



Retouradres: Postbus 94801, 1090 GV Amsterdam

15 NOV. 2022

Per e-mail verstuurd

De heer 5.1, 2, e

5.1, 2, e

5.1, 2, e AMSTERDM

Datum 15 november 2022
Kenmerk Z2022-0004148
OLO kenmerk
Behandeld door 5.1, 2, e Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, 5.1, 2, e
5.1, 2, e @amsterdam.nl
Verzonden aan 5.1, 2, e @outlook.com
Onderwerp Afwijzing verzoek tot intrekking omgevingsvergunning 5.1, 2, e in
Amsterdam

Geachte heer 5.1, 2, e,

Op 30 augustus 2022 ontvingen wij uw verzoekschrift met betrekking tot een omgevingsvergunning voor het adres 5.1, 2, e in Amsterdam.

In het verzoekschrift vraagt u ons om de omgevingsvergunning die op 12 oktober 2020 verleend is voor het vergroten van het pand op de locatie 5.1, 2, e in Amsterdam in te trekken (kenmerk Z2020-0001951 / 5209207).

Wij hebben besloten uw verzoek af te wijzen. Hieronder leest u onze motivering.

Wij behandelen eerst de vraag of het college in het onderhavige geval bevoegd is om de omgevingsvergunning in te trekken. Dan gaan wij in op de argumenten voor intrekking van de vergunning die u aanvoert. Vervolgens komen overige overwegingen aan bod en een conclusie van de belangenafweging.

Uw verzoek

Aan uw verzoek tot intrekking heeft u artikel 2.33, tweede lid aanhef en onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) ten grondslag gelegd, waarin, voor zover relevant, staat dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen geheel of gedeeltelijk kan intrekken, voor zover gedurende 26 weken geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

U stelt dat er nog geen enkele handeling is verricht met gebruikmaking van de vergunning en dat er na afgeven van de vergunning inmiddels 26 weken zijn verstreken. Vervolgens noemt u een achttal redenen om de vergunning in te trekken.

Bevoegdheid college tot intrekking van de vergunning

De omgevingsvergunning met kenmerk Z2020-0001951 / 5209207 is verleend op 12 oktober 2020. De vergunning ziet onder meer op het aanbrengen van een nieuwe fundering en op de optopping van de bestaande bebouwing voor de realisatie van extra woningen.

De vergunninghouder heeft informatie overgelegd waaruit blijkt dat er van oktober 2021 tot medio april 2022 funderingswerkzaamheden zijn uitgevoerd in de kelder. Voorafgaand aan de funderingswerkzaamheden zijn geen vergunde activiteiten verricht. Sinds april 2022, na de oplevering van de funderingswerkzaamheden, hebben er tot begin oktober 2022 geen vergunde activiteiten plaatsgevonden. Inmiddels is de bouw hervat.

Aangezien er in de periode na vergunningverlening ongeveer een jaar, en dus in ieder geval 26 weken, is verstreken zonder dat aan de vergunning uitvoering werd gegeven is de bevoegdheid ontstaan om de vergunning in te trekken op basis van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a van de Wabo.

Intrekking van een omgevingsvergunning op basis van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a van de Wabo is echter een bevoegdheid, geen verplichting. Van die bevoegdheid kan pas gebruik worden gemaakt na een belangenafweging.

Het feit dat na het ontstaan van de bevoegdheid tot intrekking nog handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning, is een omstandigheid die betrokken dient te worden bij de belangenafweging die in dat kader moet worden gemaakt.

Uw argumenten om de omgevingsvergunning in te trekken en onze reactie daarop

U noemt in uw verzoekschrift de volgende redenen om de vergunning in te trekken.

1. In de twee jaar nadat de vergunning is afgegeven zijn er veel nieuwe bewoners, waaronder wij, in de directe omgeving komen wonen. Die hebben allemaal andere belangen dan de voorgaande bewoners. Nu nog deze veelomvattende oude vergunning gebruiken moet mijns inziens niet meer kunnen. Er zou een nieuwe aanvraag gedaan moeten worden waartegen belanghebbenden moeten kunnen ageren.

