

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 24 februari 2023

Portefeuille Woningbouw (20)
Besluiten op bezwaar (109)
Agendapunt Bo

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het besluit van 10 oktober 2022, waarbij de gevraagde vergunning voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op het adres 5.1.2,e is verleend.

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 10 oktober 2022 in stand te laten. Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op grond van artikel 7:1 Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan een belanghebbende bezwaar maken tegen een besluit van een bestuursorgaan. Het bestuursorgaan dient een beslissing op dit bezwaarschrift te nemen.

Op 30 augustus 2022 is door de 5.1.2,e namens Three Ace B.V., een aanvraag ingediend voor het vormen van drie zelfstandige woonruimten op het adres 5.1.2,e. Op 10 oktober 2022 is besloten de gevraagde vergunning te verlenen.

Hier tegen is door 5.1.2,e en de 5.1.2,e op 1 november 2022 en 17 november 2022 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

5.1.2,e

1. Gezien de onduidelijke inhoud van de omgevingsvergunning en het feit dat de tekeningen bij de woningvormingsaanvraag niet overeenkomen met de op 6 januari 2022 onrechtmatig vergunde omgevingsvergunning of met de op 6

juli 2022 onrechtmatig vervangen stukken, kan niet worden beweerd dat de woningvormingsvergunning op een reeds verleende omgevingsvergunning is gebaseerd;

2. Het aanvraagformulier bevat onjuiste informatie. De aanvrager is slechts van een deel eigenaar van het pand op 5.1.2.e namelijk het appartementsrecht 5.1.2.e
3. De handmatige correctie van het aanvraagformulier beweert ten onrechte dat er drie woonlagen in de bestaande woning op 5.1.2.e zouden zijn. Het is een woning van 165 m² met twee woonlagen. De zolder is geen woonlaag.
4. In de door de ontwikkelaar gewenste zolderwoning is in de op 6 januari 2022 vergunde stukken de door het Bouwbesluit 2012 minimum vereiste verblijfsruimte met een hoogte van 2,1m van 7,5m² met een breedte van 2,4m niet aanwezig. In de volgende versies wordt er een poging gedaan om de ontbrekende verblijfsruimte te creëren d.m.v. het verhogen van de hanenbalken. Het creëren van verblijfsruimte op de zolder, ca. 13,5m boven het maaiveld zou de brandwerendheidseis aan de bouwconstructie van het volledige pand van 30 naar 60 min. verhogen.
5. Na het verhogen van de hanenbalken is nog niet zeker of de verblijfsruimte de minimum breedte van 2,4 meter zal halen. Volgens de ingediende tekeningen lijkt dit ook niet het geval te zijn.
6. Er wordt steeds gezegd dat het uitvoeren van de bestreden onderdelen van een vergunning "op risico van de aanvrager" gebeurt. In feite zijn in het geval van de tot nu toe geconstateerde tekortkomingen van de vergunningen m.b.t. 5.1.2.e 5.1.2.e de daadwerkelijke risico's voor de benedenwoning 5.1.2.e en voor de VvE vele malen groter, dan het risico voor de vergunninghouder, die roekeloos te werk gaat.
7. De VvE heeft geen toestemming gegeven voor het verhogen van de hanenbalken. De kantonrechter heeft het verzoek van vergunninghouder voor een vervangende machtiging afgewezen.
8. De bewering dat het zolderappartement over de nodige 40 m² beschikt is ongeloofwaardig. Er wordt in de tekening bijvoorbeeld geen rekening gehouden met dakpannen, tengels, beschot, balken en isolatie.
9. De brandwerendheid is niet beoordeeld bij deze vergunning.

5.1.2.e

1. Het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan 40 m² is niet toegestaan in stadsdeel Centrum. De vergunning is in strijd met regels, nu een zelfstandige woonruimte van 32 m² wordt gecreëerd (zolderruimte).
2. Ook in geval het college van mening is dat van een andere maatstaf dient te worden uitgegaan is het onmogelijk, op grond van de beschikbare tekeningen, te concluderen tot een netto gebruiksoppervlak van tenminste 40m². Als je de oppervlakten van de getekende verblijfsruimten en badkamer van de zolderruimte optelt, komt je maximaal op 35,6m² (20,3m³ + 11,2m² + 4,1m²).
3. De omgevingsvergunning is onterecht verleend. De verwachting is dat uit de bezwaarprocedure met betrekking tot die vergunning zal volgen dat in het zolderappartement geen verblijfsruimte gecreëerd kan worden in de zin van artikel 4.7 lid 1 Bouwbesluit.

De commissie merkt op dat ze alleen kan ingaan op de bezwaren die betrekking hebben op de woningvormingsvergunning. De bezwaren die betrekking hebben op de omgevingsvergunning, zoals de bezwaren van 5.1.2.e hebben geen betrekking op de woningvormingsvergunning. De beslissing op bezwaar tegen de omgevingsvergunning is op 25 januari 2023 naar die bezwaarmakers gestuurd waaronder

5.1.2,e De omgevingsvergunning is in stand gebleven en de bezwaren zijn ongegrond verklaard.

