

From: "5.1.2,e"
Sent: Fri, 8 Sep 2023 14:00:10 +0200
To: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>; "5.1.2,e"
<5.1.2,e@amsterdam.nl>
Cc: "5.1.2,e" <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Subject: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hallo 5.1.2,e

Dank voor de aanvulling en uitleg!

5.1.2,e heb ik nog niet gesproken, ik ga er van uit dat zich hier in kan vinden, maar dat ze anders nog tot maandag 11uur heeft.

Fijn weekend en groet,

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 13:40
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hoi 5.1.2,e

Dank voor heldere antwoord en uitleg. Vanuit R&D groen licht ☺

Groet allen en goed weekend

Groet

5.1.2,e

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Verzonden: vrijdag 8 september 2023 13:22
Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
CC: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>
Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hoi, dank! Ik maak hieruit op dat er groen licht is voor aanlevering? Zo niet, dan graag nog een bericht voor maandag 11 u, dan lever ik de stukken aan.

@ 5.1.2,e wij handelen de bob af en tegen deze beslissing op bezwaar staat voor alle partijen beroep open, ook voor vergunninghouder. En ja, als er beroep wordt ingediend handelen wij dat ook af. ;-)

En ten aanzien van de evidente privaatrechtelijke belemmering: hier strandt de zaak eigenlijk al eerder: namelijk bij de vraag of wel sprake is van een aanvraag. Dit loopt inderdaad vaak door elkaar, ook bezwaarmakers halen beide aan. Maar in feite komt de evidente privaatrechtelijke belemmering pas aan de orde bij een beslissing omtrent afwijking van het bestemmingsplan. In de literatuur is overigens wel discussie over de vraag of nog wel sprake zijn van laatstgenoemde situatie, m.a.w. of een zaak dan niet altijd al strandt bij de aanvraag. Die discussie is nog niet beslecht...

Ik zie dat ik in het advies in reactie op de mail van Makani wel het begrip "privaatrechtelijke belemmering" heb gebruikt bij beantwoording van de vraag of sprake is van een aanvraag. Ik zal dat vervangen door "privaatrechtelijke obstakels", hopelijk is dat duidelijker.

En voor wat het besispunt: in de rechtspraak worden diverse uitspraken door elkaar gebruikt: buiten behandeling laten, niet in behandeling nemen of alleen de vaststelling dat geen sprake is van een aanvraag. Ik heb nu dit opgenomen, hoop dat het zo duidelijker is:

- I de bezwaren gegrond te verklaren;
- II het bestreden besluit te herroepen;
- III aan Makani Vastgoed BV alsnog mede te delen dat haar verzoek om verlening van een omgevingsvergunning voor de locatie 5.1.2,e in Amsterdam (kenmerk 7166763) niet wordt aangemerkt als aanvraag in de zin van artikel 1:3, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en daarom niet in behandeling wordt genomen;
- IV het verzoek namens 5.1.2,e om vergoeding van in bezwaar gemaakte kosten af te wijzen.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Jurist
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 8 september 2023 12:48

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hallo 5.1.2,e en 5.1.2,e

In reactie op jullie beide mails, hierbij een gecombineerd antwoord.

@ 5.1.2,e Bij een beslissing op bewaar vind er een heroverweging plaats. Hieruit komt (Ex nunc) naar voren dat het geen aanvraag is, waardoor er geen besluit op kan worden genomen. Zie hiervoor ook het antwoord van 5.1.2,e en wat er in onze standaardbrieven wordt gebruikt (heb ik niet eerder hoeven toepassen): In jurisprudentie staat dat de aanvraag wordt afgewezen.

Antwoord 5.1.2,e

"Maar dit is geen buiten behandeling stellen op grond van 4:5 Awb wegens "onvoldoende gegevens" oid, maar om het niet in behandeling nemen omdat geen sprake is van een aanvraag in de zin van de Awb (vanwege het ontbreken van een belang). Dat is ook niet iets waarvoor een hersteltermijn moet worden geboden. Wel hebben we Makani nog in de gelegenheid gesteld om te reageren, omdat de beschikking van de kantonrechter een nieuw feit was in de zin van artikel 7:9 van de Awb, op grond waarvan belanghebbenden nog in de gelegenheid moeten worden gesteld om te reageren/ gehoord te worden. Met de mail namens aanvrager van 1 september wordt hieraan voldaan.

Misschien is het duidelijker als het advies luidt dat aan aanvrager wordt medegedeeld dat er geen beslissing zal worden genomen op de aanvraag oid? Dat wil ik evt. nog wel aanpassen in het advies hoor. De rechtspraak is een beetje onduidelijk wat een juiste reactie is op een aanvraag die geen aanvraag is zeg maar. "Niet-ontvankelijk verklaren" of afwijzen is denk ik ook geen optie. Maar er is (met terugwerkende kracht) dus geen sprake van een aanvraag die in behandeling moest worden genomen. "

In onze standaardbrieven kwam ik het volgende tegen:

"Uit de aanvraag blijkt dat u geen belanghebbende bent bij deze aanvraag als bedoeld in artikel 1:2 van de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb).

