

**From:** Juridischbureau.bezwaren  
**Sent:** Wed, 25 Jan 2023 10:28:46 +0000  
**To:** 5.1, 2, e yahoo.com'  
**Subject:** Beslissing op bezwaar JB.22.001563.001  
**Attachments:** BOB JB.22.001563.001 5.1, 2, e

Geachte 5.1, 2, e

Hierbij ontvangt u de beslissing op bezwaar voor de locatie 5.1, 2, e

### Vragenlijst

Zou u een vragenlijst voor ons in willen vullen? Wij horen graag wat u vindt van de behandeling van uw bezwaar. Zo kunnen we met uw hulp verbeteren waar dat nodig is.

Reageren duurt maar een paar minuten en is anoniem. U hoeft dus niet uw naam of andere persoonsgegevens in te vullen.

U gaat naar de vragenlijst via <https://amsterdam-jb.bridge-to-knowledge.nl/bb.html?modelid=19>.

Fijn als we iets van u horen!

Met vriendelijke groet,

5.1, 2, e

Ondersteuning Bezwaar & Beroep  
Juridisch Bureau

**Gemeente Amsterdam**

T: 020 2521440

E: [Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl](mailto:Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl)

President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam



Retouradres: Postbus 483, 1000 AL Amsterdam

5.1, 2, e  
5.1, 2, e  
1017 XX AMSTERDAM

Datum 25 januari 2023  
Ons kenmerk JB.22.001563.001  
Uw kenmerk  
Behandeld door 5.1, 2, e Juridisch Bureau,  
[Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl](mailto:Juridischbureau.bezwaren@amsterdam.nl), 020-2521440  
Bijlage(n) advies  
Onderwerp beslissing op bezwaar

Geachte 5.1, 2, e

U heeft een bezwaarschrift bij ons ingediend. Het bezwaarschrift richt zich tegen het besluit met kenmerk Z2021-C005537 / 6329001 van 6 januari 2022. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend aan 5.1, 5 voor het veranderen en vergroten van de tweede-, derde-, en zolderverdieping tot drie woningen en het realiseren van twee dakterrassen op de locatie 5.1, 2, e te Amsterdam.

Een ambtelijke bezwaarschriftencommissie heeft de behandeling van uw bezwaarschrift voorbereid en bracht hierover advies uit.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Centrum besloot in zijn vergadering van 24 januari 2023 dit advies over te nemen. Het bestuur besloot:

- uw bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 januari 2022 in stand te laten.

Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend.

U leest in het bijgesloten advies van de bezwaarschriftencommissie de onderbouwing van het besluit.

U kunt tegen dit besluit beroep instellen bij de rechtbank. De termijn hiervoor is zes weken. U leest meer informatie hierover in het bijgesloten informatieblad.

Gemeente Amsterdam	Datum 25 januari 2023 Kenmerk JB.22.001563.001 Pagina 2 van 3
--------------------	---

Hoogachtend,  
namens het college van Burgemeester en Wethouders van Amsterdam

**5.1, 2, e**

5.1, 2, e

5.1, 2, e Juridisch Bureau gemeente Amsterdam

## BEROEP INSTELLEN BIJ DE RECHTBANK

Tegen de beslissing op een bezwaarschrift kunt u beroep indienen bij de rechtbank. Dan moet u wel een rechtstreeks belang bij de beslissing op een bezwaarschrift hebben. U moet het beroep binnen zes weken na de verzending van de beslissing op het bezwaar indienen. Dat betekent dat de rechtbank binnen die zes weken uw beroep heeft ontvangen. Het maakt daarbij niet uit of u zelf het beroepschrift bij de rechtbank aflevert of met de post verstuurt. U mag zich ook laten bijstaan door een advocaat of een persoon die u machtigt, maar dat hoeft niet.

Stuur uw beroepschrift naar het volgende adres:

De rechtbank Amsterdam  
Sector bestuursrecht  
Postbus 75850  
1070 AW Amsterdam

### **Digitaal beroep indienen**

U kunt ook digitaal beroep indienen bij de rechtbank Amsterdam via <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. U hebt dan wel een elektronische handtekening nodig (DigiD). Kijk op de website voor de precieze voorwaarden.

### **Kosten voor beroep**

Voor het indienen van een beroepschrift betaalt u griffierecht. Dit is een bedrag dat u moet betalen aan de rechtbank bij de start van de beroeps procedure. De griffier van de rechtbank zal u wijzen op uw plicht om griffierechten te betalen. Hij geeft ook uitleg over hoe u kunt betalen.

### **Mogelijke vergoeding kosten beroep**

Als de rechtbank uw beroep gegrond verklaart, dan vergoedt het bestuursorgaan de griffierechten die u betaalde. In andere gevallen staat soms in de uitspraak dat u toch het griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

### **Voorlopige voorziening vragen**

Een beroepschrift indienen stopt niet het besluit waar u tegen in beroep gaat. Wel kunt u de voorzieningenrechter van de bevoegde rechtbank vragen een voorlopige voorziening te treffen. Ook dat verzoek kunt u digitaal indienen.

### **Kosten voor voorlopige voorziening**

Voor een voorlopige voorziening betaalt u griffierecht. Dit griffierecht is net zoveel als het griffierecht voor het indienen van een beroepschrift. Bij de uitspraak kan de voorzieningenrechter bepalen dat u het betaalde griffierecht geheel of gedeeltelijk krijgt vergoed.

Voor meer informatie over het instellen van beroep kijkt u op [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl).



## Advies

Zaaknummer: JB.22.001563.001 t/m 003 + JB.22.003291.001

Advies naar aanleiding van vier bezwaarschriften tegen het besluit van 6 januari 2022 om een omgevingsvergunning te verlenen aan 5.1, 5 voor het veranderen en vergroten van de tweede-, derde-, en zolderverdieping tot drie woningen en het realiseren van twee dakterrassen op de locatie 5.1, 2, e te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

### 1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

- De bezwaren tegen de omgevingsvergunning ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het besluit d.d. 6 januari 2022 in stand te laten.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren:

### 2. Aanleiding

Op 25 augustus 2021 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het veranderen en vergroten van de tweede-, derde-, en zolderverdieping tot drie woningen en het realiseren van twee dakterrassen op de locatie 5.1, 2, e te Amsterdam. De omgevingsvergunning is verleend op 6 januari 2022.

