



**Rapport van bevindingen na ambtshalve controle,  
melding, handhavingsverzoek etc.**

<b>1. Wat is feitelijk geconstateerd?</b>	
Op welk adres is de controle uitgevoerd?	5.1, 2, e 2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> en zolderverdieping te Amsterdam
Wanneer is de controle uitgevoerd?	15 februari 2023 om 13.30 uur
Wat is er geconstateerd tijdens de controle?	<p>Constatering uitgevoerd op verzoek van bezwarencommissie (tijdens hoorzitting d.d. 9 februari 2023 inzake afwijzing handhavingsverzoek met kenmerk Z2022-Coo6206) en vanwege het nieuwe handhavingsverzoek d.d. 1 februari 2023.</p> <p>Ik kwam bij de 5.1, 2, e te Amsterdam aldaar zag ik dat er op sommige bouwkundig aangebrachte voorzieningen is afgeweken van de verleende omgevingsvergunning met kenmerk Z2021-Coo5537 / OLO-6329001 "5.1, 2, e veranderen en vergroten van de tweede-, derde- en zolderverdieping tot drie woningen".</p> <p>Voor de exacte constatering wordt verwezen naar de bijlage "Fotorapportage 5.1, 2, e (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en zolderverdieping)" d.d. 15 februari 2023.</p>
Welk(e) wetsartikel(en) is (zijn) (mogelijk) overtreden?	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Bouwen zonder/in afwijking van een omgevingsvergunning, artikel 2.1 lid 1 sub a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).</li><li>▪ een bouwwerk zonder een omgevingsvergunning laten staan. Artikel 2.3a lid 1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).</li><li>▪ Bouwen van een bouwwerk dat niet voldoet aan de artikelen 4.7, 4.22 jo. 4.21, [artikel(en)] van Bouwbesluit 2012. Strijd met artikel 1b lid 1 Woningwet.</li></ul>
Wat is het bewijs van de overtreding(en)?	Zie bijlage " Fotorapportage 5.1, 2, e (2 <sup>e</sup> , 3 <sup>e</sup> en zolderverdieping)"
Wie is (zijn) de (waarschijnlijke) overtreder(s)?	Vergunninghouder JEE Vastgoed met directeur/ eigenaar 5.1, 2, e
Met wie is er gesproken?	5.1, 2, e en aannemer

Wat is er besproken/ welke afspraken zijn er gemaakt?	Dat aanvullende stukken nog worden ontvangen van vergunninghouder/aannemer. Tevens afgesproken dat fotorapportage wordt overlegd aan de bezwarencommissie en hen (gemachtigde van de vergunninghouder) daarvan op de hoogte brengt.
Wat zijn de contactgegevens van de geene(n) met wie is gesproken?	5.15.1, 2, e
Bij bouw: wat is de BOM-categorie?	A2
Vergunning verleend?	Ja, met kenmerk Z2021-C005537 / OLO 6329001
Beschermd pand	Beschermd Stadsgezicht <a href="https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/">https://maps.amsterdam.nl/cultuurhistorie/</a>
Bestemmingsplan	N.V. T.
Vergunningsvrije check	BOR, bijlage II ( <a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01">https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01</a> ) Vergunningscheck omgevingsloket: <a href="https://www.omgevingsloket.nl/Zakelijk/zakelijk/home/checken?init=true&amp;clear-case=true">https://www.omgevingsloket.nl/Zakelijk/zakelijk/home/checken?init=true&amp;clear-case=true</a>  Let op: beschermd stadsgezicht
Archief onderzoek	Er is reeds eerder een handhavingsverzoek gedaan welke is afgewezen. In kader van die bezwaarprocedure is huidige constatering uitgevoerd.
Waarom is de overtreding gebe- gaan?	Nvt
Hoe kwam(en) de overtreder(s) over (keuzes conform de Landelijke Handhavingsstrategie (LHS))?	
a. Goedwillend / onbedoeld	x
b. Onverschillig	
c. Bewust belemmerend en/of risiconemend	
d. Fraude / oplichting	
Hoe zwaar is (zijn) het (de) mogelijke gevolg(en) van de overtreding(en)	

(keuzes conform LHS)?	
1. <i>Vrijwel nihil</i>	
2. <i>Beperkt</i>	x
3. <i>Van belang</i>	
4. <i>Aanzienlijk</i>	
Zijn er verzachtende of verzwarende omstandigheden? En zo ja, waaruit bestaan die dan?	Nvt
Welke conceptpositie in de LHS-matrix volgt uit het bovenstaande?	
<b>Ondertekening</b>	
3. Datum	02 maart 2023
Naam	5.5.1, 2, e
Functie	Functie : Inspecteur Bouwtoezicht Stadsdeel Centrum
Handtekening	5.1, 2, e