Uit artikel 1:3, derde lid van de Awb volgt dat uw verzoek om een omgevingsvergunning daarom geen aanvraag is. Wij laten uw verzoek daarom buiten behandeling.

Motivatie

Bijvoorbeeld: Vast staat dat de gemeente Amsterdam eigenaar is van de boom en dat zij de boom niet wil (laten) vellen. Het is daarom niet aannemelijk dat u, indien daarvoor een omgevingsvergunning zou worden verleend, de boom zal kunnen (laten) vellen. Of

De aanvrager van een omgevingsvergunning wordt in beginsel als belanghebbend aangemerkt. Dit is anders indien aannemelijk is gemaakt dat het project niet kan worden verwezenlijkt. Deze situatie doet zich in dit geval voor, nu.....zich gemotiveerd tegen de uitvoering van het project verzet. Gelet hierop kan de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project niet worden aangemerkt als een verzoek van een belanghebbende en daarom niet als een aanvraag om een besluit te nemen in de zin van artikel 1:3, derde lid van de Algemene wet bestuursrecht."

@ 5.1.2,e kan jij verder nog naar de onderstaande mail van 5.1.2,e kijken? Ik heb van mijn andere senior-collega's geen negatief antwoord ontvangen, dus ik ga er vanuit dat ze zich in het advies kunnen vinden.

Vandaag ben ik verder zeer beperkt bereikbaar.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
5.1.2,e 5.1.2,e
Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e
5.1.2,e @amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Verzonden: vrijdag 8 september 2023 12:34

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hoi 5.1.2,e

Er zijn meerdere varianten of het af te handelen. Maar de gekozen weg moet wel goed zijn (buiten-behandeling, niet ontvankelijk, afwijzen, weigeren).

Begrijp ik nu dat de gekozen weg is: geen belanghebbende → geen aanvraag → geen besluit? (en dan ook geen bezwaar/beroep voor de aanvrager?)

Wellicht kan het JB haar concept-advies nog wat concretiseren op het juridische onderdeel van hun advies. Het lijkt een beetje door elkaar te lopen (ook met dat punt van evident privaatrechtelijke belemmering).

Feit is wel dat de in behandeling name al lang was gestart en e.e.a. is volledig beoordeeld. 5.2,1

5.2,1

Of handelen zij de bob af? ☺

Groet

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 september 2023 15:05

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2.e JB.23.001642.001-006

Hi 5.1.2.e

Dank voor je mail. Lijkt me een goede overweging.

Ik kwam het volgende nog tegen, volgens mij is normaliter (wanneer aanvrager niet belanghebbend is) een briefje versturen dat er geen aanvraag kan worden voldaan voldoende. (komt eigenlijk zo goed als niet voor, omdat in beginsel een aanvrager verondersteld wordt belanghebbende te zijn)

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@110910/201708235-1-a1/>

4.2. Zoals hiervoor onder 3.2 is overwogen, is [appellante sub 1] geen belanghebbende bij haar aanvraag. Haar aanvraag is daarom geen aanvraag om een besluit te nemen in de zin van artikel 1:3, derde lid, van de Awb. De afwijzing daarvan is geen besluit als bedoeld in artikel 1:3, eerste lid, van de Awb, zodat het college het daartegen ingestelde bezwaar terecht niet-ontvankelijk heeft verklaard (vergelijk de uitspraken van de Afdeling van 14 november 2012, [ECLI:NL:RVS:2012:BY3028](#), en van 8 september 2016, [ECLI:NL:RVS:2016:2490](#)). De rechtbank heeft dit ten onrechte niet onderkend.

Een evident privaatrechtelijke belemmering lijkt het me als je geen onderzoek hoeft te doen om dat te constateren. Bijvoorbeeld bij het bouwen op een ander zijn perceel. Ik betwijfel of dat in dit geval waarbij de VVE geen toestemming geeft hetzelfde is. Misschien wel, maar dan zou dat ook terug te lezen moeten zijn in de aangehaalde uitspraak: HAA 22/955 en HAA 22/956. Het is geen aanvraag om een besluit te nemen .. etc.

Groet,

5.1.2.e

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 september 2023 14:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2.e JB.23.001642.001-006

Kleine aanvulling / overweging van mijn kant.

Ik mis in het advies (en in de bijlage) de wettelijke grondslag voor 'buiten behandeling stellen'

Waarschijnlijk 4:5 Awb. Daar zitten wat formele vereisten aan gekoppeld, waaronder een termijn. Ik lees niet dat aan die termijn is voldaan. Komt niet zorgvuldig over. De aanvrager zal op zijn minst een herstelmogelijkheid moeten hebben gehad. De eerdere mailwisseling van het JB met de aanvrager lijkt mij niet als zodanig te kwalificeren

Meen mij ook jurisprudentie te herinneren dat als een aanvraag eenmaal in behandeling is genomen dat alsnog in een later stadium buiten behandeling stellen dan niet meer kan..

