andere bezwaren die de woonomgeving of het bouwplan betreffen kunnen dan ook geen rol spelen bij de beoordeling van het bestreden besluit.

In de omgevingsvergunning heeft u besloten om toepassing te geven aan de mogelijkheid om 'binnenplans' af te wijken van het bestemmingsplan. Dat betekent dat aan de motivering om medewerking te verlenen geen zware eisen hoeven te worden gesteld. De nadere motivering voor het accorderen van het project is gebaseerd op het bepaalde in de 'Uitvoeringsrichtlijn kruimelgevallen' voor veel voorkomende bouwwerkzaamheden van stadsdeel West. Wij zijn van mening dat met deze motivering het besluit voldoende is onderbouwd.

Het voldoen aan redelijke eisen van welstand en de bouwverordening behoeven geen nadere bespreking. Hieronder zullen wij de indiende bezwaren (met betrekking tot het Bouwbesluit 2012) en de belangen van de omwonenden bespreken.

7.2 Dichtzetten balkons

Wij constateren dat het dichtzetten van de balkons, waardoor deze als extra woonruimte bij de woningen kan worden gevoegd, niet is aangevraagd en dus ook niet is vergund. Het gaat hier uitsluitend om balkons. Dat wil zeggen om buitenruimte.²

² Het dichtzetten van de balkons kan een weigeringsgrond opleveren, zoals opgenomen in artikel 2.10, eerste lid, onder a, van de Wabo, omdat de aanvraag niet voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Op grond van artikel 4.34 lid 1, 4.35 lid 1 en 4.36 van het Bouwbesluit 2012 moet een woning/woonruimte namelijk over een rechtstreeks bereikbare buitenruimte (blijven) beschikken.

7.3 Toets aan Bouwbesluit 2012 en constructiegegevens

Wij constateren dat in het bestreden besluit is opgenomen dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan de relevante bepalingen en voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Vergunninghouder moet daarbij wel de voorschriften behorende bij het bestreden besluit in acht nemen. Een van de voorschriften is dat vergunninghouder uiterlijk drie weken voor de start van de werkzaamheden de constructiegegevens voor het project ter beoordeling moet indienen (artikel 2.7, eerste lid, onder a, van de Regeling omgevingsrecht (hierna: Mor)). Deze worden apart van de omgevingsvergunning van 16 september 2020 beoordeeld. Vergunninghouder kan zonder goedkeuring niet starten met de werkzaamheden. Bezwaarmaker kan voorafgaande aan het uitvoeren van de werkzaamheden dus vragen om inzage van de naderhand ingediende constructiegegevens.

Voor wat betreft de rookgasafvoer, installaties en voorzieningen in de woonruimten dient vergunninghouder zich te allen tijde te houden aan het bepaalde in het Bouwbesluit 2012. Ook bij het uitvoeren van wijzigingen. Op grond van artikel 1b van de Woningwet is het verboden om een bouwwerk "in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van het bouwwerk van toepassing zijnde voorschriften."

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.4 Een dakluik/ dakterras is geen vluchtroute

Met betrekking tot de klacht over het feit dat de vluchtroute open en toegankelijk moet blijven, constateren wij dat bij brand de vluchtroute in dit soort panden altijd naar beneden is. Ook hier moet vergunninghouder voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

7.5 De tekeningen van de bestaande en de nieuwe situatie

Wij constateren dat bij de aanvraag om omgevingsvergunning is uitgegaan van de laatste 'op papier' vergunde situatie. Het bestaan van een huurovereenkomst voor een bepaalde ruimte wordt niet bij de toetsing van een aanvraag om een omgevingsvergunning betrokken. De nieuwe situatie laat de beoogde nieuwe situatie zien. Dat de feitelijke situatie hiervan afwijkt, maakt niet dat de maatvoering van de tekening van de berging op de vierde verdieping niet klopt. Bezwaarmaker heeft wel huurbescherming. De nu verleende omgevingsvergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning/woonruimte is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen huurbescherming. Dit is wettelijk vastgelegd in boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

7.6 Geluidsoverlast en privacy

Met betrekking tot geluidsoverlast en de aantasting van de privacy ten gevolge van het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping verwijzen wij naar het bovenstaande. Nu dit passend is binnen het bestemmingsplan is het uitgangspunt dat de belangen van bezwaarmaker met betrekking tot deze aspecten zijn meegewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Gelet op de tekening wordt toegang tot het dakterras geboden vanuit het gemeenschappelijke trappenhuis. De wijze van gebruik maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader van de Wabo.