Bijlage

Fotorapportage 5.1, 2, e (2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en zolderverdieping) d.d. 15 februari 2023



## Fotorapportage 5.1, 2, e (2<sup>e</sup>-, 3<sup>e</sup> en zolderverdieping)



15 februari 2023

Z2022-C006206/ Z2023-C001081

Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving

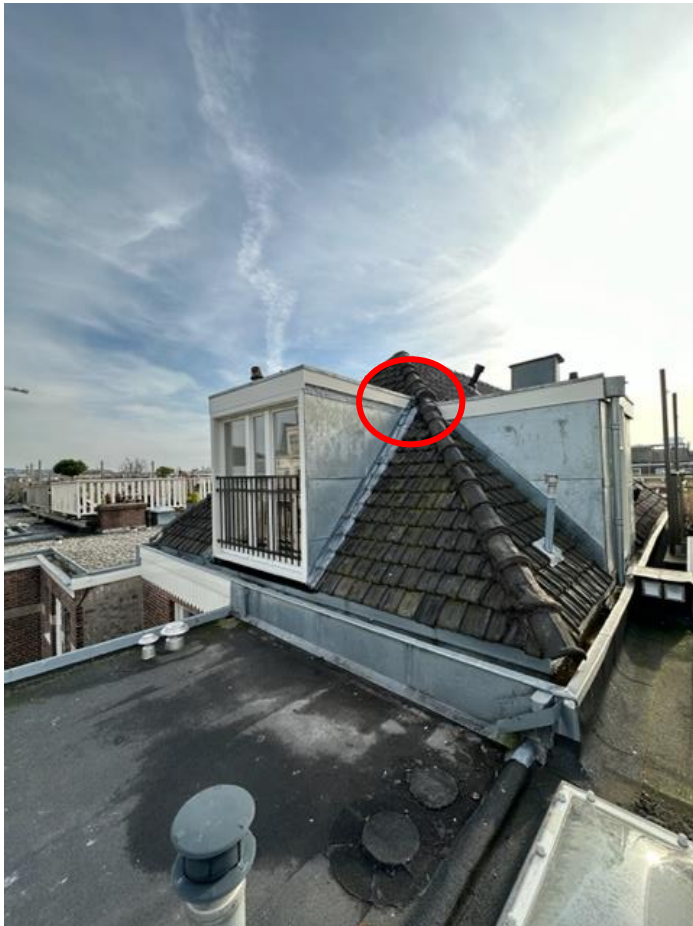
Constatering uitgevoerd op verzoek van bezwarencommissie (tijdens hoorzitting d.d. 9 februari 2023 inzake afwijzing handhavingsverzoek met kenmerk Z2022-C006206) en vanwege het nieuwe handhavingsverzoek d.d. 1 februari 2023.

***Punt 1: dakkapel niet conform vergunning uitgevoerd***

**Overtreding:** artikel 2.1, eerste lid onder a en artikel 2.3 a Wabo

**Reden:** niet conform de bij de verleende omgevingsvergunning behorende vergunningstekeningen uitgevoerd.

**Extra toelichting:** Dit maakt dat er is afgeweken van de omgevingsvergunning van 6 januari 2021. De bovenzijde van de kapel raakt de hoekkeper en heeft geen afstand van 500mm ten aanzien daarvan. In Rev 9 behorende bij de omgevingsvergunning is een afstand te lezen van 500mm van de kapel tot aan de hoekkeper.



Figuur 1.



Dakkapel in het achterdakvlak op zolderverdieping. Hier is te zien dat de bovenzijde van de kapel loopt tot aan de hoekkeper.



Figuur 2.



Dakkapel aan de achterzijde op de zolderverdieping van het pand. De bovenzijde van de kapel tot de hoekkeper aan de andere zijde (oost-zijde) is niet zichtbaar.



Figuur 3. De dakkapel uit 1998. Huidige situatie: de dakkapel is vernieuwd en groter uitgevoerd. Vandaar dat de nieuwe dakkapel in de vergunningstekeningen is meegenomen.



Figuur 4.



Rechtsboven deel van de dakkapel. Foto genomen vanaf plat dak op zolderverdieping, neerkijkend op de derde verdieping. Het vergund dakterras op de derde verdieping is niet uitgevoerd en zal niet uitgevoerd worden door de vergunninghouder.



Figuur 5.



Dakkapel in het linker dakvlak/westzijde van het pand.



Figuur 6.



Dakkapel in linker dakvlak/westzijde van het pand. Deze is vergund bij omgevingsvergunning van 6 januari 2021.

Punt 2: van twee uitgevoerde dakkapellen zijn geen constructiegegevens ingediend.