U stelt dat de nieuwe bewoners in de buurt allemaal andere belangen hebben dan de voorgaande. U maakt echter niet inzichtelijk om welke belangen het gaat en hoe die tussen deze groepen verschillen. Overigens is de vergunning bekend gemaakt zoals voorgeschreven. Nieuwe bewoners konden de bouwplannen op de locatie 5.1, 2, e dan ook meewegen bij hun beslissing in de buurt te komen wonen.

Rechtszekerheid van omwonenden is een algemeen belang dat meeweegt in de overwegingen om een vergunning in te trekken als daartoe de bevoegdheid is ontstaan doordat er tenminste 26 weken geen

gebruik is gemaakt van de vergunning. Dat telt zwaarder naarmate de tijd tussen vergunningverlening en bouwactiviteiten langer wordt. Deze vergunning is verleend op 12 oktober 2020, dat is in dit verband geen heel oude vergunning.

2. Ik heb een baby van zes (6) maanden oud die overdag zeer regelmatig slaapt aan de straatkant. Dat zal niet meer gaan als daar ruim negen (9) maanden (!) gaat worden gebouwd.

Geluidshinder bij het uitvoeren van bouwwerkzaamheden maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunningen. De vergunning ziet op (onder meer) de kwaliteit van het bouwwerk, niet op de totstandkoming van dat bouwwerk. Dit argument kan dan ook geen rol spelen bij de overwegingen over het intrekken van de vergunning.

In afdeling 8.1 van het Bouwbesluit 2012 zijn overigens wel regels opgenomen betreffende (geluids)hinder, toegestane werktijden en veiligheid bij bouwwerkzaamheden die ten doel hebben deze belangen van omwonenden te beschermen.

3. Hetgeen zal worden gebouwd is in mijn ogen erg lelijk. Het zal pontificaal voor mijn woning worden gebouwd. De welstandseisen zijn sinds ingrijpend 2020 gewijzigd. Mijns inziens moet de vergunning worden ingetrokken en moet een nieuwe aanvraag worden getoetst aan de (laatste) Amsterdamse welstandseisen.

De eisen die worden gesteld aan het uiterlijk van bouwwerken in Amsterdam zijn opgenomen in de Welstandsnota "De schoonheid van Amsterdam 2016". De welstandseisen voor het gebied waarin de 5.1, 2, e [redacted] ligt zijn niet veranderd sinds de verlening van de vergunning

4. Het Bouwbesluit 2012 is sinds 2020 ingrijpend gewijzigd. De (jeen nieuwe) aanvraag dient te worden getoetst aan het vernieuwde Bouwbesluit.

Het Bouwbesluit 2012 is een omvangrijke regeling die een grote hoeveelheid voorschriften voor bouwen en bouwwerken bevat. Er zijn regelmatig onderdelen die bijgesteld worden. Er zijn ons echter geen ingrijpende wijzigingen bekend in het Bouwbesluit 2012 die relevant zijn voor het onderhavige bouwproject en die ertoe zouden moeten leiden dat de vergunning wordt ingetrokken.

5. Daarna dient de nieuwe aanvraag te worden getoetst aan de recentste Amsterdamse Bouwverordening.

In de omgevingsvergunning wordt vermeld dat de bepalingen van de Bouwverordening Amsterdam 2013 op de aanvraag voor deze vergunning niet van toepassing zijn. De Bouwverordening heeft betrekking op nieuwe panden. Het voorziet in regels voor de gevallen waarin er (nog) geen bestemmingsplan is. Het bouwwerk waar de vergunning op ziet geldt als een bestaand pand.

6. De eigenaren van het pand hebben buurtbewoners tot op het allerlaatste moment in het ongewisse gelaten. Dat stuit ons erg tegen de borst. Het had op de weg van de eigenaar gelegen om ons tijdig (en niet twee (2) weken van tevoren) zelf op de hoogte te brengen van een uitgebreid plan, uitgebreide planning, de te verwachten aard en hoeveelheid overlast (en op welke momen-

ten), de voorzorgsmaatregelen die zij zullen treffen, de dagen die zij voornemens zijn te gaan werken, wie zullen gaan werken, etc. Dat wij dit op zo'n korte termijn van de gebiedsmakelaar moeten horen is stuitend (geen verwijt aan de gebiedsmakelaar).