Er is in dit geval geen sprake van onevenredige aantasting van de privacy als gevolg van het vergroten van de twee balkons. Vaste jurisprudentie laat zien dat enige inkijk inherent is aan het wonen in een stedelijke omgeving. Daarbij is de norm waaraan getoetst moet worden of daadwerkelijk sprake is van een schending van de privacy of een privaatrechtelijke belemmering in onderhavig geval opgenomen in artikel 5:50 Burgerlijk Wetboek. Dan gaat het ook uitsluitend om projecten waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a van de Wabo wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Over het algemeen moet u slechts rekening houden met het bestaan van een evidente privaatrechtelijke belemmering indien op voorhand duidelijk is dat een bouwplan niet uitgevoerd kan worden om evidente privaatrechtelijke redenen. Nu de eigenaren van de woonruimte 5.1.2.e en 5.1.2.e hun bezwaar hebben ingetrokken lijkt dit hier niet langer aan de orde te zijn.³ Het slechts ontbreken van de goedkeuring door de VvE resulteert in de regel niet tot het bestaan van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

7.7 Nadere opmerking met betrekking tot uitvoerbaarheid project

Wij stellen ambtshalve vast dat bij het toetsen van de aanvraag om omgevingsvergunning geen rekening is gehouden met de verleende omgevingsvergunning van 4 juni 2013, voor het wijzigen van het gebruik van de begane grond van de panden gelegen aan de 5.1.2.e - 408 ten behoeve van "wonen". Bij de realisatie van dit project uit 2013 is ook een deel van de beoogde tuinen bebouwd en is ter hoogte van de achtergevel van nr. 5.1.2.e en nr. 5.1.2.e een overkapping gebouwd onder het balkon van de woonruimte op de 1^e verdieping. Ter hoogte van het huidige balkon bevindt zich een opstaande rand (balk). Het lijkt ons enigszins waarschijnlijk dat vergunninghouder het onderhavige project niet kan uitvoeren, zoals dit nu is aangevraagd. Wij kunnen dit op grond van de overgelegde stukken echter niet nader beoordelen. We verwijzen daarbij ook naar hetgeen besproken is in paragraaf 7.3 met betrekking tot de constructiegegevens.



³ Met verwijzing naar de uitspraak van de ABRvS van 22 april 2020, ECLI:NL: RVS:2020:1106.

Vergunninghouder had, gezien het bepaalde in de Mor, bij de aanvraag de plattegronden van alle verdiepingen en een doorsnedetekening voor de nieuwe situatie en, voor zover daarvan sprake is, de bestaande situatie moeten aanleveren. Hij is ook op de hoogte van het bestaan van de bebouwing die na 4 juni 2013 is gerealiseerd. Nu de aanvraag niet buiten behandeling is gelaten vanwege het ontbreken van de juiste tekeningen, levert dit nu geen weigeringsgrond op. Dit heeft echter mogelijk wel gevolgen voor de uitvoerbaarheid van de nu verleende vergunning.

8. Conclusie

Wij concluderen dat het bezwaar ongegrond is. Wij concluderen dat u op 16 september 2020 terecht een omgevingsvergunning hebt verleend voor het project 'het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofdgebouw, het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping op de locatie 5.1.2.e van 5.2.1 te Amsterdam', maar dat de motivering (grondslag) in bezwaar moet worden aangepast. Het besluit van 16 september 2020 kan in stand blijven, onder de wijziging van de motivering in die zin dat medewerking aan het vergroten van de balkons op de 2^e en 3^e verdieping is verleend met gebruikmaking van de bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan Oud West 2018 op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder sub 1, van de Wabo, in samenhang met artikel 28, aanhef en sub e, van de planregels van het bestemmingsplan.

Vergunninghouder kan echter geen gebruik maken van de omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, omdat de vergunning voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e 5.1.2.e en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e 5.1.2.e op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 in bezwaar is herroepen (geweigerd). Daarbij is de uitvoerbaarheid van deze omgevingsvergunning nog niet aangetoond.