Tegen dit besluit zijn vier bezwaarschriften ingediend:

- Op 20 januari 2022 door 5.1, 2, e woonachtig op de 5.1, 2, e
- Op 14 februari 2022 door 5.1, 2, e woonachtig op de 5.1, 2, e
- Op 15 februari 2022 door de 5.1, 2, e woonachtig op de 5.1, 2, e
- Op 16 februari 2022 door de 5.1, 2, e woonachtig op de 5.1, 2, e

Op 12 mei 2022 is revisietekening-REV6 voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Op 6 juli 2022 is namens het college aan vergunninghouder gemeld dat deze revisie als ondergeschikte wijziging zal worden meegenomen.

Op donderdag 7 juli 2022 heeft er een digitale hoorzitting plaatsgevonden via MS Teams.

Naar aanleiding van de hoorzitting is een aangepaste tekening-REV8 voorgelegd aan het college.

Op 17 november 2022 is wederom een aangepaste tekening-REV9 ingediend bij de bezwaarschriftencommissie (hierna: de commissie).

### 3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn binnen de bezwaartermijn ingediend en voldoen ook aan de overige eisen van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb). Bezwaarden zijn allen woonachtig nabij de locatie 5.1, 2, e. Zij kunnen allemaal gevolgen van enige betekenis ondervinden van het besluit en als belanghebbende worden aangemerkt bij het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning. Hun bezwaarschriften kunnen daarom inhoudelijk worden beoordeeld.

### 4. Bezwaren

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

#### 5.1, 2, e

1. De constructieopgave voor het vervangen van een deel van de dragende tussenwand op de tweede en derde verdieping met stalen portalen gaat ervan uit dat er op de eerste verdieping geen sparing is onder de nieuwe stalen kolommen. In werkelijkheid bevindt zich een ongebruikelijk brede sparing met drie deurkozijnen op de eerste verdieping. De constructieopgave is daardoor op valse informatie gebaseerd.
2. De gevolgen van de gewenste nieuwe constructie voor de bestaande balkonconstructie zijn niet bekeken. Er is een second opinion aangeleverd van IMd Ingenieurs (d.d. 16 januari 2022) waarin wordt gesteld dat de constructie van de bestaande onderbouw en fundering niet goed geanalyseerd is en dat het noodzakelijk is om de invloed van de nieuwe constructie boven de sparingen in de onderliggende bestaande wand te analyseren voordat de werkzaamheden uitgevoerd worden, omdat de constructieve veiligheid bij het huidige ontwerp niet gegarandeerd is.
3. De vergunde tekeningen laten schoorstenen op het dak zien, terwijl de schoorsteenkanalen eronder verwijderd zijn. Er is geen vervangende constructie in de vergunde stukken te vinden.
4. Er ontbreekt een constructieopgave voor de verspringende trapgaten in de nieuwe toestand, wat alleen mogelijk is door toevoegen of afsnijden van stukken van de vloerconstructie.
5. In de bestaande toestand is er een dicht geveldeel tussen de ramen van de eerste en tweede verdieping, in de nieuwe toestand enkel een aluminium hekje en glas. Het is niet aannemelijk dat er voldoende maatregelen tegen verticale brandoverslag genomen worden. Het BRIS-rapport van de Gemeente beweert onterecht dat dit voldoet aan afdeling 2.10 Bouwbesluit.
6. De nieuwe deur op het nieuwe dakterras heeft niet de minimumhoogte conform het Bouwbesluit volgens de vergunde tekeningen. Bovendien is het onduidelijk wat er met de bestaande uitlaten van de schoorsteenkanalen van de benedenwoning gaan gebeuren, die zich net voor de nieuwe trap bevinden.
7. De vergunning is gebaseerd op een ventilatieberekening met verse luchttoevoer via ventilatieroosters in de ramen. Voor het vervangen van de ramen is pas later in januari een aanvraag omgevingsvergunning ingediend, deze vergunning is dus gebaseerd op

nog niet ingediende vergunningsplichtige ramen. De ventilatieberekening ontbreekt bij stukken van de latere aanvraag van 21 januari 2022.

8. Slopen van de schoorsteenkanalen, standleiding/ontluchting van de benedenwoning en ventilatieschacht van de benedenwoning is goedgekeurd zonder vervangende voorzieningen.
9. Het raam van de nieuwe dakkapel aan de oostzijde is te dicht bij de erfgrans. Bovendien wordt aangegeven dat de dakkapel met 'niet te openen delen' wordt uitgevoerd, maar de tekeningen laten wel een te openen raam zien.
10. Het nieuwe balkon op de derde verdieping houdt geen rekening met de burens. Het is onduidelijk hoe het balkon zal aansluiten op de balkons van 5.1, 2, e er is geen privacy scherm aan de zijkant. Er is wel een onmogelijk te onderhouden gleuf getekend.

#### 5.1, 2, e

1. De vergunde verandering hebben directe gevolgen voor de privacy van bezwaarde. Dit betreft het raam op de erfscheiding dat gericht is op de woning van bezwaarde en een balkon/terras direct grenzend aan de erfscheiding met zicht op de woonkamer van bezwaarde.

#### 5.1, 2, e

1. De constructieve berekening van 4 november 2021, die motivering biedt voor de beoogde muurdoorbraken op de tweede en derde verdieping, gaat uit van een onbekende situatie op de beletage en de eerste verdieping. In de wand van de eerste verdieping zit een sparing en de beoogde staalconstructie is daarom onjuist berekend. Dit kan, samen met de nieuwe constructie, leiden tot toename van de belasting. Dit kan het bezwijken van de tussenwand, zettingen van de funderingspalen en vervormingen van de constructie als gevolg hebben. De vergunning moet waarom worden ingetrokken.
2. Bovendien is het verbouwen van een woonruimte tot een of meer woonruimten kleiner dan 40 m<sup>2</sup> niet toegestaan volgens artikel 3 van de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Nu er een zelfstandige woonruimte van 32 m<sup>2</sup> wordt gecreëerd, moet de vergunning worden ingetrokken.