Mis ook het antwoord op de vraag of er nou wel/niet sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering. Of wordt dit als een andere bezwaargrond gezien ?

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: donderdag 7 september 2023 12:38

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>; 5.1.2.e

5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e

<5.1.2,e @amsterdam.nl>; 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Hoi 5.1.2,e

Ik heb wel een aantal stukken gelezen waaronder de jurisprudentie. Ik sla even aan op de jurisprudentie en de zaak die nu onder ons ligt. Uit de uitspraak blijkt dat de vergunninghouder in die zaak huurder is van het bouwwerk en kennelijk als huurder de omgevingsvergunning heeft aangevraagd. Waarbij er in die uitspraak niet wordt ingegaan op het aanvullende feit dat de VVE ook geen toestemming geeft. De rechter geeft over dit laatste feit aan dat dit niet in het geschil is gebracht. Echter is het oordeel aan de rechter of die weigering vanuit de VVE terecht is. Ik heb dus twee vragen naar aanleiding hiervan.

1. Is in jou geschil sprake van een huurder? Zo nee dan gaat de alinea 3.3. hier niet op, aangezien we dan kennelijk te maken hebben met een eigenaar van het pand, misschien niet ten tijde van de aanvraag. Uit de mails blijkt dat hier ook een vraag over is gesteld.
2. Indien alleen vaststaat in jouw zaak dat het kennelijk om de weigering van de VVE gaat en daardoor nu de aanvrager als zijnde niet belanghebbende wordt aangemerkt, dan vraag ik mij af of we dit in dit stadium kunnen verdedigen. Want, zo valt te lezen uit de uitspraak, is het aan de civiele rechter om te beoordelen of die weigering terecht is zie punt 3.4. Niet aan het stadsdeel. Ik zie hier dus nog wel wat ruimte. Waarbij ik wel moet opmerken dat ik de details niet weet in deze zaak en ook niet weet welke schriftelijk vragen er inmiddels al zijn gesteld of behandeld tijdens de hoorzitting.

Feit blijft dat de VvE niet wil meewerken. Volgens vaste jurisprudentie gaat de kantonrechter hier vaak in mee tenzij de kantonrechter ruimte ziet voor vervangende toestemming.

Of in dit geval de rechter vervangende toestemming zal doen besluiten hangt dus af of de motivering voor de weigering vanuit de VVE terecht is en dus stand zal houden in het recht.

Wellicht is dit wel besproken maar dit haal ik niet zo snel uit de e-mails.

Groet

5.1.2,e

Ik hoop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e

Afdeling Vergunningen Toezicht en Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam, stadsdeel Oost

T 5.1.2,e

5.1.2,e @amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Werkdagen: ma, di, do en vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e @amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 6 september 2023 13:41

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e
5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>; 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>;
5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>

CC: 5.1.2.e <5.1.2.e @amsterdam.nl>

Onderwerp: Belanghebbendheid aanvraag 5.1.2.e JB.23.001642.001-006

Urgentie: Hoog

Beste allen,

Bij de bezwaarzaak 5.1.2.e (aanbouw met kelder bij dijkwoning) waar nog een b.o.b. moet worden genomen komt (duidelijk) naar voren dat privaatrechtelijke toestemming van de VVE niet zal worden afgegeven. Er is jurisprudentie (zie bijlage/ onderaan de mail) waaruit blijkt dat de aanvrager hierdoor niet belanghebbend is om een aanvraag omgevingsvergunning te kunnen doen als bedoeld in art 1:3, derde lid van de Awb.

(Doordat een aanvrager in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn komt deze belemmering doorgaans pas aan het licht komt bij bezwaar/ beroep. *Misschien ook goed om dit op een of andere manier in een ontvangstbevestiging te vermelden bij een aanvraag/ conceptaanvraag.)

Het JB heeft een advies opgesteld met deze inhoud (dus: besluit herroepen en aanvraag alsnog niet in behandeling nemen vanwege ontbreken van een belang) Er wordt gevraagd of VTH wel/ niet contrair gaat op dat advies. Omdat zij anders misschien nog overwegingen ten overvloede zouden moeten opnemen over de inhoud. Dit zou een onnodig complex advies worden.

Ik zou willen voorstellen om niet contrair te gaan op dat advies, omdat de uitspraak wel heel duidelijk is en er in dit geval ook is aangetoond dat de VVE niet meewerkt, **maar ik hoor ook graag hoe jullie hierover denken.** Het JB vraagt mij om deze week een reactie te geven.

