

[| AANTEKENEN | PER POST | | EMAIL

Three Ace B.V.

Overtoom 404 H
1054 JS XX Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht

bezoekadres
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
rechtspraak.nl/contact/AMS
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum 28 februari 2023
onderdeel Spoedfase T1 (keuzemenu: optie 1)
contactpersoon mevrouw 5.1, 2, e
doorkiesnummer (088) 361 14 11
ons kenmerk zaaknummer AMS 23 / 82 WABOA
uw kenmerk
bijlage(n) uitspraak
onderwerp het beroep van 5.1, 2, e te Amsterdam

Geachte mevrouw,

De rechtbank heeft uitspraak gedaan. Een kopie van de uitspraak is aan u bij aangetekende brief van 3 februari 2023 toegestuurd. Deze brief is echter onbestelbaar aan de rechtbank geretourneerd.

Ik stuur u nogmaals een kopie van de uitspraak toe per gewone postzending. Ik wijs u erop dat deze tweede verzending van de uitspraak geen verandering brengt in de termijn voor het instellen van hoger beroep.

Hoger beroep dient te worden ingesteld **binnen zes weken** na de datum van de eerste - aangetekende - verzending van de uitspraak, door een beroepschrift en een kopie van deze uitspraak te zenden aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag. In uw beroepschrift moet u vermelden waarom u het niet eens bent met de uitspraak. U kunt ook digitaal hoger beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Kijk op www.raadvanstate.nl voor meer informatie over het indienen van digitaal beroep.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

5.1, 2, e



de Rechtspraak

Rechtbank Amsterdam

Postbus 75850, 1070 AW Amsterdam

Rechtbank Amsterdam
Postbus 84500
1080BN AMSTERDAM
THE NETHERLANDS



R Aangetekend

D-A-1

Frankering betaald

~~Three Ace B.V.
Overtoom 404 H
1054JS AMSTERDAM~~

3SXJAV8344562

Recommandé

NL

RECHTBANK
AMSTERDAM
BESTUURSRECHT

22 FEB 2023

P2202

INGEKOMEN

1080BN 84500



Reden (Cause/Cause):

Niet afgehaald; retour afzender/Not picked up; Return to sender

112242

PostNL

21-02-2023 07:58

Indien retouradres niet bekend, adresseer 2500NA (99054)



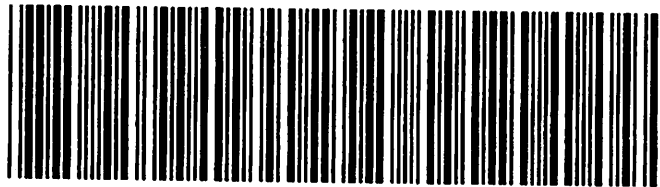
3SXJAV8344562

PostNL
Port Betaald
Port Payé
Pays-Bas

Primaera
Eerste Constantijn Huygenstraat
65
1054 BT Amsterdam

Datum: .../.../202...

Carich (retour) 2023



3SXJAV8344562



✓ AANTEKENEN | | PER POST | | EMAIL

Three Ace B.V.
Overtoom 404 H
1054 JS Amsterdam

RECHTBANK
AMSTERDAM
BESTUURSRECHT

22 FEB 2023

INGEKOMEN

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht
teams Bestuursrecht

bezoekadres
Parnassusweg 280
1076 AV Amsterdam

correspondentieadres
postbus 75850
1070 AW Amsterdam

t (088) 361 14 11
rechtspraak.nl/contact/AMS
www.rechtspraak.nl

Bij beantwoording de datum en
ons kenmerk vermelden. Wilt u
slechts één zaak in uw brief
behandelen.

datum	3 februari 2023
onderdeel	Spoedfase T1 (keuzemenu: optie 1)
contactpersoon	mevr 5.1, 2, e
doorkiesnummer	(088) 361 14 11
ons kenmerk	zaaknummer AMS 23 / 82 WABOA
uw kenmerk	
bijlage(n)	
onderwerp	het verzoek van 5.1, 2, e te Amsterdam

Geachte heer/mevrouw,

Over het verzoek om een voorlopige voorziening met zaaknummer AMS 23 / 82 WABOA deel ik u mee dat de voorzieningenrechter uitspraak heeft gedaan. Ik stuur u een kopie van de uitspraak. Indien in deze uitspraak wordt verwezen naar een uitspraak met een ECLI-nummer, is de tekst van de betreffende uitspraak onder dat nummer gepubliceerd op www.rechtspraak.nl.