**Overtreding: geen**

**Reden:** Vastgesteld is dat deze betreffende dakkapel (dakkapel in de oostzijde van het dak) zich bevindt tussen de sporen/spanten van het dak. Voor het plaatsen van een dakkapel tussen de sporen/spanten van het dak wordt de dakconstructie niet zodanig constructief aangepast dat vanuit vergunningen een constructieve berekening wordt vereist. Over welke tweede uitgevoerde dakkapel het nog meer gaat is niet duidelijk.

**Extra toelichting:** de vergunninghouder geeft aan dat dit de enige uitgevoerde dakkapel is en dat overige dakkapellen bestaand zijn. Dit correspondeert ook met de vergunningstekeningen. Indien de bezwaarders met de tweede uitgevoerde dakkapel de kapel aan de achterzijde die tot de hoekkepers lopen bedoelen, dan is sowieso sprake van een overtreding van art. 2.1, eerste lid en 2.3a Wabo (zie punt 1). Voor feitelijke illegale situaties die niet gelegaliseerd kunnen worden hoeven logischerwijs ook geen constructiegegevens te worden overlegd. En omdat het vergunningstechnisch en op de vergunningstekeningen een bestaande situatie betreft, hoefde daar ook geen constructiegegevens voor te worden overlegd. Als deze worden gehandhaafd, dan moeten deze worden teruggebracht naar de bestaande oude situatie. Die situatie bestaat al jaren.



Figuur 7.



Binnenzijde dakkapel dat gemaakt in de oostzijde van het dakvlak. Volgens de vergunninghouder is slechts dit dakkapel gerealiseerd. De rest van de dakkapellen in de zolderverdieping waren bestaande kappellen. Dit specifieke dakkapel is volgens vergunninghouder zelfs verkleind. Stahoogte is 195mm.

Punt 3: het vermeend illegaal dakraam

**Overtreding:** Ja, artikel 2.1, eerste lid onder a en artikel 2.3a Wabo.

**Reden:** In de archieven is geen vergund dakraam te zien in de westzijde van het dakvlak. Tevens is dit dakraam niet vergund bij vergunning van 6 januari 2022 en ook niet ingetekend.

**Extra toelichting:** geen



Figuur 8.



Dakraam in het linker dakvlak (gezien vanaf de voorzijde van het pand).



Figuur 9.



Vergrote foto van dakraam in het linker/westzijde van het dakvlak



Figuur 10.



Binnenaanzicht van het dakraam in het linker dakvlak (westzijde). Foto genomen in de voorzijde van het pand. De maatvoering van het dakraam is 1,35m bij 1,10m (L x B).

Punt 4: voor de vergroting van de raamsparing/verlaging van de borstwering om een balkondeur te maken is geen constructie opgave voor terwijl de borstwering wel een constructieve functie heeft. Balkon is tevens volgens de rechter onwettig.

**Overtreding: Geen**

**Reden:** Voor zover het gaat om het ingetekende balkon op de 2<sup>e</sup> verdieping aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand is er geen overtreding, omdat het een bestaand balkon is en er geen sprake is van vergroting van de raamsparing ter plaatse van het ingetekend balkon. Op de 3<sup>e</sup> verdieping aan de voorzijde is er geen balkon gerealiseerd. Wel is vastgesteld dat aan de achterzijde op de 3<sup>e</sup> verdieping de raamsparing is vergroot ten behoeve van deuren naar het wel vergunde maar niet gerealiseerde dakterras. Het maken van deze sparing (welke gericht is naar een niet-openbaar toegankelijk gebied in een niet-rijksmonument) is op basis van art. 2.3, eerste lid Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) jo. art. 2, zevende lid en art. 3, achtste lid van Bijlage II Bor, waardoor ook geen constructieve gegevens voor overlegd hoeven te worden. Het uitvoeren van vergunningsvrije onderdelen is voor eigen verantwoordelijkheid van de uitvoerder. Bovendien heeft de borstwering geen constructieve functie, daar de constructieve functie zich boven het kozijn middels een latei bevindt.

**Extra toelichting:** aan de voorzijde van het pand op de 2<sup>e</sup> verdieping staat op de vergunningstekeningen een balkon ingetekend. Dit balkon is echter een bestaand balkon met een daarbij behorend balkondeur. Er is derhalve ook geen sprake van het maken van een raamsparing/verlaging van de borstwering om een balkondeur te maken aan de voorzijde (zuidzijde van het pand).



Figuur 11.



Raamsparing met hekwerk als doorvalbeveiliging op de 3<sup>e</sup> verdieping van het pand. Er is geen dakterras gerealiseerd op de 3<sup>e</sup> verdieping van het pand (zie tevens figuur 4). Evenmin is er een balkon gerealiseerd op de 2<sup>e</sup> verdieping. Zie voor het hekwerk tevens punt 5 hierna.



Figuur 12.