Ik hoor het graag,

groet 5.1.2.e

p.s. 1 Ook is door 5.1.2.e aangegeven dat het bij bp GWNK (na overleg met opstellers van dat bestemmingsplan) zelfs in zone 1 mogelijk is om af te wijken door aan te tonen dat er grondwater neutraal kan worden gebouwd. Dit is een heel anders uitgangspunt dan tot nog werd gevolgd. (namelijk zone 1 = totaalverbod)

(bij 5.1.2.e was gemotiveerd dat er bijzondere omstandigheden, achteraf gezien was dat niet nodig. @ 5.1.2.e misschien nog goed om met 5.1.2.e hierover van gedachte te wisselen.

p.s. 2 lijkt me een goed geval voor de werkvloer vergunningen morgen in de ontmoeting. Toevallig was mij gevraagd om namens vergunning wat te vertellen. 😊

Is de vergunninghouder belanghebbende bij de verzochte omgevingsvergunning?

3.1. De rechtbank beantwoordt deze vraag ontkennend om de volgende redenen.

3.2 De hoofdregel is dat degene die om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verzoekt, in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op zijn verzoek. Dit is anders als aannemelijk is gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Die situatie doet zich voor als het verzoek betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft en de rechthebbende zich tegen het bouwplan verzet.¹

3.3 Hieruit volgt dat het enkele feit dat de vergunninghouder huurder is van de desbetreffende ruimten op de locatie ^{5.1.2,e} in Amsterdam op zichzelf onvoldoende is om hem als belanghebbende aan te merken.²

3.4 Niet in geschil is dat de vergunninghouder voor het bouwplan toestemming van de VvE behoeft en dat toestemming op 28 september 2020 geweigerd is. In beginsel is het aan de civiele rechter om te beoordelen of die weigering terecht is en is voor de bestuursrechter de weigering om toestemming te verlenen een gegeven.³ Dit is alleen anders als er evidente

¹ Zie de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (de Afdeling) van 13 april 2022, ECLI:NL:RVS:2022:1090.

² Zie de uitspraak van de Afdeling van 31 maart 2021, ECLI:NL:RVS:2021:663.

³ Zie de uitspraak van de Afdeling van 3 februari 2021, ECLI:NL:RVS:2021:208.

3.5 Dat de kantonrechter in de beschikking van 28 april 2021 ten overvloede heeft overwogen dat het door vergunninghouder gewenste gebruik van de desbetreffende ruimten als restaurant en opslagruimte op zich niet in strijd is met de splitsingsakte, neemt niet weg dat voor het bouwplan toestemming van de VvE is vereist en dat er geen concreet zicht op is dat die alsnog verkregen zal worden.

3.6 Het voorgaande betekent dat de vergunninghouder ten onrechte is ontvangen in zijn verzoek, omdat zijn verzoek om een omgevingsvergunning geen aanvraag is als bedoeld in artikel 1:3, derde lid, van de Awb.⁶

4. De beroepen zijn gegrond omdat de bestreden besluiten in strijd zijn met artikel 1:3, derde lid, van de Awb. Dit betekent dat verweerder de bezwaren van eisers ten onrechte ongegrond heeft verklaard. De rechtbank vernietigt daarom de bestreden besluiten.

4.1 De rechtbank neemt met toepassing van artikel 8:72, derde lid, aanhef en onder b, van de Awb nu zelf een beslissing en verklaart de bezwaren alsnog gegrond, herroept het primaire besluit en bepaalt dat deze uitspraak in de plaats komt van de vernietigde besluiten.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e

5.1.2,e 5.1.2,e

Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

M 5.1.2,e

5.1.2,e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

Van: 5.1.2,e [redacted] <5.1.2,e [redacted]> [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)>

Verzonden: maandag 4 september 2023 9:07

Aan: 5.1.2,e [redacted] <5.1.2,e [redacted]> [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)>; 5.1.2,e [redacted] <5.1.2,e [redacted]> [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)>

Onderwerp: FW: FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor
5.1.2,e [redacted] JB.23.001642.001-006

Hoi, nou deze ontwikkelingen maken alles anders in dit dossier wat ons betreft. Zie ook deze uitspraak van de rechtbank Haarlem, in vrijwel identieke omstandigheden (waarbij de verbouwing op zichzelf niet eens in strijd was met de splitsingsakte). Als jullie er nog iets van vinden hoor ik het graag. We kunnen ook even bellen.

Groetjes,

5.1.2,e [redacted]

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e [redacted]

Jurist
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e [redacted]

5.1.2,e [redacted] [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: 5.1.2,e [redacted] <5.1.2,e [redacted]> [@makanivastgoed.nl](mailto:[redacted]@makanivastgoed.nl)>

Verzonden: vrijdag 1 september 2023 14:40

Aan: 5.1.2,e [redacted] [@avbmail.nl](mailto:[redacted]@avbmail.nl); 5.1.2,e [redacted] <5.1.2,e [redacted]> [@amsterdam.nl](mailto:[redacted]@amsterdam.nl)>

Onderwerp: Re: FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor
5.1.2,e [redacted] JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2,e [redacted]

Ik snap niet waarom privaat- en publiekrecht hier door elkaar gehaald worden. De vve (2 leden, 1 lid weigert) verzoeken om toestemming te verlenen om mee te werken aan een bestemmingswijziging (in de splitsingsakte) is enkel een privaatrechtelijke aangelegenheid. In het bestemmingsplan en bij de basis administratie gemeente Amsterdam is de 5.1.2,e [redacted] al jarenlang een woning.