Amsterdam, 27 juli 2021

De bezwaarschriftencommissie,

Voorzitter

5.1.2.e

mw. mr. S. Ramcharan

Secretaris

5.1.2.e

mw. mr. 5.1.2.e

Bijlage I: Toetsingskader

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

- *Artikel 1:2 Awb*
- *Artikel 3:4 Awb*
- *Artikel 3:46 Awb*
- *Artikel 7:11 Awb*

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

- *Artikel 2.1, eerste lid, onder a en c, Wabo*
- *Artikel 2.10, eerste lid Wabo (weigeringsgronden omgevingsvergunning)*
- *Artikel 2.10, tweede lid Wabo*
- *Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder sub 1 Wabo*

Bijlage II: Verslag hoorzitting dinsdag 29 juni 2021, 15:00 uur

Voorzitter: mevrouw 5.1.2.e

Secretaris: mevrouw mr. 5.1.2.e

Aanwezigen bij de hoorzitting middels MS teams waren:

- 5.1.2.e/5.1.2.e (hierna: vergunninghouder);
- de 5.1.2.e (nr. 5.1.2.e), 5.1.2.e en de 5.1.2.e (nr. 5.1.2.e) en 5.1.2.e (nr. 5.2.1 3-hg) (hierna: bezwaarmakers);
- 5.1.2.e en de 5.1.2.e namens uw college (hierna: uw vertegenwoordiger(s)).

5.1.2.e (nr. 5.1.2.e) was niet aanwezig.

De voorzitter heet de aanwezigen welkom, geeft een toelichting op de procedure en vraagt alle aanwezigen om zich voor te stellen.

Bespreking vergunning voor woningvorming

Als eerste wordt de vergunning van woningvorming van 18 september 2021 besproken. Er is een vergunning verleend voor het vormen van vier (4) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e van 5.1.2.e en twee (2) nieuwe woonruimten op de locatie 5.1.2.e in Amsterdam.

5.1.2.e heeft bezwaar gemaakt tegen deze vergunning. Zij krijgt de gelegenheid om haar gronden van bezwaar toe te lichten. Ze herhaalt de gronden van bezwaar en geeft aan dat nieuwe zelfstandige woonruimten niet zelfstandig zijn, omdat ze geen voorzieningen zoals de elektriciteitsmeter hebben. Zij ziet het daarom eerder als woningdeling. De nu aanwezige woningen zijn ongeveer acht jaar geleden gerealiseerd en in gebruik genomen. Deze verbouwing wordt nu gelegaliseerd.

Vergunninghouder reageert dat de woningen destijds in overleg met de 5.1.2.e de toezichthouder van stadsdeel West, zijn gerealiseerd. De 5.1.2.e is betrokken geweest bij het hele proces en heeft geadviseerd op het gebied van brandveiligheid, ventilatie en welstand. Vergunninghouder doet daarom een beroep op het vertrouwensbeginsel. Hij geeft aan dat in vergunning staat vermeld dat er aparte meters moeten worden geplaatst (*NB. Dit staat in de de uitvoeringsvoorschriften bij de op 16 september 2020 verleende omgevingsvergunning. Red.*). Deze zullen worden geplaatst als dat moet.

5.1.2.e reageert hierop met de opmerking dat de 5.1.2.e niet regelmatig aanwezig is geweest om te controleren.

Vergunninghouder geeft aan dat 5.1.2.e ervoor heeft gezorgd dat deze hele situatie is ontstaan. Hij vindt het frappant dat ze nu ook nog bezwaar maakt. Er is zicht op legalisatie en hij vindt het vreemd dat ze dat nu in de weg staat. Er zijn in haar woning ook verbeteringen aangebracht.

Hij geeft op een vraag over de motivering bij de aanvraag aan dat hij afwisselend in het pand woont en hier ook staat ingeschreven.

5.1.2,e geeft aan dat vergunninghouder niet op dat adres woont. De woningen zijn verhuurd aan andere personen.

De vertegenwoordiger voor deze vergunning, de 5.1.2,e geeft aan dat de aanvraag volgde op een handhavingstraject van de Directie Wonen. Hij heeft alleen overleg gehad met de gemachtigde van vergunninghouder. In 2010 is een vergunning verleend voor het samenvoegen van de eerste met de tweede verdieping en de derde verdieping met de vierde verdieping. De woonruimte op de vierde verdieping is nu ook een zelfstandige woonruimte geworden. Hij geeft verder aan dat het niet de bedoeling is dat de geisers met elkaar worden gedeeld.