#### 5.1, 2, e

1. De constructieopgave is gebaseerd op onjuiste informatie, nu geen rekening is gehouden met de sparingen in de onderliggende constructie, er niet onderbouwde aannames voor stalen balken over de bestaande openingen zijn en er wordt gerekend met baksteen, terwijl de tussenmuur van lichte gasbetonsteen is gemaakt. Ook zullen de vergunde stalen portalen in de tussenmuur tot schade, gevaar en een conflict met de oplegging van het balkon aan de voorzijde op de tweede verdieping creëren. De gewijzigde krachtwerking is niet opgenomen in de constructieopgave, net als de

- vervangende constructie ter ondersteuning van de schoorstenen en voor de nieuwe vloerdelen/trapgaten/het bevestigen van de nieuwe hekken.
2. De hoogte van het hekwerk naast de nieuwe buitentrapp op het nieuwe dakterras voldoet niet aan artikel 2:18 lid 2 en artikel 2:19 lid 1 Bouwbesluit 2012.
  3. Het dichte geveldeel op de achtergevel tussen de beneden- en bovenwoning wordt vervangen met glas zonder uitleg over de gewijzigde verticale brandoverslagsituatie.
  4. Er worden geen nieuwe ventilatieroosters aangegeven, noch zijn er bestaande roosters. Bovendien is de luchtafvoer van de mechanische ventilatie van de nieuwe appartementen nergens op de tekeningen aangegeven. Ook is de bestaande ventilatieschacht verwijderd zonder vervangende voorziening.
  5. Het nieuwe zolderappartement heeft geen verblijfsruimte in de zin van artikel 4.7 lid 1 Bouwbesluit met de minimum afmetingen zoals bepaald in 4.7 lid 2 Bouwbesluit 2012. Bovendien is de berekening niet correct, en is het verblijfsgebied minder dan 55% van het gebruiksoppervlak.
  6. Het slopen van de schoorsteenkanalen, een deel van de ventilatieschacht en een deel van de standleidingen/ontluchting zijn ten onrechte vergund. Bovendien gaat de getekende leidingenschacht nergens naartoe omhoog of omlaag en kan de op de tweede verdieping vergunde wc onmogelijk een afvoeroplossing krijgen die de ruimte van de benedenwoning niet verstoort.
  7. De balkons aan de achterzijde zijn minder breed dan het bestaande afgesloten balkon op de tweede verdieping, waardoor een gat boven een verblijfsruimte op de eerste verdieping ontstaat.
  8. Het niet te openen raam van de nieuwe dakkapel is niet te onderhouden zonder het erf van de burens te betreden. De nieuwe gleuf tussen de balkons van Den Texstraat 35 en 37 is niet te onderhouden.
  9. Het nieuwe hekwerk is volgens de details op de houten planken van het dakterras bevestigd. Dit zal niet aan de zandzakslingerproef voldoen. Bovendien is niet duidelijk hoe de bouwkundige aansluiting van het bestaande dak van het balkon op de tweede verdieping zal wijzigen en zijn er geen details van de aanpassingen van het nu afgesloten balkon op de tweede verdieping.
  10. De vergunde aluminium hekjes passen niet bij het pand en de omgeving. De in de vergunning opgegeven mechanische ventilatieopgave vereist ventilatieroosters, maar die zijn nergens aangegeven. De getekende plattegronden vereisen dakuitlaten die niet in de stukken zijn aangegeven.
  11. De nieuw dakkapel aan de oostzijde zit te dicht bij de erfgrans met het platte dak van 5.1, 2, e en vermindert het gebruikscomfort van het geplande dakterras. Bovendien maakt het dakterras inbreuk op de privacy van meerdere omwonenden.
  12. De VvE van 5.1, 2, e wordt eigenaar gemaakt van met het Bouwbesluit tegenstrijdige onderdelen.
  13. De verleende vergunning moet ingetrokken worden aan de hand van de Huisvestingswet 2014. Bovendien is er inbreuk op bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek en de welstandsnota.

## 5. Hoorzitting

De bezwaarschriften zijn besproken op een hoorzitting op donderdag 7 juli 2022. Deze hoorzitting heeft digitaal plaats gevonden via MS Teams.

Bij deze hoorzitting waren aanwezig:

- 5.1, 2, e (bezwaarde, bewoner van 5.1, 2, e)
- De 5.1, 2, e (bezwaarde, bewoner van 5.1, 2, e)
- 5.1, 2, e (bezwaarde, bewoner van 5.1, 2, e)
- De 5.1, 2, e (bezwaarde, bewoner van 5.1, 2, e)
- De 5.1, 2, e 5.1, 2, e van vergunninghouder)
- De 5.1, 2, e 5.1, 2, e van vergunninghouder)
- De 5.1, 2, e 5.1, 2, e van vergunninghouder)
- De 5.1, 2, e (vergunninghouder)
- 5.1, 2, e (5.1, 2, e college)

### Samenvatting van de hoorzitting

Tijdens de hoorzitting hebben alle partijen hun standpunten herhaald en nader toegelicht. Er is afgesproken dat de laat ingekomen stukken (de goedkeuringen van de Omgevingsdienst, het BRIS-rapport en de revisie-tekeningen zoals aangeleverd namens vergunninghouder) nog onder de partijen worden verspreid. De vertegenwoordiger van het college zal de stukken laten beoordelen door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK), de Omgevingsdienst en de afdeling Ruimte & Duurzaamheid. Daarvoor heeft de commissie een termijn van vier weken gesteld. Daarna krijgen de overige partijen twee weken de tijd om op de reactie van de vertegenwoordiger van het college te reageren.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt die op verzoek beschikbaar wordt gesteld.

## 6. Wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

## 7. Schriftelijke ronde na hoorzitting

### Reactie van het college naar aanleiding van de bezwaren en de hoorzitting

Namens het college is opnieuw advies gevraagd aan de CRK en aan de afdeling Ruimte & Duurzaamheid over de bezwaren die zien op het Bouwbesluit 2012 en over de constructie. Dit is gebeurd op basis van de tekening REV8 die na de hoorzitting is aangeleverd. De adviezen vormen de reactie namens het college op de bezwaarschriften en de vragen op de hoorzitting. De bundeling van hierboven genoemde adviezen is op 17 oktober 2022 ontvangen door de bezwaarschriftencommissie.

- CRK (welstand 26-09-2022): akkoord onder voorwaarden. Ten opzichte van REV6 is in REV8 het terras op de uitbouw vervallen. Dit heeft geen gevolgen voor het vorige advies. Bij de beoordeling is ervan uit gegaan dat de opmerkingen uit 2021 met betrekking tot de detaillering van de dakkapel zijn verwerkt.
- Ruimte & Duurzaamheid 29-09-2022: niet akkoord, aanpasbaar. Het dakterras tast in de aanvraagde omvang de privacy van het belendende pand 5.1, 2, e onevenredig aan.