Wij doorlopen 2 trajecten. 1) een nieuw bouwplan vergund (publiekrechtelijk) krijgen en 2) toestemming voor een wijziging in de splitsingsakte (privaatrechtelijk).

Daarom vind de reactie in onderstaande mail onbegrijpelijk. Ik neem dan ook aan dat het een misverstand betreft.

Hoor graag hoe verder.

Groeten 5.1.2,e

On 31 Aug 2023 at 15:14 +0200, 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>, wrote:

Geachte 5.1.2,e en/ of 5.1.2,e

Bijgaand stuur ik u de reactie van de heer 5.1.2,e naar aanleiding de beantwoording namens het college van de door ons gestelde vragen in aansluiting op de hoorzitting.

Ik wijs u erop dat hierbij tevens de beschikking van de kantonrechter van 29 juni 2023 is gevoegd, u waarschijnlijk bekend. Ik zal deze u voor de volledigheid nog separaat (via wettransfer) toezenden, vanwege de grootte van het bestand en/ of uw mailbox lukt het niet om deze als bijlage bij te voegen. Uit deze beschikking blijkt dat de Vereniging van Eigenaren 5.1.2,e (VvE) geen toestemming heeft gegeven voor gebruik van de begane grond van 5.1.2,e als woonruimte en uitvoering van het project waarvoor de omgevingsvergunning is verleend. Verder heeft de kantonrechter het verzoek namens vergunninghouder om een vervangende machtiging afgewezen. Deze beschikking zullen wij als bezwaarschriftencommissie bij de behandeling van de bezwaren moeten betrekken.

Hierbij merk ik op dat volgens vaste rechtspraak degene die om een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk verzoekt in beginsel wordt verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op zijn verzoek. Dit is anders als aannemelijk kan worden gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt. Die situatie doet zich voor als het verzoek betrekking heeft op gronden die bij een ander in eigendom zijn of waarop een ander zakelijke rechten heeft en de rechthebbende zich tegen het bouwplan verzet. Uit de beschikking van de kantonrechter lijkt te volgen dat het project, waarvoor toestemming nodig is van de VvE, terwijl die niet is gegeven, niet zal kunnen worden verwezenlijkt. Daarnaast wordt aangevoerd dat door het ontbreken van deze toestemming sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan het verlenen van de omgevingsvergunning in de weg staat.

Ik stel u hierbij in de gelegenheid om, indien u dit wenst, binnen twee weken nog te reageren naar aanleiding van het vorenstaande en de door bezwaarmakers overgelegde beschikking van de kantonrechter.

Met vriendelijke groet,

5.1.2,e
Jurist
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1.2,e
5.1.2,e@amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: 5.1.2,e <5.1.2,e@habitatconnect.nl>

Verzonden: dinsdag 22 augustus 2023 15:17

Aan: 5.1.2,e <5.1.2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2,e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2,e

Alvorens wordt overgegaan tot het geven van een reactie (**in het blauw**) op de antwoorden van verweerder op de door de bezwaarschriftencommissie gestelde vragen, is het van belang te wijzen op een beschikking van de

rechtbank Amsterdam d.d. 29 juni 2023. Zie bijgaand. Uit die beschikking volgt dat vergunninghouder een verzoekschrift met producties heeft ingediend dat strekt tot het verkrijgen van een vervangende machtiging van de kantonrechter. Vergunninghouder wilde daarmee bewerkstelligen dat de bedrijfsruimte (zijn deel van het pand) waar de omgevingsvergunning op ziet in strijd met de splitsingsakte mag worden gebruikt als woonruimte. Ook is te lezen dat de kantonrechter het verzoek heeft afgewezen. Dit levert een **evident privaatrechtelijke belemmering (= bezwaargrond)** op inzake de verleende omgevingsvergunning. En enkel al om die reden dient verweerder de aangevraagde omgevingsvergunning (ook) alsnog te weigeren nadat de verleende omgevingsvergunning is herroepen. De omgevingsvergunning ten behoeve van ‘het veranderen en vergroten van de begane grond van de woning en het creëren van een insteekverdieping’ is gelet op de splitsingsakte immers onuitvoerbaar.

De navolgende reacties op de door verweerder gegeven antwoorden vormen een aanvulling op de reeds aangevoerde bezwaargronden in het aanvullend bezwaarschrift d.d. 23 februari 2023. Deze laatste gelden derhalve onverkort. De antwoorden hebben immers niet tot andere inzichten geleid.