Borstwering aan de achterzijde van het pand (noordzijde) op de 3<sup>e</sup> verdieping is verlaagd met gemiddeld 7 lagen/steendikten (1 laag = 5cm) baksteen (geteld vanaf de baksteen met groene aanslag). De lagenmaat is daarmee ongeveer (laag + voegen) 40-45 cm. Dit houdt in dat de borstwering ongeveer is verlaagd met 45 cm. Raamsparing aan de achterzijde op de 3<sup>e</sup> verdieping is daarmee vergroot.

Punt 5: zwarte hekken op de achtergevel zijn niet conform de verleende omgevingsvergunning.

**Overtreding:** Geen

**Reden:** Doorvalbeveiliging verplicht op basis van het Bouwbesluit 2012.

**Extra toelichting:** Doorvalbeveiliging voor de dakkapel op de zolderverdieping staat niet ingetekend op de vergunningstekeningen van de omgevingsvergunning van 6 januari 2021. Echter is het aanbrengen van doorvalbeveiliging verplicht gelet op art. 2.22 en 2.23 van het Bouwbesluit 2012. Het maakt hierbij niet uit of de uitgevoerde werkzaamheden vergunningsplichtig of -vrij zijn.

Ook is het plaatsen van dit hekwerk vergunningsvrij daar het geen rijks- of gemeentelijk monument is en de plaatsing van het hek gericht is naar een niet-openbaar toegankelijk gebied. Wijzigingen van de achtergevel is daarmee vergunningsvrij.

Tevens strekt het artikel uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de bewoners op de 3<sup>e</sup> en zolderverdieping en niet van de bewoners van de 5.1, 2, e . Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.



Figuur 13.



Zwart geplaatste hekwerk aan de achterzijde van het pand. Geplaatst ter plaatse van de dakkapel op zolderverdieping en de derde verdieping.

Punt 6: Stangen voor de ramen aan de straatgevel (zuidzijde) niet conform verleende vergunning.

**Overtreding:** Geen

**Reden:** Doorvalbeveiliging verplicht op basis van het Bouwbesluit 2012.

**Extra toelichting:** Doorvalbeveiliging staat niet ingetekend op de vergunningstekeningen van de omgevingsvergunning van 6 januari 2021. Echter is het aanbrengen van doorvalbeveiliging verplicht gelet op art. 2.22 en 2.23 van het Bouwbesluit 2012. Het maakt hierbij niet uit of de uitgevoerde werkzaamheden vergunningsplichtig of -vrij zijn.

Tevens strekt het artikel uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de bewoners op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping en niet van de bewoners van de 5.1, 2, e . Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.



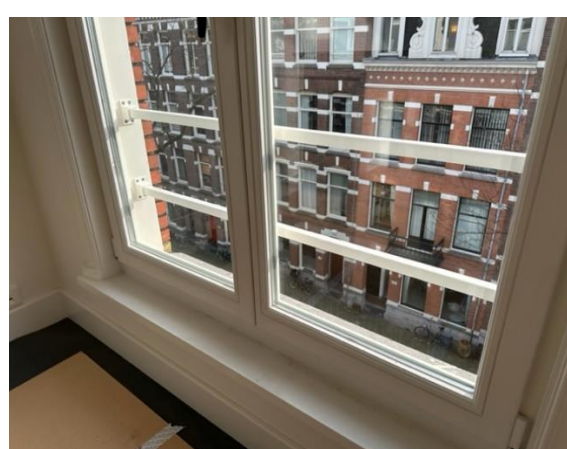
Figuur 14.



Figuur 15.



Figuur 16.



Figuur 17.

Fig. 14, 15, 16 en 17 witte stangen fungerend als doorvalbeveiliging geplaatst op zowel de 2<sup>e</sup> als 3<sup>e</sup> verdieping aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand.

Punt 7: ventilatieroosters ontbreken terwijl die vereist zijn

**Overtreding: geen**

**Reden:** met het aanwezig hebben van natuurlijke ventilatievoorzieningen wordt er voldaan aan artikel 3.37 en 3.38 van het Bouwbesluit 2012.

**Extra toelichting:** Ook hier strekken de artikelen uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de bewoners op de 2<sup>e</sup>, 3<sup>e</sup> en zolderverdieping en niet van de bewoners van de 5.1, 2, e. Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.



Figuur 18.



Goed functionerende ventilatieroosters in de kozijnen aan de achterzijde (noordzijde) van het pand op de zolderverdieping. Geldt voor alle kozijnen in de achterzijde.



Figuur 19.



Figuur 20.