Het dakterras dient te worden ingekort op een van deze manieren:

optie 1: dakterras aan rechterzijde (gezien vanuit voorgevel) 1,0 meter terugleggen of  
optie 2: diepte van dakterras zodanig aanpassen dat dakterras max. 30 cm dieper is dan de achtergevel van het pand 5.1, 2, e

- BRIS-rapport 20-09-2022 (Bouwbesluit 2012): akkoord. Tekening 5.1, 2, e REV6 is als laatst vergunde toestand aangehouden en is vergeleken met 5.1, 2, e REV8. De tekening voldoet aan de technische bouwvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012.
- Omgevingdienst Noordzeekanaalgebied 06-10-2022 (constructie): akkoord. Het dakterras op de uitbouw is verwijderd en de burens zijn bijgetekend. Constructief geen wijzigingen, omdat de meeste bezwaren op de tekeningen stonden die al vervallen zijn. De wand bij het balkon blijft staan en de schoorstenen worden ook niet weggehaald.

#### Aanvullende reactie van het bestuur op 17 november 2022

Op 17 november 2022 is een aanvullende reactie ontvangen namens het college op de bezwaargronden van de heer 5.1, 2, e

#### *Bezwaargrond constructie en Bouwbesluit 2012*

De bezwaren van heer Visscher die betrekking hebben op de constructie en het Bouwbesluit 2012 zijn middels nieuwe adviezen opnieuw beoordeeld:

##### Bouwbesluit 2012

Akkoord, zie rapport d.d. 20-09-2022.

Tekening 5.1, 2, e Nieuw Rev6 is als laatst vergunde toestand aangehouden en deze is vergeleken met 5.1, 2, e Nieuw Rev8 definitieve versie.

##### Constructie (Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied)

Akkoord, zie e-mail d.d. 06-10-2022.

#### *Bezwaargrond dakkapel*

Ingevolge tekening REV8 wordt er op de zolderverdieping t.p.v. nieuwe dakkapel geen dakterras gerealiseerd. De dakkapel is getoetst aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving en tevens positief beoordeeld door de welstandscommissie d.d. 17-12-2021. Het advies is opgenomen in het besluit omgevingsvergunning. Indien bezwaarmaker van mening is dat het dakkapel veel te dicht bij de erfgrans wordt gesitueerd, dient bezwaarmaker dit aan te tonen. Bezwaarmaker heeft dit niet nader onderbouwd.

*Bezwaargrond: vergunde dakterras is een ernstige inbreuk op de privacy van meerdere omwonenden*  
Gelet op de tekening REV8 is het dakterras op de uitbouw van tekening verwijderd. Het dakterras op de derde verdieping is ter beoordeling voorgelegd bij de afdeling Ruimte en Duurzaamheid. Het advies is als volgt:

#### *Ruimte & Duurzaamheid, 29-09-2022*

Niet akkoord, aanpasbaar. Het dakterras tast in de aangevraagde omvang de privacy van het belendende pand 5.1, 2, e onevenredig aan. Het dakterras dient te worden ingekort op een van deze manieren: optie 1: dakterras aan rechterzijde (gezien vanuit voorgevel) 1,0 meter terugleggen,

optie 2: diepte van dakterras zodanig aanpassen dat dakterras max. 30 cm dieper is dan de achtergevel van het pand <sup>5.1, 2, e</sup>

*Bezwaargrond: VvE*

Nu vergunninghouder eigenaar is van het appartementsrecht, mocht het college ervan uit gaan dat de vergunninghouder het project zou kunnen uitvoeren overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning. Het feit dat voor de uitvoering van het project toestemming nodig is van de VvE van het pand, komt voor rekening en risico van vergunninghouder. Voorts is het in beginsel aan de civiele rechter om te beoordelen of een eventuele privaatrechtelijke weigering van de VvE terecht is. Dit is alleen anders als er evidente privaatrechtelijke belemmeringen zouden zijn. Nu geen verklaring is overlegd waaruit volgt dat door de VvE geen toestemming wordt verleend voor het project en er ook nog de mogelijkheid openstaat voor een civielrechtelijke toets, kan dit aspect niet worden meegenomen in de beoordeling van dit bezwaar. Daarnaast staat voor vergunninghouder de mogelijkheid open de kantonrechter te verzoeken vervangende toestemming te verlenen.

*Bezwaargrond: intrekken verleende omgevingsvergunning op grond van de Huisvestingswet 2014*

Artikel 2.10 in combinatie met artikel 2.12 Wabo betreft het toetsingskader voor de aanvraag van een omgevingsvergunning. Toetsing aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 wordt in deze artikelen niet genoemd. Hierdoor wordt er door het college bij een aanvraag omgevingsvergunning niet getoetst aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. Daarnaast is intrekking van een omgevingsvergunning op grond van de Huisvestingswet wet niet mogelijk. De wettelijke grondslag voor een intrekking is vastgelegd in artikel 2.33 van de Wabo.

*Bezwaargrond: er is niet volledig voldaan aan de eisen van de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016*

Naar aanleiding van de hoorzitting is tekening REV8 beoordeeld door de welstandscommissie. Het advies van de welstandscommissie is als volgt:

CRK (welstand) 26-09-2022

Akkoord onder voorwaarden. Ten opzichte van rev.6 is in rev.8 het terras op de uitbouw vervallen. Dit heeft geen gevolgen voor het vorige advies. Bij de beoordeling is ervan uit gegaan dat de opmerkingen uit 2021 m.b.t. de detaillering van de dakkapel zijn verwerkt.

*Bezwaargrond: Burgerlijk Wetboek*

Het BW is geen toetsingsgrond voor het college. Privaatrechtelijke aangelegenheden dienen bij de burgerlijke rechter voorgelegd te worden.

Verder blijft de wand bij het balkon staan en worden de schoorstenen niet weggehaald.

De overige partijen hebben vervolgens in november en december 2022 gereageerd op de reacties namens het college.:

Reactie 5.1, 2, e (28 november 2022)*Reactie op revisietekeningen en ondergeschikte wijzigingen*

Volgens bezwaarde is het niet duidelijk welke tekeningen en overige stukken bij de vergunningsstukken horen (revisie 6, 8 of 9), de concrete inhoud van de vergunning is daarom onbekend. Bovendien is er in de bezwaarprocedure nauwelijks aandacht besteed aan de brief van 6 juli 2022, waardoor de hoorzitting niet conform Awb-eisen georganiseerd, omdat deelnemers verschillende informatie hebben gehad. Het BRIS-rapport van 20 september 2022 is niet door 5.1, 2, e gemaakt, alhoewel zijn naam op het voorblad en bij elk van de punten is vermeld.