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.

Als u naar aanleiding van deze brief vragen hebt, kunt u contact opnemen met de administratie van de rechtbank op het hierboven vermelde doorkiesnummer.

Als u de rechtbank belt of schrijft, verzoek ik u het zaaknummer te vermelden.

Hoogachtend,

5.1, 2, e

uitspraak

RECHTBANK AMSTERDAM

Bestuursrecht

zaaknummers: AMS 23/58 (woningvorming) en 23/82 (omgevingsvergunning)

uitspraak van de voorzieningenrechter van 3 februari 2023 in de zaken tussen

5.1, 2, e te Amsterdam, verzoekster,

en

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam, verweerder
(gemachtigde: 5.1, 2, e).

Tevens heeft aan het geding deelgenomen: **Three Ace B.V.**, te Amsterdam,
vergunninghouder
(gemachtigde: mr 5.1, 2, e).

Procesverloop

Op 6 januari 2022 heeft verweerder een omgevingsvergunning verleend aan vergunninghouder (het primaire besluit I).

Op 10 oktober 2022 heeft verweerder een woningvormingsvergunning verleend aan vergunninghouder (het primaire besluit II).

Verzoekster heeft tegen de primaire besluiten afzonderlijk bezwaar gemaakt en de voorzieningenrechter verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

De verzoeken zijn gelijktijdig behandeld op de zitting van 23 januari 2023. Verzoekster is verschenen, bijgestaan door haar partner 5.1, 2, e. Verweerder heeft zich laten vertegenwoordigen door zijn gemachtigde. Verschenen namens vergunninghouder zijn 5.1, 2, e en 5.1, 2, e bijgestaan door hun gemachtigde.

Overwegingen

1. Bij de beantwoording van de vraag of een voorlopige voorziening moet worden getroffen, weegt de voorzieningenrechter het belang van verzoekster bij de schorsing van de besluiten af tegen het belang van de onmiddellijke uitvoering van de besluiten. Daarbij telt in belangrijke mate mee of het bezwaar een redelijke kans van slagen heeft. Als dat niet het geval is en de voorzieningenrechter oordeelt dat de besluiten rechtmatig zijn, is er geen reden om de besluiten te schorsen. Dit rechtmatigheidsoordeel heeft een voorlopig karakter. In een eventuele beroepsprocedure is de bodemrechter daar niet aan gebonden.

2. Verzoekster is sinds 2008 (mede) eigenaar van het appartementsrecht met adres 5.1, 2, e in Amsterdam, bestaande uit de begane grond, de eerste verdieping en 5.1, 2, e

de kelder (hierna ook: de benedenwoning). Vergunninghouder is sinds 31 januari 2022 eigenaar van het appartementsrecht met adres 5.1, 2, e in Amsterdam, bestaande uit de tweede, derde en zolderverdieping (hierna ook: de bovenwoning). Partijen vormen de Vereniging van Eigenaars 5.1, 2, e (hierna: de VvE). De afgelopen veertig jaar werd de bovenwoning bewoond door een gezin op de tweede verdieping en een ander gezin op de derde verdieping.

3. Op de zitting heeft verweerder meegedeeld dat nog een hoorzitting zal plaatsvinden op het bezwaarschrift van verzoekster tegen het primaire besluit II en dat op 24 januari 2023 zal worden beslist op het bezwaarschrift tegen het primaire besluit I. Dit laatste betreft een toekomstige onzekere gebeurtenis. Daarmee houdt de voorzieningenrechter geen rekening bij de beoordeling van dit geschil.