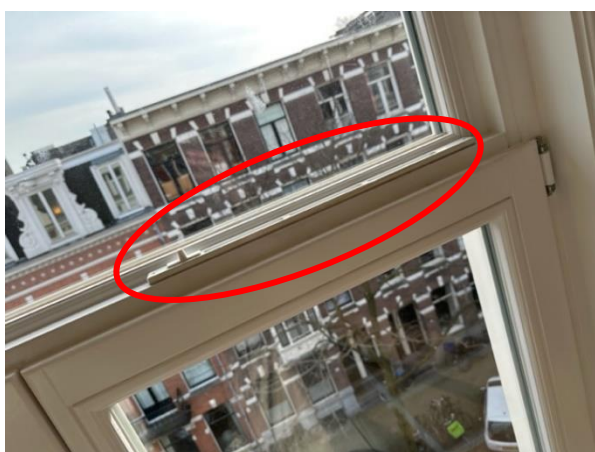
Goed functionerende ventilatierooster aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand op de zolderverdieping.



Figuur 21.



Goed functionerende ventilatieroosters aan de achterzijde (noordzijde) van het pand op de 3<sup>e</sup> verdieping. Geldt voor alle kozijnen aan de achterzijde.



Figuur 22.



Figuur 23.



Figuur 22 & 23: Goed functionerende ventilatieroosters aan de voorzijde (zuidzijde) van het pand op de 3<sup>e</sup> verdieping. Geldt voor alle kozijnen aan de voorzijde.



Figuur 24.



Figuur 25.

Figuur 24 & 25: Ventilatiegaten gemaakt in alle kozijnen op de 2<sup>e</sup> verdieping aan de voorzijde van het pand (zuidzijde). Deze zijn echter nog niet voorzien van een ventilatierooster. Wel is met het maken van gaten een natuurlijke ventilatievoorziening getroffen.

Punt 8: schoorsteenkanalen van de voormalige keukens (kamers achter links) zijn verwijderd op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping

**Overtreding: geen**

**Reden:** Schoorsteenkanalen zijn aanwezig conform vergunning.

**Extra toelichting:** De schoorsteenkanalen zijn teruggeplaatst op zowel de 2<sup>e</sup> als 3<sup>e</sup> verdieping van het pand nadat deze eerder verwijderd waren. Situatie is daarmee hersteld waardoor er geen sprake meer is van een overtreding van het afwijken van de omgevingsvergunning.



Figuur 26.



Schoorsteenkanaal op de 3<sup>e</sup> verdieping van het pand. Dit schoorsteenkanaal bevindt zich in de kamer aan de achterzijde (noordzijde) van het pand. Schoorsteenkanaal is teruggeplaatst nadat deze eerder was verwijderd.



Figuur 27.



Schoorsteenkanaal op de 2<sup>e</sup> verdieping van het pand. Dit schoorsteenkanaal bevindt zich in de kamer aan de achterzijde (noordwestzijde) van het pand. Schoorsteenkanaal is teruggeplaatst nadat deze eerder was verwijderd.



Figuur 27a. interne leidingen schoorsteen 2<sup>e</sup> verdieping



Figuur 27b. interne leiding teruggeplaatste schoorsteen op de 2<sup>e</sup> verdieping



Figuur 27c. teruggeplaatste schoorsteen op de 3<sup>e</sup> verdieping



Figuur 28.



Figuur 29.



Figuur 28 & 29: Uitmondingen van de ventilatie/rookkanalen die lopen door de schoorsteenkanalen van het pand. De uitmonding is ter hoogte van de zolderverdieping.

Punt 9: verwijderen van de standleiding in een van de kamers in het achterhuis. Mogelijk op meerdere plekken het geval.

**Overtreding:** geen

**Reden:** standleiding / ontluchting is niet verwijderd.

**Extra toelichting:** zie toelichting onder figuren.



Figuur 30.



Standleiding/ontluchting loopt door de schacht in de hoek van de kamer op de 3<sup>e</sup> verdieping aan de achterzijde (noordzijde) van het pand. Standleiding/ontluchting ontbreekt derhalve niet.



Figuur 31.



Figuur 32.



De betreffende standleiding/ontluchting op de 2<sup>e</sup> verdieping maakt in het 'bruine blokje' in de hoek van de kamer tweemaal een bocht van 45 graden die door de wand loopt naar de 3<sup>e</sup> verdieping. De standleiding/ontluchting in deze foto komt van de 1<sup>e</sup> verdieping van het pand.



Figuur 33.  
Uitmonding van de standleiding/ontluchting op het dak ter hoogte van de zolderverdieping



Figuur 33a. standleiding/ontluchting door voorzetwand op de 2<sup>e</sup> verdieping

Punt 10: verplaatste keuken, badkamers en wc's op grote afstand van standleidingen. Nieuwe afvoerleidingen komen in conflict met constructieonderdelen.

**Overtreding: geen**

**Reden:** interne verbouwing zijn vergunningsvrij overeenkomstig art. 2.3, eerste lid Bor jo. art. 3, achtste lid van Bijlage II behorende bij de Bor. Dit geldt ook voor de gewijzigde situatie op de zolderverdieping.