Hij geeft over de vergunning tot woningvorming aan dat deze per ongeluk is vergund. Er is niet goed gekeken naar de gebruikoppervlakte van de verblijfsruimten. Die is bij twee woningen 16,1 en niet 18 vierkante meter. Dit had een weigeringsgrond moeten zijn.

Vergunninghouder reageert met de mededeling dat hij het pand (*in 2013*) heeft gekocht met de intentie om het te gaan verbouwen. Het waren drie appartementen en op de vierde verdieping waren bergingen. Hij herhaalt dat hij de hele verbouwing onder begeleiding en advies van 5.1.2,e heeft gedaan. Hij heeft daar nog e-mails van.

Besproken is dat de 5.1.2,e destijds bezig was met de controle van de uitvoering van een eerdere omgevingsvergunning en niet met de woningvorming.

Met 5.1.2,e wordt gesproken dat haar woning ook aan renovatie toe is. Zij heeft een berging op de vierde verdieping. Die wil zij gewoon blijven gebruiken. Zij geeft aan dat de elektra niet voldeed in haar woning. Het pand was niet geaard. De toezichthouder 5.1.2,e is komen kijken in de woning. Toen is dit opgelost door vergunninghouder. Het ging om de elektrische installatie.

5.1.2,e heeft nooit ingestemd met het voorstel om haar zolderberging op te geven en beschikbaar te stellen aan de eigenaar. Vergunninghouder klaagt over het feit dat 5.1.2,e een derde van het pand in gebruik heeft, dat haar huur erg laag is en dat ze heeft geprobeerd om huurverlaging te krijgen. Dat is haar niet gelukt. Een bod op de berging heeft ze afgeslagen. Hij vindt dit niet realistisch.

Op de vraag wat hij nu met het pand wil nu de woningvorming op de eerste en tweede verdieping niet is toegestaan reageert vergunninghouder dat hij de situatie zo in stand wil houden en dat hij ervan uitgaat dat de situatie nu is gelegaliseerd. Nu is besproken dat de verblijfsruimten te klein zijn. Hij heeft dat niet aan zien komen.

Hij klaagt over het feit dat hij met de lage huur van 5.1.2.e het pand niet kan renoveren. Hij heeft een hogere huuropbrengst nodig. Hij heeft ook een aantal panden op IJburg

Bespreking verleende omgevingsvergunning

Op 16 september 2020 is tevens een omgevingsvergunning verleend aan vergunninghouder voor het veranderen en bouwkundig splitsen van de 1^e, 2^e, 3^e en 4^e verdieping, het plaatsen van een daktoegangsopbouw op het hoofdgebouw, het veranderen en deels vergroten van de balkons op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping en het plaatsen van een dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping op de locatie 5.1.2.e 5.2.1 te Amsterdam.

Als eerste wordt het woord gegeven aan de drie bezwaarmakers.

De 5.1.2.e is mede-eigenaar van de woning 5.1.2.e 5.1.2.e Hij geeft aan dat de vergunninghouder de daadwerkelijke plannen niet wilde delen en bespreken met de burens. Hij geeft ook aan dat hij voor de bouwkundige splitsing toestemming nodig heeft van de VvE. Dat geldt ook voor het wijzigen van de balkons en de opbouw/aanbouw. Vergunninghouder wil dit echter niet bespreken binnen de VvE. Hij heeft een meerderheid van 80 procent van de stemmen nodig. De 5.1.2.e en 5.1.2.e bezitten samen 37,5 procent van het pand.

De bezwaarmakers vragen inzicht in de plannen. De 5.1.2.e herhaalt ook het bezwaar over de inijk in hun patio vanaf nieuw te realiseren balkon. De privacy gaat er onder lijden. Ze vrezen ook voor lekkage. Een langdurig probleem met lekkage is nu recent eindelijk verholpen. De balkonoverloop functioneert niet goed en standpijp bij 5.1.2.e is ontstopt.

Vergunninghouder klaagt over het feit dat deze lekkage hem persoonlijk werd verweten en dat zijn verzekeringspremie nu omhoog is gegaan. Hij ziet het verbeteren van de balkons en de afwatering als een mooie oplossing. Besproken is dat de achtertuinen volledig zijn volgebouwd en dat hinder wordt ervaren in zijn woningen als gevolg van het geluid van het elektrische schuifdak van de patio's van de woningen 5.1.2.e en 5.1.2.e

Vergunninghouder geeft aan dat hij nooit heeft geklaagd over de verbouwing van de begane grond verdiepingen en de geluidsoverlast en het hem verbaast dat deze eigenaren nu gaan tegenwerken bij zijn bouwplannen.