De constructieve aanpassingen in de latere tekeningen (t.a.v. de stalen portalen) zijn zodanig ingrijpend dat er geen sprake kan zijn van een ondergeschikte wijziging. De oorspronkelijke tekeningen die zien op de vergunde stalen portalen en de bestaande balkonconstructie moeten uit de archieven worden verwijderd.

*Reactie op constructie en Bouwbesluit 2012*

- Een constructieopgave ten aanzien van de trapgaten in de nieuwe toestand ontbreekt. Er is geen inhoudelijke reactie op deze bezwaargrond van de gemeente. Bovendien is de bestaande trap naar de tweede verdieping 450 mm korter geworden. Ook is de ventilatieschacht op de zolder in tekening REV8 nog niet hersteld.
- Bouwtoezicht werkt met andere afmetingen van de bestaande vloerbalken dan de goedgekeurde statische berekening. De aangeleverde tekeningen beweren dat de balkenlaag van de 3<sup>e</sup> verdieping voorbij de bouwmuur doorloopt om het voormalige balkon op de 2<sup>e</sup> verdieping van een afdakje te voorzien, maar dit is ongeloofwaardig en wordt niet door foto's bewezen.
- De leidingloop en conflicten met de bouwconstructie zijn niet aangegeven in de plattegronden.
- De nieuwe sparing op de derde verdieping is niet in de constructieopgave behandeld. Daardoor is een verzwakking van de constructie zonder constructieopgave vergund.
- De aangenomen bestaande ligger in het verlengde van de achtergevel was niet te zien toen het plafond open was.
- De uitvoering van de nieuwe sparing op de 2<sup>e</sup> verdieping klopt niet met enige versie van de constructieopgave. Dat geldt ook voor de gebruikte lengte voor de dakkapel aan de oostzijde en de dakkapel aan de achterzijde en de in de statische berekening genoemde

afmetingen van het dragende kozijn. Dit moet correct in de vergunde stukken worden weergegeven.

- Het dragende kozijn is onmogelijk te onderhouden en zal tot problemen met de dakconstructie leiden.
- Een verblijfsgebied op de zolder legt verhoogde eisen aan de brandwerendheid van het hele pand op. Dit is wettelijk niet toegestaan en dat is bevestigd door 5.1, 2, e
- De berekening van het oppervlak van de verblijfsruimten klopt niet, vanwege de invloed van de ontbrekende dakdikte.
- De vergunningstekeningen van deuren op de zolderverdieping moeten in overeenstemming worden gebracht met de werkelijke situatie. Er is niet duidelijk wat er met het binnendeel van de hijsbalk is gebeurd.
- De vergunning is gebaseerd op een ventilatieberekening met verse luchttoevoer via ventilatieroosters in de ramen. De aangepaste plattegronden in de tekeningen van 6 juli 2022 kloppen niet met de mechanische ventilatieberekening en er zijn nog steeds geen ventilatieroosters.
- De bestaande standleidingen/ontluchtingen zijn niet aangegeven op de tekeningen, waardoor de gemeente het slopen van installaties van een woning die buiten de vergunning valt heeft goedgekeurd.
- De ventilatieschacht op de zolder ontbreekt op de tekeningen.
- Ten aanzien van het dakterras ten behoeve van de nieuwe woning op zolder, de nieuwe trap voor de schoorsteenuitlaten, het terrashek op het dakterras, het ontbreken van een verblijfsruimte conform de eisen van het Bouwbesluit en het slopen van de bestaande gemetselde schoorsteenkanalen geldt dat de bezwaren zijn vervallen na wijziging van de tekeningen door REV8 en REV9, mits deze als ondergeschikte wijziging worden aangenomen.

#### 5.1, 2, e (24 november 2022)

- De privacy van het belendende pand (nummer 37) wordt onevenredig aangetast door het in januari 2022 vergunde balkon / terras. Bovendien geeft tekening REV8, waarop het standpunt van Ruimte en Duurzaamheid is gebaseerd, de situatie niet juist weer. Op de tekening is een plat dak weergegeven op de woonruimte 5.1, 2, e terwijl het in werkelijkheid om een niet-dragend doorzichtig glazenafdakje betreft. Hierdoor is er zicht vanaf het voorgenomen balkon op het balkon op de tweede verdieping van 5.1, 2, e en de direct daaraan grenzende slaapkamer. Hierdoor wordt de privacy van bezwaarde aangetast.
- Bovendien heeft de kantonrechter op 10 november 2022 beslist dat het balkon zoals ontworpen voor de derde verdieping van 5.1, 2, e in strijd is met artikel 5:50 BW, omdat het niet geoorloofd is om op minder dan twee meter van de grenslijn van een naburig erf een balkon of soortgelijke werken te hebben zonder toestemming van de VVE en/of eigenaar van de naburige erven. Er is in deze zaak geen toestemming van de VVE en/of eigenaren van 5.1, 2, e en 5.1, 2, e. Hierdoor is er sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering die aan vergunningverlening voor het bouwplan van de bovenwoning van 5.1, 2, e in de weg staat. Bezwaarde verzoekt daarom om het balkonterras conform de genoemde uitspraak uit de tekeningen bij de bouwvergunning

te verwijderen en de gecorrigeerde tekeningen in de 'databank' van de gemeente te registreren.

- Ook verzoekt bezwaarde om handhavend op te treden ten aanzien van het inmiddels illegaal aangelegde dakterras, en om de op 17 november 2022 aangeleverde tekening REV9 af te keuren, nu het balkon in strijd is met de uitspraak van de kantonrechter en de maatvoering van het balkon niet juist is doorberekend als de grens van het terras 1 meter wordt verlegd.

**5.1, 2, e** (29 november 2022)

Bezwaarde is van mening dat de grootte van de beoogde zolderwoning (kleiner dan 40 m<sup>2</sup>) niet is toegestaan. Bovendien stelt bezwaarde dat de gemeente aan inhoudelijke afstemming binnen de organisatie moet doen over de vraag wie de beoordeling van de grootte van de beoogde zolderwoning moet uitvoeren. Ook meent bezwaarde dat de tekening REV9 geen onderdeel moet worden van het dossier.