**Extra toelichting:** met het anders uitvoeren dan wel verplaatsen van keukens, badkamers en wc's is geen omgevingsvergunning vereist zolang er voldaan wordt aan de voornoemde artikelen. Hier is gelet op de algehele inspectie van wat het bestuur heeft kunnen waarnemen geen sprake van.

Bovendien is alleen vastgesteld dat de keukens op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping anders zijn uitgevoerd dan op de vergunningstekeningen te zien. Zo is op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping een keukeneiland gerealiseerd waar deze niet op de vergunningstekening staat. Deze aanpassing/toevoeging aan de keuken is vergunningsvrij.

Tevens is vastgesteld dat de badkamers en wc's op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping niet anders uitgevoerd dan op de vergunningstekeningen. Daarom kan geen sprake zijn van nieuwe afvoerleidingen die kunnen conflicteren. De afstand van wc's en badkamers ten opzichte van de standleidingen/ontluchting doet bovendien niets af aan de werking daarvan. De werking wordt door bezwaarde ook niet betwist.

Op welke wijze de afvoerleidingen in conflict zouden komen met constructieonderdelen en wat de gevolgen daarvan zijn is verder onbekend daar de afvoerleidingen weggewerkt zijn en de badkamers/wc's op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping conform vergunning zijn uitgevoerd. Het ligt ook niet in de rede om hier wanden en vloeren voor open te breken. Ook vanuit de bezwaarde komt niet duidelijk naar voren wat hun belang is.



Figuur 34.



Keuken op de 3<sup>e</sup> verdieping. Anders uitgevoerd dan op de vergunningstekeningen. Deze aanpassing is vergunningsvrij.

Punt 11: keuken en badkamer op de zolderverdieping staan op andere plaatsen dan vergund, waardoor onvoldoende stahoogte is bij het kooktoestel

**Overtreding:** Wel overtreding van art. 4.7. Bouwbesluit 2012; voor de hoogte van de opstelplaats van het kooktoestel.

Voor het anders plaatsen van keuken en badkamer is er geen overtreding.

**Reden:** Een opstelplaats voor een kooktoestel dient zich te bevinden in een verblijfsgebied. Dat is voor het kleine keukentje op zolderverdieping ook het geval. Echter is o.g.v. art. 4.7 van Bouwbesluit 2012 de minimale hoogte van een verblijfsgebied 210mm. De gemeten hoogte is 195mm. Hierbij is loodrecht gemeten vanaf de parketvloer tot aan het plafond van de dakkapel.

**Extra toelichting:** interne verbouwing zijn vergunningsvrij overeenkomstig art. 2.3, eerste lid Bor jo. art. 3, achtste lid van Bijlage II behorende bij de Bor. Wel is er sprake van een overtreding van art. 4.7 van het Bouwbesluit 2012 omdat de hoogte kleiner is dan minimale hoogte van 210mm.

Ook hier strekt het artikel uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de (toekomstige) bewoners op de zolderverdieping en niet voor de bewoners van 5.1, 2, e. Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.



Figuur 35.



Figuur 36.



Figuur 35: badkamer aan de linkerkant (westzijde) van het pand in de zolderverdieping. Waar in de vergunning de badkamer aan de rechterkant (oostzijde) van het pand in de zolderverdieping is gesitueerd. Ook deze aanpassing is vergunningsvrij.

Figuur 36: Keuken op de zolderverdieping. De hoogte hier is 195mm gemeten vanaf de parketvloer tot plafond van de dakkapel.

Punt 12: diverse deuren voldoen niet aan het Bouwbesluit 2012 (N.B. deur in zolderverdieping is hier expliciet genoemd)

**Overtreding:** Ja, van art. 4.22 jo. 4.21 Bouwbesluit 2012.

**Reden:** een doorgang heeft op basis van de hiervoor genoemde artikelen een vrije breedte van ten minste 0,85 m en een hoogte van ten minste 2,3<sup>5.1, 2, e</sup> geconstateerde breedte van de doorgang is 0,72m en hoogte is 2,10 m.

**Extra toelichting:** de artikelen 4.22 jo. 4.21 van het Bouwbesluit 2012 hebben betrekking op nieuwbouw. Deze artikelen zijn van overeenkomstige toepassing op het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen van een bouwwerk, waarbij mag worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Echter bestaat in dit geval geen rechtens verkregen niveau omdat de zolder is omgevormd tot een zelfstandige woonruimte (verblijfsgebied) met verblijfsruimten. Om deze verblijfsruimten te realiseren zijn wanden met doorgangen geplaatst. Derhalve is sprake van verbouw/gedeeltelijk vernieuwen van de zolder waardoor de nieuwbouweisen van toepassing zijn. Op grond van artikel 4 van de Woningwet gelden bij verbouw de voorschriften voor verbouw alleen voor die delen van een bouwwerk die fysiek worden gewijzigd. Dit geldt dus voor alle doorgangen die gemaakt zijn in het verblijfsgebied in de zolderverdieping.