Beoordeling van het verzoekschrift tegen het primaire besluit I (omgevingsvergunning)

4. Verzoekster wil met het verzoek om schorsing van het primaire besluit I bereiken dat de hierna gestelde tekortkomingen vóór de gereedmelding van het project en de verkoop van de te realiseren appartementen, goed en veilig worden verholpen.

5. Verzoekster stelt, kort samengevat, dat het bouwplan niet voldoet aan het Bouwbesluit 2012. De omgevingsvergunning voor de bovenwoning ziet onder meer op het realiseren van een appartement op de zolderverdieping op meer dan 13 meter boven het maaiveld. Hierdoor moet ook de benedenwoning voldoen aan de eis van 60 minuten brandwerendheid. Dit is niet toegestaan, aangezien de vergunning uitsluitend de bovenwoning betreft, aldus verzoekster.

6. Verweerder stelt zich op het standpunt dat de omgevingsvergunning in bezwaar stand zal houden, aangezien uitgebreid is beoordeeld of het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 voldoet. Naar aanleiding daarvan is het bouwplan aangepast conform de revisietekeningen in het dossier. Tijdens de zitting heeft verweerder toegelicht dat op grond van het Bouwbesluit 2012 enerzijds wordt getoetst op de constructieve veiligheid van een bouwwerk bij brand en anderzijds op de mate van brandvertraging. Volgens die toetsen voldoet het bouwplan aan het rechtens verkregen niveau bij verbouw, als bedoeld in de artikelen 2.12 en 2.85 van het Bouwbesluit 2012. De verbouw van de bovenwoning tot drie appartementen laat de vloeren ongewijzigd, ook de vloer waaronder verzoekster haar woning heeft. Bij verbouw geldt een brandwerendheid van de vloeren van 60 minuten en een weerstand tegen branddoorslag en brandoverslag van 30 minuten. Dit is getoetst en akkoord bevonden. Het bouwplan voldoet aan deze eisen, aldus verweerder.

7. Vergunninghouder stelt zich op het standpunt dat de bouwwerkzaamheden zijn uitgevoerd, waardoor eventuele schorsing van de omgevingsvergunning geen effect heeft, dat de omgevingsvergunning niet gaat over het in gebruik nemen van de bovenwoning en dat het bouwplan voldoet aan de door verweerder genoemde eisen van brandwerendheid. Bij dit laatste gaat het om een aannemelijkheidstoets. In bezwaar kan dit beter worden gemotiveerd, aldus vergunninghouder.

8. Op grond van het voorgaande oordeelt de voorzieningenrechter dat verzoekster niet aannemelijk heeft gemaakt dat het bouwplan niet voldoet aan de bij verbouw geldende eisen voor brandwerendheid.

9. Verzoekster voert verder aan dat de verwijderde schoorstenen en onderbroken standleidingen niet zijn hersteld. De standleidingen staan ook niet weergegeven in de bouwtekeningen, nieuwe situatie. Afvoer en ontluchting zijn gebrekkig. Verzoekster stelt dat zij daardoor rioollucht ruikt in haar woning.

10. Verweerder stelt zich op het standpunt dat verzoekster hooguit een omissie in de bouwtekeningen heeft geconstateerd, maar dat het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 voldoet, waarbij de appartementen ook effectief op het riool moeten zijn aangesloten.

11. Vergunninghouder heeft op de zitting toegelicht dat de bouwtekeningen zullen worden aangepast, voor zover de standleidingen niet op de bouwtekeningen staan weergegeven en de Regeling omgevingsrecht dit wel vereist.