**5.1, 2, e** (26 december 2022)

*Bezwaargrond welstand*

- De daadwerkelijke aanpassingen (architectonische wijzigingen) moeten worden voorgelegd aan de CRK. Bovendien meent bezwaarde dat het dakkapel aan de oostzijde te dicht bij de erfgrans is op basis van artikel 5:50, lid 1 van het Burgerlijk Wetboek. Ook is het ingekorte hekje op het balkon op de derde verdieping niet goedgekeurd door de CRK.

*Bezwaargrond constructie en Bouwbesluit 2012*

- De correctie van de sparingen in de onderliggende constructie, van de vergunde stalen portalen in de tussenmuur en van het verwijderen van de schoorsteenkanalen in de latere tekeningen zijn volgens bezwaarde onterecht verklaard tot ondergeschikte wijziging. Dit wordt mede gestaafd met een uitspraak van de Raad van State, waarin is uitgesproken dat constructieve wijzigingen niet ondergeschikt zijn.
- Ten aanzien van de bezwaargronden die vervallen door de correctie van de tekeningen wordt aangevoerd dat er een bevestiging van het intrekken van de op 6 januari 2022 vergunde versie en het verwijderen daarvan uit alle archieven ontbreekt.
- Ook wordt er in alle bekende versies van de statische berekening gerekend op 'bestaande balken' die in de werkelijkheid niet op de aangegeven plaats te vinden zijn.
- REV6 bevat het met het Bouwbesluit tegenstrijdige dakterras, waardoor het niet mogelijk is om REV6 als laatst vergunde toestand aan te houden en tegelijkertijd aan het Bouwbesluit te voldoen. Ook wordt ten aanzien van het balkon en dakterras een uitspraak van de kantonrechter aangevoerd, waaruit volgens bezwaarde blijkt dat het vergunde balkon en dakterras in strijd met de wet zijn verklaard. Dit betekent volgens bezwaarde dat aanvrager geen belang meer heeft bij het vergunnen van balkon en dakterras, omdat deze niet legaal zijn uit te voeren.
- De ventilatieopgave van OLO-6329001 bevat stukken die elkaar uitsluiten.
- De poging in latere tekeningen om verblijfsruimte te creëren zal de brandwerendheidseis voor de bouwconstructie van 30 naar 60 minuten verhogen. Hierom moet de vergunning

worden ingetrokken, omdat het niet is toegestaan om via een omgevingsvergunning nadere eisen aan een andere woning (buiten de omvang van de vergunning) op te leggen.

- Installatietechnische informatie ontbreekt in de vergunningsstukken.
- Het raam van de nieuwe dakkapel aan de oostzijde is te dicht bij de erfrens.
- De meest recente versie van het balkon op de derde verdieping in REVg is een aanzienlijke wijziging van de ruimtelijke uitstraling, en kan niet als ondergeschikt worden beschouwd.
- Ook wordt er aangevoerd dat er op een aantal bezwaargronden uit het oorspronkelijke bezwaarschrift niet is gereageerd, te weten 1.6 - 1.8, 4.1 - 4.2, 5.1 - 5.3, 6.3 & 6.5, en 8.1 en 9.1, 10.1 en 10.2 waardoor deze bezwaargronden volgens bezwaarde niet als ongegrond zijn aan te merken.

#### *Bezwaargrond andere wetten*

- De VvE 5.1, 2, e heeft op de ALV van 13 april 2022 geen toestemming gegeven voor uitvoering van de gewenste verbouwing, aanpassingen en splitsingen aan 5.1, 2, e. Het verzoek van vergunninghouder voor vervangende machtiging is bovendien afgewezen bij beschikking van 10 november 2022. Bezwaarde betoogt daarom dat vergunninghouder geen belanghebbende is wat betreft deze niet uitvoerbare punten.
- De VvE wordt belast met de verantwoordelijkheid voor de illegale toestanden die ontstaan door het vergunnen van met het Bouwbesluit tegenstrijdige ingrepen. Dit wordt onderbouwd met een rapport van Ingenieursbureau Multical en met de notulen van de ledenvergadering van de VvE.
- Ook wordt er ten aanzien van de strijdigheid met de Huisvestingswet aangevoerd dat het college geen rekening houdt met het feit dat de oppervlakten van de omgevingsvergunning in andere vergunningen (woningvorming, splitsing) worden aangehouden.

#### Reactie vergunninghouder (17 november 2022)

Als reactie op het schrijven namens het college en het advies van Ruimte en Duurzaamheid van 29 september 2022 wordt het dakterras aan de rechterzijde een meter teruggelegd (optie 1).

### **8. Advies bezwaarschriftcommissie**

De voor deze zaak relevante bezwaargronden worden in het onderstaande door de commissie beoordeeld. De commissie acht zich niet genoeg technisch onderlegd om de nadere gronden die op de constructie en het Bouwbesluit zien in detail te bespreken en vertrouwt voor deze onderdelen op de juistheid van de technische beoordeling van het bouwplan zoals gedaan in september en oktober 2022 door de CRK, de Omgevingsdienst Noordzeekanaal-gebied en de afdeling Ruimte & Duurzaamheid en het BRIS-toetsrapport van 20 september 2022. De commissie ziet geen reden om te twijfelen aan de deskundigheid van deze instanties. Bovendien zijn er door bezwaarden naar aanleiding van deze beoordelingen geen deskundige tegenrapporten aangeleverd.

#### Revisietekeningen

Na de hoorzitting zijn een aantal revisietekeningen ingediend door vergunninghouder (REV6, REV8 en REV9). Tekening REV6 is op 6 juli 2022 namens het college geaccepteerd als een ondergeschikte wijziging. Het klopt dat deze tekening beperkt of niet is besproken op de hoorzitting van

7 juli 2022, omdat de commissie op dat moment niet op de hoogte was van REV6. Partijen hebben in de loop van de procedure, onder andere voor indiening van hun reactie in de schriftelijke ronde, echter de gelegenheid gehad om hun standpunt hierover kenbaar te maken aan de commissie.

In tekening REV8 is het dakterras op de zolderverdieping vervallen en zijn de punten 3.2, 3.5, 3.9, 4.1 en 6.6 aangepast op de tekeningen. In REV9 wordt het dakterras aan de rechterzijde een meter teruggelegd, conform optie 1 uit het advies van Ruimte & Duurzaamheid van 29 september 2022. De commissie is van mening dat de revisietekeningen REV8 en REV9 inderdaad wijzigingen van ondergeschikte aard zijn die niet leiden tot een gewijzigde ruimtelijke uitstraling, omdat er alleen sprake is van de verbetering van fouten in de eerder ingediende tekeningen, het verleggen van het dakterras aan de rechterzijde en het schrappen van het dakterras op zolder.