N.B. ook hier strekken de artikelen uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de (toekomstige) bewoners van de zolderverdieping en niet voor de bewoners van de 5.1, 2, e. Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.



Figuur 37.



Vrije doorgang van de deur is 0,72m in de breedte en 2,10 m in de hoogte.

Punt 13: zolderverdieping heeft geen verblijfsruimte conform minimumeis van het Bouwbesluit 2012 en deze is ook niet te realiseren

**Overtreding: geen**

**Reden:** Conform artikelen 4.6 en 4.7, eerste en tweede lid Bouwbesluit 2012 heeft een woonfunctie een vloeroppervlakte van ten minste 10m<sup>2</sup> aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied, heeft het verblijfsgebied en verblijfsruimten boven de 5.1, 2, e een hoogte van ten minste 2,1 meter en hebben verblijfsruimte in een verblijfsgebied een vloeroppervlakte van ten minste 7,5m<sup>2</sup>. Aan al het voorgaande wordt voldaan gelet op de constatering ter plaatse.

Bovendien is de omgevingsvergunning als verblijfsruimte al getoetst en verleend. Dit bezwaargrond is tevens in bezwaar van 25 januari 2023 met kenmerk JB.22.001563.001 behandeld. Dit bezwaar is ongegrond verklaard. Het bestuur ziet geen enkele reden om aan te nemen dat de zolderverdieping als verblijfsruimte niet voldoet aan minimumeis van het Bouwbesluit 2012 conform verleende vergunning.

Tevens is vergunninghouder/eigenaar hier volledig voor verantwoordelijk omdat de verblijfsruimte een niet-gemeenschappelijk onderdeel is waar de VVE medeverantwoordelijk voor is. Bovendien strekken ook hier de artikelen uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de (toekomstige) bewoners van de zolderverdieping en niet voor de bewoners van de 5.1, 2, e. Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.

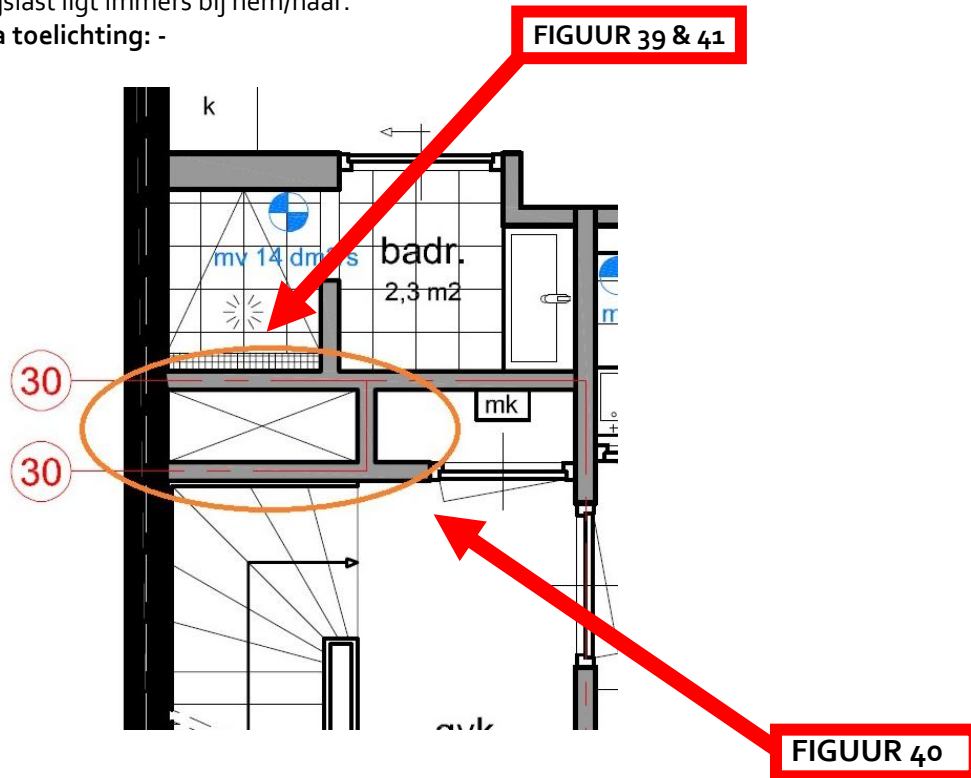
**Extra toelichting: -**

Punt 14: niet goedgekeurde leidingen in de ventilatieschacht (N.B. Ventilatieschachten zijn niet controleerbaar omdat deze zijn dichtgezet)

**Overtreding: geen**

**Reden:** het is niet duidelijk over welke leidingen in de ventilatieschacht er wordt gesproken. Er zijn geen leidingen in de ventilatieschacht geplaatst, dan wel zijn deze niet controleerbaar. Indien er niet-goedgekeurde leidingen geplaatst zijn, dient dit te worden aangetoond door degene die dit beweert. De bewijslast ligt immers bij hem/haar.