De 5.1.2.e geeft aan dat hij hier pas recent is komen wonen.

Er is ingegaan op het privacy en de inijk in de patio's. Aangegeven is waar de patio's zich bevinden en wat de afstand is tot de huidige balkons. In de vergunning van 2013 is dit deel van de tuin nog steeds bestemd voor 'tuin.'

De 5.1.2.e geeft aan dat eerst sprake was van het dichtzetten van de balkons. Die zouden bij de kamers van de woningen worden gevoegd. De balkons zouden dus worden vergroot, dichtgezet en overkapt. Dan verdwijnt ook de lichtinval. Dat geeft 5.1.2.e ook aan.

5.1.2.e wil ook geen dakterras op de 4^e annex op de 4^e verdieping. Daar bevinden zich ook nog afvoeren/ schoorstenen die door haar worden gebruikt. Die kunnen daar niet weg. De burens maken ook gebruik van de muur tussen de panden waar de daktoegangsopbouw nu is geprojecteerd. Deze daktoegangsopbouw is ook niet te realiseren. "De burens hebben het dak ingepikt."

De 5.1.2.e geeft aan dat zijn grootste bezwaar bestaat uit de inkijk vanaf het balkon in zijn patio.

Vergunninghouder reageert verbaasd op het bezwaar van de 5.1.2.e en het feit dat hij bezwaar heeft tegen een bouwplan dat hij niet goed kent. De vergunning zoals nu verstrekt is niet zoals beschreven wordt door de bezwaarmakers. De balkons worden niet dichtgezet alleen uitgebreid. Hij geeft ook aan dat hij de 5.1.2.e daar nooit over heeft gesproken. Hij geeft verder aan dat het dakterras op het dak al jaren geleden is vergund.

De vertegenwoordiger, mevrouw 5.1.2.e geeft aan dat de aanvraag om de omgevingsvergunning is getoets aan het Bouwbesluit 2012, de welstandsnota, het bestemmingsplan en de bouwverordening. De balkons worden niet dichtgezet dat is niet mogelijk. Hierover is negatief geadviseerd. Daarna is het bouwplan aangepast. Het aangepaste plan is vergund.

Zij geeft aan dat eerder een balkon is vergund op de eerste verdieping met een diepte tot 2,3 meter uit de gevel. Ook is het dakterras op het dak eerder vergund. De toegang werd toen geboden door middel van een dakluik. Dit is nooit uitgevoerd. De eerdere vergunning van 2010 is echter nog altijd uitvoerbaar omdat deze nooit is ingetrokken.

De tekeningen voor de omgevingsvergunning van 2013 zijn besproken. Dit betreft t de bebouwing in de binnentuin ter hoogte van de begane grond verdieping. 5.1.2.e geeft verder aan dat nog niet is aangetoond dat 'het verlengen' van de balkons op de 2^e en 3^e verdieping uitvoerbaar is. Ook moeten uiterlijk drie weken voor de start van de bouw de constructiegegevens nog worden aangeleverd. Dat is nog niet gebeurd. Zij geeft aan dat het dakterras op de 4^e verdieping en de toegangsopbouw passend is binnen het geldende bestemmingsplan.

Nogmaals is besproken dat het balkon op de 1^e verdieping nu niet uitvoerbaar is. Daar zit nu een drempel van de bebouwing op de begane grond verdieping. Met de aanvraag om omgevingsvergunning is niet aangegeven dat deze bebouwing aanwezig is en dat er iets onder het balkon zit. Er zit dus een overkapping ter hoogte van de openslaande deuren aan de tuinzijde op de begane grond en onder het balkon. Deze staat niet op de tekening.

Vergunninghouder herhaalt dat hij, toen alle werkzaamheden klaar waren, deze heeft laten afschouwen door de 5.1.2.e Hij heeft de werkzaamheden bij hem gereed gemeld. Hij geeft

aan dat de werkzaamheden aan de balkons uitvoerbaar zijn en dat hij het recht heeft om een balkon van 2,3 meter diep te realiseren ter hoogte van de eerste verdieping.

De voorzitter vraagt of er nog vragen zijn en sluit daarna de hoorzitting.

NB. De 5.1.2,e 5.1.2,e en de 5.1.2,e hebben hun bezwaar ingetrokken na de hoorzitting.