Deze wijzigingen zijn niet zodanig ingrijpend dat er geen sprake kan zijn van een ondergeschikte wijziging. Kortom, de uiterlijke verschijningsvorm en bovengrondse situering verandert daarmee nauwelijks, ook omdat het geschrapte dakterras vanaf de straat niet zichtbaar is. De wijziging is in verhouding tot het gehele bouwplan in relatie tot zijn omgeving van beperkte aard en omvang (omdat het geschrapte dakterras slechts een beperkt onderdeel is van het hele bouwplan) en derden door de wijzigingen niet in hun belangen worden geschaad. REV9 wordt dus als uitgangspunt genomen voor deze bezwaarprocedure, de revisietekeningen maken onderdeel uit van de omgevingsvergunning van 6 januari 2022.

De uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2016:3277) die in de bezwaarschriften van 5.1, 2, e en de 5.1, 2, e wordt genoemd en waarin is bepaald dat constructieve wijzigingen niet ondergeschikt zijn, geldt voor onherroepelijk geworden vergunningen (zie rechtsoverweging 5.1). Daarvan is hier geen sprake, omdat er nog een bezwaarprocedure tegen de omgevingsvergunning loopt.

#### Bezwaargronden en gronden uit aanvullende reactie

Omdat de revisietekeningen volgens de commissie onderdeel uitmaken van de omgevingsvergunning, slagen de bezwaargronden uit het bezwaarschrift van 5.1, 2, e over het dakterras ten behoeve van de nieuwe woning op zolder, de nieuwe trap voor de schoorsteen-uitlaten, het terrashek op het dakterras, het ontbreken van een verblijfsruimte conform de eisen van het Bouwbesluit en het slopen van de bestaande gemetselde schoorsteenkanalen, niet. Deze gronden zien immers op de situatie waarin een dakterras op zolder wordt gerealiseerd, terwijl deze vanaf REV8 is vervallen. Dit wordt ook aangegeven door bezwaarde in haar schriftelijke reactie uit november 2022.

#### *Welstand*

De CRK gaat akkoord met REV8 blijkens het advies van 26 september 2022. Dit heeft geen gevolg voor het vorige advies (17 december 2021), waarin de CRK akkoord ging met het aangepaste project. Het college mag volgens vaste jurisprudentie van de ABRvS afgaan op het advies van de CRK (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2021:1969). Dit hoeft in beginsel geen nadere toelichting, tenzij er concrete aanknopingspunten zijn voor twijfel aan de zorgvuldigheid van de totstandkoming van het advies, de begrijpelijkheid van de in het advies gevolgde redenering of de aansluiting van de conclusies daarop, al dan niet onder verwijzing naar het advies van een andere deskundig te achten persoon of instantie. Bovengenoemde twijfel is bij de bezwaarschriftencommissie niet aanwezig.

De bezwaargrond van 5.1, 2, e dat de vereisten dakuitlaten voor mechanische ventilatie, rookgasafvoer, ontluchting, e.d. niet zijn aangegeven op de getekende plattegronden en in de overige stukken en daarom ook niet aan de CRK zijn voorgelegd ter beoordeling, slaagt niet. Dit geldt ook voor zijn bezwaar tegen de inkorting 'op een vreemde wijze' van het balkonhek. Dat deze bezwaargronden zouden lijden tot weigering van de gevraagde vergunning is niet nader onderbouwd door bijvoorbeeld een advies van een andere deskundige. Het college mag daarom uitgaan van het advies van de CRK.

#### *Constructie*

De Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied is op 6 oktober 2022 akkoord gegaan met de aangepaste constructie (REV8), omdat bezwaren ten aanzien van bepaalde constructiedelen op de latere tekeningen vervallen zijn. De wand bij het balkon blijft staan en de schoorstenen worden ook niet weggehaald. De constructie blijft verder ongewijzigd en is volgens de Omgevingsdienst ook akkoord, waarbij gelet is op de ingekomen bezwaren.

#### *Bouwbesluit 2012*

Volgens het BRIS-toetsrapport van 20 september 2022 voldoet het bouwplan (REV8) aan de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Het met het Bouwbesluit strijdige dakterras wordt geschrapt door tekening REV8. 5.1, 2, e heeft in zijn reactie artikel 5:50 BW aangevoerd om aan te tonen dat het dakkapel te dicht bij de erfgrans is gesitueerd. In tekening REV9 wordt deze dakkapel echter verlegd met 1,0 meter, waardoor de eventuele strijdigheid is opgeheven.

#### *Ruimte & Duurzaamheid*

Op basis van revisietekening REV8 gaat Ruimte & Duurzaamheid niet akkoord, omdat het dakterras aan de rechterzijde de privacy van 5.1, 2, e onevenredig aantast. In tekening REV9, die als ondergeschikte wijziging is aangenomen, is het dakterras echter 1,0 meter teruggelegd, conform het advies van R&D van 29 september 2022. Bovendien is het dakterras op de uitbouw verwijderd. Door het terugleggen van het dakterras wordt de privacy van 5.1, 2, e 5.1, 2, e niet langer onevenredig aangetast en daarmee is deze bezwaargrond weggenomen.

#### *Andere wetten*

- Uit de uitspraak van de kantonrechter van 10 november 2022 die door 5.1, 2, e is meegestuurd (met zaaknummer 9880740 EA VERZ 22-305,) volgt een civielrechtelijke afweging over het dakterras en het balkon (5:50 BW). Vergunninghouder heeft in die procedure verzocht om een vervangende machtiging in de zin van artikel 5:121 BW om:
  - a) werkzaamheden te verrichten aan de balkons inclusief hekwerk van 5.1, 2, e
  - b) een dakterras aan te leggen op het dak van 5.1, 2, e
  - c) de hanenbalken van het appartementsrecht te verhogen,
  - d) de dakkapellen te veranderen.

De kantonrechter heeft in zijn uitspraak opgemerkt op dat op dat moment moest worden aangenomen dat de voorgenomen balkons/dakterrassen in strijd zijn met 5:50 BW, waardoor er geen vervangende machtiging door de kantonrechter wordt gegeven om daaraan werkzaamheden uit te voeren.