Wij vinden het begrijpelijk dat u als omwonende zo tijdig en volledig mogelijk geïnformeerd wenst te worden over bouwactiviteiten in de directe omgeving. Het zou netjes zijn als de bouwer de buurt zo uitgebreid informeert als u beschrijft. Aan het niet tijdig of niet afdoende informeren van omwonenden kan echter niet het juridische gevolg van intrekking van de vergunning worden verbonden. Het informeren is geen toetsingsgrond bij het verlenen van de vergunning.

7. De vraag is of de vergunninghouder, DDK vastgoed BV, nog wel eigenaar is van de onroerende zaak waar het om gaat. Dat is niet het geval. De eigenaren zijn mevrouw Jolanda Maria Gertruda **5.1.2.e** en de heer Philippe Willem Lodewijck de Knijff (blijkens het Kadaster). De vergunning kan dus niet worden gebruikt en moet worden ingetrokken.

*Volgens de eigendomsinformatie van het kadaster zijn mevrouw **5.1.2.e** en de heer de Knijff eigenaars van de onroerende zaak sinds 10 februari 2015 en zijn zij dat ook nu nog (de juridische structuur buiten beschouwing gelaten). Bovendien is het niet zo dat bij verandering van eigendom van een onroerende zaak, de omgevingsvergunning zijn geldigheid verliest. De vergunning blijft geldig en uitvoerbaar. Dat blijkt bijvoorbeeld uit artikel 2.25 Wabo waarin staat dat een omgevingsvergunning geldt voor eenieder die het project uitvoert waarop zij betrekking heeft. Hierin komt het zaaksgebonden karakter van omgevingsvergunningen tot uitdrukking. De vergunning is niet gekoppeld aan de aanvrager, maar volgt als het ware het project waarvoor de vergunning is verleend. Indien iemand anders het project gaat uitvoeren, kan de omgevingsvergunning dus worden overgedragen.*

8. De belangen van de eigenaar zijn beperkt. Het betreft een grote vastgoedonderneming. De belangen van omwonenden, zoals ik, zijn groot. Een belangenafweging dient (dus) in het nadeel van de aanvrager uit te vallen.

Zie onder 'overwegingen'.

Beleidsvrijheid bestuursorgaan

Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is de intrekking van een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.33 lid 2 aanhef en onder a van de Wabo, zoals gezegd, geen verplichting, maar een bevoegdheid. Hierbij komt het college beleidsvrijheid toe.

Bij de beslissing over wel of niet intrekken van een vergunning moeten alle in aanmerking te nemen belangen worden betrokken en tegen elkaar worden afgewogen. Daartoe behoren, naast de door het bestuursorgaan gestelde belangen, ook de (financiële) belangen van vergunninghouder. Daarbij mag in aanmerking worden genomen of het niet tijdig gebruik maken van de vergunning aan de vergunninghouder is toe te rekenen. Voorts is de omstandigheid dat de houder van een omgevingsvergunning aannemelijk weet te maken dat hij alsnog binnen korte termijn daarvan gebruik zal maken een belang dat in de afweging betrokken dient te worden. Dat geldt ook voor de omstandigheid dat na het ontstaan van de bevoegdheid tot intrekking nog handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de vergunning.

Overwegingen

In het geval van de 5.1, 2, e is geen sprake van wijziging van het bestemmingsplan of van de welstands-inzichten ten aanzien van het bouwplan sinds de verlening van de vergunning. Van een wijziging in bouwregelgeving die relevant zou zijn voor de vergroting van het pand zoals vergund is evenmin sprake.

Ten aanzien van de rechtszekerheid voor omwonenden geldt dat zij worden geconfronteerd met een bouwplan van oktober 2020. Dat is naar onze mening niet dermate lang dat hieraan een groot gewicht moet worden toegekend.

De vergunninghouder heeft er sinds vergunningverlening steeds blijk van gegeven het bouwproject te zullen gaan uitvoeren. De reden dat niet eerder is begonnen met de bouwwerkzaamheden dan in oktober 2021 is als volgt. Bij bouwprojecten met een omvang als dit kosten voorbereidende activiteiten zoals het doen van aanbesteding en werkvoorbereiding ruim tijd. Daarbij komt dat in deze periode de Coronacrisis speelde en de activiteiten in de bouwsector daardoor gehinderd werden. Voorts moesten de (eerste) werkzaamheden aan de fundering afgestemd worden met de huidige huurders in het pand. Vervolgens is de fundering gerealiseerd.