12. De voorzieningenrechter overweegt dat revisietekening 9 het geldende bouwplan in de nieuwe situatie betreft. De schoorstenen zijn daarop verbeeld, de standleidingen niet. Maar in het Renvooi, staat wel weergegeven hoe de afvoer van huishoudelijk afvalwater zal worden uitgevoerd. Aangezien verbouw van de bovenwoning met vergunning niet mogelijk is zonder de boven- en benedenwoning op de voorgeschreven wijze aan te sluiten op het riool, acht de voorzieningenrechter voor nu voldoende geborgd dat het bouwplan zal worden gerealiseerd in overeenstemming met het Bouwbesluit 2012. De voorzieningenrechter betreft hierbij dat verweerder na beoordeling van de door vergunninghouder aangeleverde gegevens aannemelijk heeft geacht dat het bouwplan aan het Bouwbesluit 2012 voldoet.

13. Verzoekster stelt vervolgens dat radicale wijzigingen in de constructie en de indeling van de bovenwoning hebben plaatsgevonden, waardoor deze wijzigingen in het bouwplan niet kunnen worden aangemerkt als wijzigingen van ondergeschikte aard. Zij verwijst in dit verband naar een uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 7 december 2016.¹ De voorzieningenrechter oordeelt dat die uitspraak niet van toepassing is, omdat het in die zaak om een onherroepelijke omgevingsvergunning ging, terwijl het in dit geval om een lopende procedure hangende bezwaar gaat.

14. Tot slot stelt verzoekster dat het bouwplan niet kan worden gerealiseerd vanwege een evidente privaatrechtelijke belemmering, omdat de VvE geen toestemming verleent voor het realiseren van het vergunde balkon op de derde verdieping en het vergunde dakterras wegens schending van de privacy. Ter onderbouwing verwijst verzoekster naar een beschikking van 10 november 2022 van de kantonrechter, die de voorgenomen buitenruimten als in strijd met artikel 5:50 van het BW² heeft geoordeeld. De voorzieningenrechter volgt verzoekster niet in dit betoog. Zoals overwogen betreft revisietekening 9 het geldende bouwplan in de nieuwe situatie. In die situatie is het dakterras vervallen en is het balkon op derde verdieping op één meter afstand van de erfgrens gezet. De voorzieningenrechter oordeelt dat in deze gewijzigde situatie de gestelde privaatrechtelijke belemmering geen evident karakter heeft. Dit moet door de burgerlijke rechter worden beoordeeld. Bovendien heeft vergunninghouder tijdens de zitting meegedeeld de beschikking van de kantonrechter te betwisten en daartegen hoger beroep in te stellen.

¹ ECLI:NL:RVS:2016:3277 (overweging 5.2).

² Burgerlijk Wetboek.

Beoordeling van het verzoekschrift tegen het primaire besluit II (woonvormingsvergunning)

15. Verzoekster wil met het verzoek om schorsing van het primaire besluit II bereiken dat een onafhankelijke inspectie van de bovenwoning plaatsvindt om te voorkomen dat zij en de toekomstige bewoners van de te realiseren appartementen door de bouwwerkzaamheden in de problemen komen.

16. Verzoekster stelt dat het gebruiksoppervlak van de verblijfsruimte van de zolderverdieping kleiner is dan de vereiste 40 m². De voorzieningenrechter oordeelt dat verzoekster dit vooralsnog niet aannemelijk heeft gemaakt. Uit de bouwtekeningen blijkt niet dat het gebruiksoppervlak van deze verblijfsruimte niet juist is berekend.

Conclusie

17. De voorzieningenrechter oordeelt dat de bezwaren bij deze stand van zaken geen redelijke kans van slagen hebben. De voorzieningenrechter wijst de verzoeken om een voorlopige voorziening daarom af.

18. Er zijn geen voor vergoeding in aanmerking komende proceskosten.

Beslissing

De voorzieningenrechter wijst de verzoeken om voorlopige voorziening af.

Deze uitspraak is gedaan door mr. 5.1, 2, e voorzieningenrechter,
in aanwezigheid van mr. 5.1, 2, e griffier.
De beslissing is in het openbaar uitgesproken op 3 februari 2023.

griffier

5.1, 2, e

5.1, 2, e

Afschrift verzonden aan partijen op:

- 3 FEB 2023

Rechtsmiddel

Tegen deze uitspraak staat geen rechtsmiddel open.