En omdat verweerder op vraag 2 en vraag 3 één antwoord heeft gegeven, zal ook één reactie volgen.

Aanvullende constructieve gegevens, de beoordeling daarvan door de Omgevingsdienst en uw conclusie ten aanzien van de gevolgen hiervan voor de verleende omgevingsvergunning. Zoals besproken tijdens de hoorzitting gaat het hierbij om gegevens met betrekking tot zettingsgedrag, belasting van de fundering en het stabiliteitsprincipe.

De bezwaargrond ‘Het bouwen van een bouwwerk’ heeft betrekking op de indieningsvereisten die zijn neergelegd in de Mor. Uit het antwoord van verweerder volgt – onder verwijzing naar het externe advies d.d. 10 juli 2023 – enkel dat de constructie op meerdere punten is aangepast en een aantal documenten (dientengevolge) is aangepast. Echter, de conclusie die – onder verwijzing naar het bepaalde in artikel 2.7, eerste lid, van de Mor – na toetsing (zie toetsdossier) wordt getrokken is onnavolgbaar. Zie daarvoor randnummers 16 tot en 19 van het aanvullend bezwaarschrift. Zonder (o.a.) het grondmechanisch-/funderingsadvies, de paalberekening en een tekening palenplan kan niet (al) de conclusie worden getrokken dat het voldoende aannemelijk is dat aan de eisen van het Bouwbesluit is voldaan. Deze bescheiden kunnen immers niet (nog) minimaal drie weken voor de start van de werkzaamheden worden ingediend.

In dat kader wordt gewezen op een artikel in Het Parool d.d. 24 mei 2023 (Zie: [Mogelijk verbod onderkeldering in Vondelparkbuurt na verzakking Van Eeghenstraat \(parool.nl\)](#)). Bij het toetsen aan het Bouwbesluit is dus zorgvuldigheid geboden!

Toetsing aan bestemmingsplan: hoe is het bouwplan planologisch beoordeeld? Met het paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders (hierna: bp GWNK) is het “moederplan” Don Bosco en Park Frankendael op onderdelen gewijzigd. Het begrip “kelders” zoals gedefinieerd in artikel 1.14 bp GWNK treedt in de plaats van alle definities voor ondergrondse delen van gebouwen, ongeacht de benaming hiervoor in het moederplan, voor zover de vloer van deze bouwlaag dieper is gelegen dan 0,5 meter onder het peil. De stelling in het verweerschrift dat geen sprake is van identieke definities en de betekenis hiervoor voor de beoordeling van het bouwplan kunnen wij dan ook niet direct volgen. Het gaat om een bouwplan dat, al dan niet gedeeltelijk, voldoet aan de definitie van kelder als bedoeld in het bp GWNK, zodat de daarvoor geldende regels uit het bp GWNK van toepassing zijn. Gelet op artikel 3, onder a, van het bp GWNK vervallen alle bouwmogelijkheden voor kelders (zoals gedefinieerd in artikel 1.14 van bp GWNK) in de moederplannen. Voor zover het bp Don Bosco Park Frankendael in bouwmogelijkheden voorziet voor (delen van) het bouwplan die als kelder in de zin van het bp GWNK moeten worden aangemerkt, zijn deze met de inwerkingtreding van laatstgenoemd bp komen te vervallen. Het hierover onder VII in het verweerschrift opgenomen standpunt en de conclusie dat het bp GWNK geen betrekking heeft op bijzondere bouwlagen kunnen wij daarom niet direct volgen. Ook een bijzondere bouwlaag volgens het moederplan moet, als aan de omschrijving van artikel 1.14 van het bp GWNK wordt voldaan, immers als kelder worden aangemerkt. Graag ontvangen wij uw nadere reactie op dit punt.

&

Toetsing aan de “Beleidsregels afwijkingen omgevingsvergunning” (hierna: Beleidsregels): in het bestreden besluit wordt overwogen dat de vergroting van de bouwlaag op de begane grond wordt aangemerkt als kelder in de zin van het bp GWNK en daarmee in strijd is. De Beleidsregels voorzien in een afwegingskader dat wordt gehanteerd bij de beslissing omtrent de toepassing van (buitenplanse) afwijkingsmogelijkheden. Verder voorzien de beleidsregels in specifieke criteria voor ondergrondse bouwwerken. Waarom is het bouwplan niet getoetst aan deze Beleidsregels? De stelling in het verweerschrift onder VIII, dat deze Beleidsregels “niet in beeld komen voor bouwonderdelen die niet in strijd zijn met het bestemmingsplan” kunnen wij niet direct volgen. Immers in het bestreden besluit wordt onderkend dat het bouwplan in strijd is met het bp GWNK. Voor de stelling dat de Beleidsregels geen betrekking hebben op het grondwaterneutraal bouwen van een kelder, zoals in het verweerschrift opgenomen, zien wij vooralsnog geen aanknopingspunten.