Ook volgt uit de aangeleverde verklaring van het bestuur van de VvE 5.1, 2, e d.d. 18 december 2022, dat er voor meerdere detail-onderdelen (onder andere voor de uitvoering van het dakterras op 4<sup>e</sup> verdieping, balkon inclusief hekwerk op de 3<sup>e</sup> verdieping) geen toestemming is verleend door de VvE voor de verbouwing, aanpassingen en splitsingen aan 5.1, 2, e

De commissie vindt dat er, ondanks de eerdere beschikking van de kantonrechter en de recente verklaring van de VvE, thans in ieder geval geen sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering voor het uitvoeren van de vergunning voor het aangepaste bouwplan. Het dakterras op de zolderverdieping wordt, na ondergeschikte wijziging van het bouwplan door tekeningen REV 8 en REV9, niet langer gerealiseerd, het balkon op de 3<sup>e</sup> verdieping wordt gewijzigd gerealiseerd. Dit kan dus niet in de weg staan van de belanghebbendheid van aanvrager. Degene die verzoekt om een omgevingsvergunning wordt in beginsel verondersteld belanghebbende te zijn bij een beslissing op dat verzoek, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat het bouwplan niet kan worden verwezenlijkt (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:2017:2002).

De commissie is van mening dat niet is aangetoond dat nu of op een later moment geen toestemming zal worden verleend voor het uitvoeren van het bouwplan. De uitspraak van de rechtbank en de verklaring van de VvE zien immers op een oudere iteratie van het bouwplan, waarin onder andere nog een dakterras op de zolder wordt gerealiseerd, waardoor dit niet in de weg kan staan aan de uitvoerbaarheid van de vergunning voor het bouwplan in zijn huidige vorm en de belanghebbendheid van vergunninghouder.

- De bezwaargrond dat de VvE wordt belast met de verantwoordelijkheid voor de illegale toestanden die ontstaan door het vergunnen van met het Bouwbesluit tegenstrijdige ingrepen, wordt onderbouwd met een rapport van Ingenieursbureau Multical en met de notulen van de ledenvergadering van de VvE.

Volgens het meest recente BRIS-rapport is het gewijzigde bouwplan echter niet langer strijdig met het Bouwbesluit, waardoor dit niet aan de vergunning in de weg kan staan.

- Ook wordt er ten aanzien van de strijdigheid met de Huisvestingswet aangevoerd dat het college geen rekening houdt met het feit dat de oppervlakten van de omgevingsvergunning in andere vergunningen (woningvorming, splitsing) worden aangehouden.

Strijdigheid met de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 maakt volgens het college echter geen onderdeel uit van het toetsingskader voor de aanvraag omgevingsvergunning (artikel 2.10 en 2.12 Wabo). De commissie volgt deze redenering van het college. Daarom is intrekking van de omgevingsvergunning op grond van deze wet en verordening niet mogelijk en slaagt deze bezwaargrond niet. Dit geldt ook voor de bezwaargronden ten aanzien van het Burgerlijk Wetboek, waaruit niet is gebleken dat er sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering.

Nu de bezwaargronden niet slagen, adviseren wij daarom om de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 6 januari 2022 in stand te laten. Nu het advies is om de bezwaren ongegrond te verklaren, is er geen ruimte voor een proceskostenvergoeding.

#### 9. Conclusie

Op grond van het voorgaande zijn wij van oordeel dat de bezwaarschriften ongegrond zijn en dat het bestreden besluit in stand dient te blijven.

Amsterdam, 11 januari 2023

De bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam,

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e

***Bijlage Toepasselijke wet- en regelgeving*****Algemene wet bestuursrecht (Awb)***artikel 1:2*

1. Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
2. (..)
3. (..)

**Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)***artikel 2.1*

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
  - a. het bouwen van een bouwwerk
  - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

*artikel 2.10*

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
  - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
  - b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
  - c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
  - d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het

bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;

- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.
2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

#### *artikel 2:12*

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

- 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
- 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
- 3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;

c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;

d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2 Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

### **Burgerlijk Wetboek (BW)**

#### *artikel 5:50*

1 Tenzij de eigenaar van het naburige erf daartoe toestemming heeft gegeven, is het niet geoorloofd binnen twee meter van de grenslijn van dit erf vensters of andere muuropeningen, dan wel balkons of soortgelijke werken te hebben, voor zover deze op dit erf uitzicht geven.

#### *artikel 5:121*

1. In alle gevallen waarin een appartementseigenaar voor het verrichten van een bepaalde handeling met betrekking tot de gedeelten die niet bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden en, in het geval van een beding als bedoeld in artikel 112 lid 4, met betrekking tot gedeelten die bestemd zijn als afzonderlijk geheel gebruikt te worden, medewerking of toestemming behoeft van een of meer andere appartementseigenaars, van de vereniging van eigenaars of van haar organen, of waarin de vereniging of haar organen voor het verrichten van zodanige handeling toestemming behoeven van een of meer appartementseigenaars, kan die

medewerking of toestemming op verzoek van degeen die haar behoeft, worden vervangen door een machtiging van de kantonrechter van de rechtbank van het arrondissement waarin het gebouw of het grootste gedeelte daarvan is gelegen. De machtiging kan worden verleend, indien de medewerking of toestemming zonder redelijke grond wordt geweigerd of degene die haar moet geven zich niet verklaart.

2. Gaat de handeling met kosten gepaard, dan kan de kantonrechter op verzoek van een appartementseigenaar of van de vereniging van eigenaars tevens bepalen in welke verhouding alle of bepaalde appartementseigenaars of de vereniging van eigenaars in de kosten moeten bijdragen.

3. Betreft het de aanbrenging van een nieuw werk of nieuwe installatie, dan kan de kantonrechter desverzocht ook een regeling vaststellen, bepalende dat en in welke verhouding de appartementseigenaars van alle of bepaalde appartementsrechten de kosten van onderhoud van het werk of de installatie in de toekomst zullen dragen.

4. Betreft het de medewerking of toestemming voor een handeling betreffende het beheer of het onderhoud van de onderscheiden gedeelten van het gebouw, waarvoor medewerking of toestemming is verleend door een of meer appartementseigenaars aan wie ten minste de helft van het aantal stemmen in de vergadering van eigenaars toekomt, dan kan de machtiging ook worden verleend op verzoek van de gemeente waarin het gebouw is gelegen indien de staat van het gebouw niet voldoet aan artikel 1a, eerste lid, of 1b, tweede lid, van de Woningwet dan wel sprake is van een ernstige dreiging van het ontstaan van een zodanige situatie.