Na oplevering van de funderingswerkzaamheden is vergunninghouder een tijd lang in een juridische discussie geweest met de bestaande huurders van het pand. Enkele huurders tekenden alsnog bezwaar aan tegen de vergunning. Bij besluit van 16 augustus 2022 zijn de bezwaren niet ontvankelijk verklaard. Met een ander deel van de huurders is recent tot overeenstemming gekomen. De geschillen met huurders hebben tot vertraging geleid, waarna de planning is aangepast. Wel zijn er voorbereidende werkzaamheden uitgevoerd zoals de aanleg van nutsvoorzieningen. Op 6 oktober 2022 is door onze toezichthouder vastgesteld dat men de vergunde werkzaamheden heeft hervat.

Voorts heeft de vergunninghouder een vergunning voor het inrichten van de bouwplaats aangevraagd en gekregen, een informatieavond voor de huurders georganiseerd en een informatiebrief gestuurd aan andere omwonenden. Ook heeft men een realistische planning overgelegd. Uit al deze activiteiten blijkt dat de vergunninghouder steeds gericht was op het uitvoeren van het bouwproject.

Het belang bij het in stand houden van de omgevingsvergunning is voor een belangrijk deel gelegen in rechtszekerheid van de vergunninghouder. Deze heeft een vergunning gekregen voor het bouwproject en moet daar de zekerheid aan kunnen ontleen dat hij het vergunde project kan realiseren. Daarmee zijn belangen gemoeid zoals het voorkomen van kapitaalverlies vanwege reeds gedane investeringen, die voor dit project substantieel zijn. Ook is een gedeelte van de vergunde activiteiten inmiddels verricht (de fundering in de kelder).

Voorts is er het maatschappelijke probleem van de krapte op de woningmarkt. Ook in Amsterdam bestaat er een groot woningtekort. Het algemeen belang bij het vergroten van de woningvoorraad weegt naar onze mening zwaar. Aangezien het vergunde project voorziet in de bouw van huurwoningen draagt het aan dat belang bij.

Conclusie

Samenvattend bestaan er de door u aangevoerde, voornamelijk individuele belangen bij intrekking van de omgevingsvergunning. Deze belangen wegen naar onze mening niet op tegen het belang van de vergunninghouder dat hij de verkregen rechten (verder) kan uitoefenen, vergunninghouder is immers al(weer) begonnen. Ook achten wij het belangrijk dat met het bouwproject (huur)appartementen worden gerealiseerd en daarmee wordt bijgedragen aan het verruimen van de woningvoorraad. Bovendien zijn er geen algemene belangen die nopen tot intrekking van de vergunning.

Besluit

Al het voorgaande in overweging nemende bestaat er naar ons oordeel geen grond om te besluiten tot intrekking van de omgevingsvergunning met kenmerk Z2020-0001951 / 5209207.

Bouwstop

In uw verzoekschrift merkt u het volgende op: "Indien noodzakelijk dient deze mail te worden opgevat als een verzoek tot het doen van een bouwstop".

De bouw aan de 5.1, 2, e is zoals gezegd inmiddels hervat. Er is geen grond om een bouwstop op te leggen. Men beschikt over een geldige omgevingsvergunning en begaat geen overtreding die een reden zou kunnen zijn tot het opleggen van een bouwstop.

Uw zienswijze (reactie)

In onze brief van 20 oktober 2022 kreeg u de kans om een zienswijze te geven op ons voornemen over een last onder dwangsom. U gaf geen zienswijze.

Meer informatie

Misschien heeft u vragen over deze brief of wilt u meer informatie. Neemt u dan contact op met 5.1, 2, e op via telefoonnummer 5.1, 2, e, of het e-mailadres 5.1, 2, e @amsterdam.nl.

Met vriendelijke groet,

het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

5.1, 2, e college,

5.1, 2, e,

5.1, 2, e afdeling Vergunningen, Toezicht & Handhaving van stadsdeel Oost (a.i.)

BEZWAARCLAUSULE

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

U kunt ook bezwaar maken per post:

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