Bij het bepalen van de hoogte gaat verweerder uit van de doorsnede C-C terwijl in het aanvullend bezwaarschrift d.d. 23 februari 2023 is uitgegaan van de doorsnede B-B. Daarnaast dient bij het bepalen van de hoogte – gelet op de definitie ‘Peil’ voor gebouwen – voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst, uit worden gegaan van de hoogte van die weg of tuin ter plaatse van de hoofdingang van het gebouw. In het onderhavige geval: 1320 mm. En aangezien dat minder hoog is dan 1500 mm (1,5 m), dient ook om die reden wel te worden getoetst aan de beleidsregels ‘Afwijkingen omgevingsvergunning, stadsdeel Oost’. Er is immers sprake van een souterrain. En bij de juiste benadering van het peil is de hoogte – gelet op het bepaalde in artikel 1 jo. artikel 1.17 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ – nog minder dan 1320 mm. Er dient immers van de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang te worden uitgegaan. De kruin ligt vanwege de dijk hoger dan de hoofdtoegang. Deze laatste gedachtegang wordt hieronder ten aanzien van het begrip ‘Souterrain’ nader uitgewerkt.

Zelfs als niet aan de definitie ‘Souterrain’ zou worden voldaan, moet wel worden getoetst aan de bovengenoemde beleidsregels. De begripsbepaling ‘Souterrain’ in die beleidsregels is immers overgenomen uit het bestemmingsplan ‘Don Bosco en Park Frankendael’. En gelet op het bepaalde in artikel 1 van de planregels behorend bij het bestemmingsplan ‘Grondwaterneutrale kelders’ is die definitie vervangen door de definitie ‘Kelder’ als bedoeld in laatstgenoemd bestemmingsplan. Het kan niet zo zijn dat een definitiebepaling in het moederplan wordt vervangen en de beleidsregels bij dat moederplan daar niet op aansluiten. Daarbij wordt opgemerkt dat de beleidsregels juist bedoeld zijn voor de kruimelgevallen en de binnenplanse afwijkingen (zie p. 7 en 9 van de beleidsregels). ‘Op deze wijze worden soortgelijke aanvragen op een gelijke wijze behandeld’ (zie p. 7 van de beleidsregels). Voorts wordt opgemerkt dat de aangevraagde omgevingsvergunning door verweerder is verleend op grond van een kruimelgeval.

Geohydrologisch rapport, welke situatie is bij de beoordeling van de effecten van het bouwplan op het grondwater als uitgangspunt genomen: de feitelijke situatie, waarbij in de bestaande situatie een illegale aanbouw aanwezig was, of de legaal bestaande situatie (zonder aanbouw)? Dit o.a. gezien figuur 2 op pagina 4, waarop voor de bestaande situatie een aanbouw is ingetekend, en het gestelde in paragraaf 3.1, waarin wordt aangegeven dat de er in de nieuwe situatie ten opzichte van de bestaande situatie geen wijziging optreedt. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling rapport.

Verweerder heeft geen antwoord gegeven op de gestelde vraag. En in het kader van onder meer zorgvuldigheid dient het aangepaste rapport wel opnieuw te worden voorgelegd aan de geohydrologisch adviseur om opnieuw te worden getoetst. Ook omdat de zinnen waarnaar is verwezen onder de randnummers 72 en 73 volledig uit dat aangepaste rapport zijn gehaald. Daarmee is niet de gevraagde verduidelijking gegeven. Sterker nog, dit roept juist meer vragen op. Temeer de stroming van het grondwater een toetsingsgrond is inzake het grondwaterneutraal bouwen. Zie randnummer 33.

Eigendomssituatie: de stelling van bezwaarmakers is dat uit het kadaster blijkt dat Makani Vastgoed BV geen eigenaar van het perceel was t.t.v. de indiening van de aanvraag en ook op geen enkel moment eigenaar is geweest. Graag een reactie en evt. onderbouwing met stukken op dit punt.

Verweerder heeft wederom geen antwoord gegeven op de gestelde vraag. En de stukken waarnaar wordt verwezen zijn niet bijgevoegd.

Advies Waternet: op grond van artikel 23.3.2 van bp Don Bosco en Park Frankendael is een advies van het Hoogheemraadschap nodig om te kunnen meewerken aan deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Het advies van Waternet van 5 oktober 2022 lijkt betrekking te hebben op de vraag of op grond van de Keur een vergunning nodig is en of deze evt. kan worden verleend. Vraag is of dit advies betrekking heeft op de beoordeling of de waterstaatsbelangen dit gedogen, zoals bedoeld in artikel 23.3.2 van het bp Don Bosco en Park Frankendael. Graag verduidelijking op dit punt en/ of aanvulling van dit advies.