**Extra toelichting: -**



Figuur 38. De betreffende ventilatieschacht



Figuur 39. Oude situatie ventilatieschacht zonder leidingen



Figuur 40. Ventilatieschacht halzijde



Figuur 41. Ventilatieschacht dichtgezet voor de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping en mechanische ventilatie geplaatst voor de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> verdieping.

Punt 15: niet volgens goedgekeurde tekeningen uitgevoerde geluidsisolatie van de trap

**Overtreding: geen, voldoet aan eisen bestaande bouw**

**Reden:** de 'goedgekeurde tekeningen' waar waarschijnlijk naar wordt verwezen is de detailtekening 'B-006. Detail\_10\_12' waarin de trapconstructie is meegenomen. In deze detailtekening staat niets over geluidsisolatie van de trappen. Slechts dat deze trap zal worden uitgevoerd overeenkomstig de eisen uit het Bouwbesluit 2012 voor bestaande bouw. Er is geen reden om hieraan te twijfelen.

**Extra toelichting:** vastgesteld is dat de trap is voorzien van een dik tapijt met daaronder een rubberen demp laag. Voetstappen van de aanwezigen waren niet hoorbaar op het moment dat de trap werd op- en afgelopen.



Figuur 42. Aangelegd tapijt met dempend materiaal



Figuur 43. Tapijt in het trappenhuis



Figuur 44. Rubberen demplaag

Punt 16: bouwkundige en constructiestukken zijn onderling tegenstrijdig. Als VTH-ambtenaren beweren dat volgens vergunning is gebouwd, bedoelen zij dan conform bouwkundige tekeningen of de constructieopgave? (N.B. dit betreft meer een vraag dan een overtreding)

Dit lijkt een retorische vraag. De constructiestukken moeten uiteraard overeenkomen met de bouwkundige tekeningen en vice versa. Dus als door het bestuur wordt beweerd dat volgens de vergunning is gebouwd, dan is conform alle stukken die onderdeel uitmaken van de vergunning gebouwd. Dat is het standpunt van het bestuur als wordt aangegeven dat is voldaan aan een omgevingsvergunning. Echter is de beantwoording van deze vraag voor deze bezwaarzaak niet van belang.

Extra punt (niet in HHV, wel in stuk van mw. 5.1. 2, e : binnendeel hijsbalk die ook een rol speelt voor de constructie van bestaande dakkapel is illegaal verwijderd.

**Overtreding: Geen**

**Reden:** de hijsbalk heeft geen dragende functie die de belasting van de bestaande dakkapel/hijsluik afvoert naar de fundering. De hijsbalk is immers in het midden bovenop de dakkapel gesitueerd. De dakkapel is op zichzelf staand in het dakvlak geplaatst. Tevens heeft de volledige hijsbalk geen functie meer daar de haak aan het uiteinde van de hijsbalk al langer dan 14 jaar niet meer aanwezig is. Dus het hijsen via een hijsbalk is niet meer aan de orde (n.b. volgens Arbowetgeving is handmatig hijsen ook niet meer toegestaan) en daarom kan het gebruik van de hijsbalk constructief geen gevolgen meer hebben voor de staat/constructie van de dakkapel. Het intern verwijderen/afzagen van de hijsbalk heeft geen gevolgen voor en brengt geen verandering van de constructie van het bestaande dakkapel met zich mee en is daarom vergunningsvrij op grond van artikel 3, achtste lid, onderdeel van bijlage II Bor.

**Extra toelichting:** -



Figuur 45. Gemarkeerde delen betreft de intern verwijderde hijsbalk. Rond gemarkeerd is de plaats waar deze hijsbalk is afgezaagd.



Figuur 46. de verwijderde haak van de hijsbalk



figuur 47. de verwijderde haak van de hijsbalk in juli 2009

Vastgestelde overtredingen die niet lopende de bezwaarprocedure aangevuld/ in het handhavingsverzoek zijn opgenomen:

**Overtreding:** van artikel 2.22, eerste lid Bouwbesluit 2012.

**Reden:** ontbreken van een trapeuning.

**Extra toelichting:** vergunninghouder en aannemer zijn hierop aangesproken en zullen dit gebrek herstellen. Echter strekken ook hier de artikelen uit het Bouwbesluit tot bescherming van het belang van de (toekomstige) bewoners van de zolderverdieping en niet voor de bewoners van de **5.1, 2, e**

Er wordt daarom ook niet voldaan aan de relativiteitsvereiste van art. 8:69a Awb.