5.1.2,e

Bezwaargrond 1

De commissie beschikt niet over de tekeningen die aangeleverd zijn bij de omgevingsvergunning. De commissie beschikt over de tekening die is overgelegd bij de aanvraag om de woningvormingsvergunning. De vergunning is op basis van deze tekeningen verleend ziet. De commissie ziet geen aanleiding om aan de afmetingen van de ruimten op de tekeningen te twijfelen

Bezwaargrond 2

De commissie overweegt dat op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om 5.1.2,e 5.1.2,e gaat. De vergunning is ook afgegeven voor dit adres. Dat niet overal op het aanvraagformulier is aangegeven dat het om het adres op twee hoog gaat, is naar het oordeel van de commissie niet van invloed geweest op de vergunningverlening.

Bezwaargrond 3

De commissie overweegt dat bij de beoordeling van de aanvraag om een woningvormingsvergunning niet wordt getoetst aan het Bouwbesluit. De aanvraag wordt getoetst aan de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening en de Nadere regels bij de Huisvestingsverordening. De toets aan het Bouwbesluit wordt gedaan bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Of de zolderetage een verblijfsruimte is in de zin van het Bouwbesluit speelt in deze bezwaarzaak geen rol en blijft daarom verder onbesproken.

Bezwaargrond 4 en 5

De commissie overweegt dat de eisen die aan een omgevingsvergunning worden gesteld, alleen in de procedures tegen die vergunning kunnen worden beoordeeld. Voor de verlening van deze woningvormingsvergunning geldt een ander toetsingskader zoals hierboven genoemd.

Bezwaargrond 6

De eventuele tekortkomingen in de omgevingsvergunning worden beoordeeld in de procedure tegen die vergunning. De commissie laat dit punt daarom onbesproken.

Bezwaargrond 7

De commissie overweegt dat er, ondanks de beschikking van de kantonrechter, geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering voor het uitvoeren van de vergunning, daar er nog hoger beroep open staat tegen deze beschikking. Deze bezwaargrond slaagt niet.

Bezwaargrond 8

De commissie gaat uit van de bij de aanvraag geleverde tekeningen. De commissie overweegt dat de oppervlakte van 43 m2 in de tekeningen aannemelijk is. Temeer omdat de verkeersruimten (o.a. trappenhuis en hal) nog opgeteld moeten worden bij de oppervlakte maten van de verblijfsruimten. De commissie concludeert dan ook

dat er is voldaan aan de oppervlakte eis, van minimaal 40 m² per woning, conform de Huisvestingsverordening. Deze gronden van bezwaar slagen niet.

De commissie merkt daar nog bij op dat eventueel onjuist aangeleverde informatie door de vergunninghouder voor zijn risico komt. Nadat de vergunning gereed gemeld wordt, kan er een toezichthouder langsgaan om te controleren of er wordt voldaan aan de vergunning. Als er niet aan wordt voldaan, kan de vergunning worden ingetrokken.

Bezwaargrond 9

De commissie overweegt dat de brandwerendheid van een pand niet wordt beoordeeld bij de aanvraag van een woningvormingsvergunning maar bij de omgevingsvergunning. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

5.1.2,e

Bezwaargrond 1 en 2

Zie bezwaargrond 8 van 5.1.2,e hierboven.

Bezwaargrond 3

De commissie kan niet ingaan op bezwaren die betrekking hebben op de omgevingsvergunning.

De commissie overweegt verder dat uit de Huisvestingsverordening volgt dat een woningvormingsvergunning kan worden verleend indien wordt voldaan aan de voorwaarden uit artikel 3.3.15 van de Huisvestingsverordening.

De commissie is gebleken dat de woonruimte waaruit wordt gevormd, een zelfstandige, niet grondgebonden woonruimte is en een gebruiksoppervlak van minstens 100 m² heeft. De nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van gemiddeld 40 m² én de nieuw te vormen woonruimten hebben een gebruiksoppervlak van minstens 40 m², de eis die geldt in stadsdeel Centrum.

De commissie concludeert dat de woningvormingsvergunning voldoet aan de daarvoor gestelde voorwaarden uit de Huisvestingsverordening. De gronden van bezwaar leiden niet tot een andere conclusie.

Naar het oordeel van de commissie is de woningvormingsvergunning terecht verleend.

Advies, afstemming en participatie

De commissie heeft op 22 februari 2023 haar advies uitgebracht aan het DB.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

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
5.1.2,e	5.1.2,e en 5.1.2,e Advies 5.1.2,e 5.1.2,e (pdf)
5.1.2,e	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)

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

Juridisch Bureau, 5.1.2,e 5.1.2,e @amsterdam.nl, tel: 5.1.2,e

Uitslag