Uit het ‘advies’ d.d. 5 mei 2023 volgt dat Waternet de werkzaamheden gedooft omdat er geen bezwaren zijn en niet of ook de waterstaatsbelangen de werkzaamheden gedogen. Nu Waternet de werkzaamheden gedooft staat er letterlijk dat er sprake is van een overtreding (van de Keur), maar dat deze (dus) wordt gedooft. En aangezien het advies een aanvulling/verduidelijking vormt op het eerdere advies d.d. 5 oktober waaruit volgt dat de werkzaamheden vergunningplichtig zijn, kan het advies d.d. 5 mei 2023 niet anders worden gelezen. Het is immers niet een gewijzigd advies. Dat achteraf bezien – doch ongemotiveerd – geen melding of vergunning op grond van de Keur benodigd is, doet daar niet aan af.

Mocht u naar aanleiding van het vorenstaande vragen hebben, dan verneem ik dat vanzelfsprekend heel graag van u.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e (5.1.2.e) | Advocaat



T 088-2400700 | actief, altijd dichtbij! | [Visitkaartje](#)

Dit bericht met eventuele bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor onze relaties. De aansprakelijkheid van HABITAT CONNECT BV is beperkt tot het bedrag dat per schadegeval maximaal wordt uitgekeerd door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtverlening per email is rechtsgeldig overeenkomstig Algemene voorwaarden.

Van: 5.1.2.e <5.1.2.e@amsterdam.nl>

Verzonden: woensdag 12 juli 2023 08:42

Aan: 5.1.2.e <5.1.2.e@habitatconnect.nl>

Onderwerp: RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor 5.1.2.e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1.2.e

Ik heb even overlegd met de voorzitter en de door u verzochte termijn voor het geven van een reactie is akkoord hoor.

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e

Jurist
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. 5.1,2,e

5.1,2,e @amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam

www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@habitatconnect.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 15:41

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor
5.1,2,e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1,2,e

Hartelijk dank voor het doen toekomen van de nadere stukken en het bieden van de mogelijkheid om daar binnen twee weken op te reageren. Echter, ik ga in de loop van deze week – nadat ik de laatste werkzaamheden heb verricht – op vakantie. Is het dientengevolge mogelijk om zes weken te geven om te reageren?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e (5.1,2,e) | Advocaat



HABITAT advocaten

T 088-2400700 | actief, altijd dichtbij! | [Visitekaartje](#)

Dit bericht met eventuele bijlagen kan vertrouwelijke informatie bevatten en is uitsluitend bestemd voor onze relaties. De aansprakelijkheid van HABITAT CONNECT BV is beperkt tot het bedrag dat per schadegeval maximaal wordt uitgekeerd door de beroepsaansprakelijkheidsverzekering. Opdrachtverlening per email is rechtsgeldig overeenkomstig Algemene voorwaarden.

Van: 5.1,2,e <5.1,2,e@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 15:36

Aan: 5.1,2,e <5.1,2,e@habitatconnect.nl>

Onderwerp: FW: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor
5.1,2,e JB.23.001642.001-006

Geachte 5.1,2,e

Bijgaand treft u het bericht met bijlagen van de vertegenwoordiger van het college aan inzake de nadere constructiegegevens. Volgens afspraak stel ik u hierbij in de gelegenheid om hierop te reageren, binnen twee weken na verzending van dit bericht. U kunt daarbij ook nog reageren op de aan u op 17 mei 2023 toegezonden nadere reactie namens het college.

Met vriendelijke groet,

5.1,2,e

Jurist

Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

M. [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
www.amsterdam.nl

werkdagen ma, di, do, vr

Van: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Verzonden: dinsdag 11 juli 2023 14:12

Aan: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

CC: [redacted] <[redacted]@amsterdam.nl>

Onderwerp: RE: FW: vragen naar aanleiding van behandeling bezwaren inzake verleende omgevingsvergunning voor
[redacted] JB.23.001642.001-006

Beste [redacted]

Bijgaand de constructieve stukken van [redacted] en het positieve advies, onder voorwaarde dat de 'definitieve' gegevens van het draagvermogen en de sterkte van de funderingspalen nader ter beoordeling ingediend worden. (op basis van lid 1 artikel 2.7 van de Mor)

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
Vergunningen, Toezicht & Handhaving
Team Vergunningen
Stadsdeel Oost

Gemeente Amsterdam

M [redacted]
[redacted]@amsterdam.nl

Oranje-Vrijstaatplein 2, 1093 NG Amsterdam
Amsterdam.nl

Werkdagen: di, wo, do ochtend, vr

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.

De gemeente Amsterdam streeft naar optimale dienstverlening en zorgvuldige afhandeling van e-mailverkeer. Als deze e-mail niet voor u is bestemd, laat dit dan weten aan de afzender en verwijder de e-mail. Voor meer informatie: www.amsterdam.nl/proclaimer.