VN2025-011992
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 09 september 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
A5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op bezwaarschriften gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het vormen van vijf zelfstandige woonruimten op de locatie Laplacestraat 47-2 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 11 maart 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten, Dat betekent dat de woningvormingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 maart 2025 is een vergunning verleend voor het vormen van vijf zelfstandige woonruimten op het adres Laplacestraat 47-2.

Hiertegen is op 24 maart, 2 en 3 april 2025 bezwaar gemaakt door bezwaarmakers.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

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

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

Onderbouwing besluit

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

- Opsplitsing van de woning in vijf woningen past niet in de structuur van de wijk met gezinswoningen;
- Het sociale karakter van de buurt zal veranderen door andere bewoning;
- Dit project trekt in de toekomst wellicht commerciële investeerders voor dit soort projecten;
- De vergunning leidt tot meer drukte voor directe buren;
- De vergunning leidt tot meer parkeerdruk (zowel auto als fiets);

- Er is angst voor geluidsoverlast (via het trappenhuis in bijzonder);
- De geschakelde woningen, om geluidoverlast te minimaliseren, worden door de splitsing teniet gedaan;
- Er kan ook worden gesplitst naar twee woningen voor gezinnen. De splitsing naar vijf woningen wordt enkel gedaan voor financieel gewin.

1. Overlast en sociale cohesie

De bezwaren hebben onder meer betrekking op de invloed op de leefbaarheid door de wijze van bewoning, vooral door de komst van meerdere huishoudens in plaats van één huishouden.

Omdat aan de voorwaarden van de Hvv wordt voldaan, is de vergunning in beginsel terecht verleend. Dat kan anders zijn als de woningvorming onevenredige gevolgen heeft voor omwonenden. Van zulke onevenredige gevolgen is echter niet gebleken. De commissie overweegt dat de vrees voor overlast en de vrees voor de aantasting van de sociale cohesie geen omstandigheden zijn die zo bijzonder zijn dat moet worden afgeweken van het beleid. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

2. Parkeerdruk

Bezwaarmakers hebben hun zorgen geuit over een toename in parkeeroverlast. De commissie overweegt dat parkeren geen deel uitmaakt van het toetsingskader bij deze aanvraag. Het aspect parkeren wordt dus in de regel niet bij de beoordeling van de aanvraag om een woningvormingsvergunning betrokken. Dit hoort bij de beoordeling van een omgevingsvergunning. In dit verband overwegen wij ten overvloede als volgt. Bezwaarmakers hebben alleen hun vrees geuit dat er een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan. Dit is echter niet onderbouwd met stukken. Als er onvoldoende parkeergelegenheid in de buurt is, kan een aanvraag ingediend worden voor het bijplaatsen van parkeervakken via het online formulier Melding openbare ruimte.

3. Gevolgen woningwaarde

De bezwaren met betrekking tot de waardestijging van de omliggende woningen van bezwaarmakers zijn naar het oordeel van de commissie niet voldoende onderbouwd. De beoordeling van de eventuele waardestijging gaat ook buiten het kader van deze vergunning om.

4. Precedentwerking

Precedentwerking speelt een rol wanneer bestuursorganen beschikken over beslissingsruimte. Dat is hier niet het geval. De woningvormingsvergunning voldoet aan de geldende voorwaarden van de Hvv. Precedentwerking is hier geen weigeringsgrond. Deze grond van bezwaar slaagt niet.

5. Oppervlakte

Bezwaarmakers hebben ter zitting aangevoerd dat zij twijfelen over de oppervlaktematen van de nieuw te vormen woningen.

In de Huisvestingsverordening is bepaald dat de nieuw te vormen woonruimten in stadsdeel Oost niet kleiner mogen zijn dan 40 vierkante meter. De tekening die aangeleverd is bij de aanvraag laat zien dat alle woningen een gebruiksoppervlakte hebben groter dan 40 vierkante meter. Bezwaarmakers voeren aan dat de oppervlaktematen onjuist zijn. Tijdens de schriftelijke ronde hebben bezwaarmakers een eigen berekening toegezonden waaruit zou blijken dan de oppervlaktematen te klein zijn.

Het college moet kunnen afgaan van de juistheid van de gegevens bij de aanvraag. De tekeningen bij de aanvraag roepen geen vragen op bij de commissie. De tekeningen zijn opgesteld door een professionele partij. Bezwaarmakers hebben zelf een berekening gemaakt van de oppervlakte en hebben geen specialistische contraexpertise ten grondslag gelegd aan deze bezwaargrond. De commissie ziet daarom ook geen reden om te twijfelen aan de juistheid van de ingediende tekeningen.

De commissie overweegt dat is voldaan aan de voorwaarden en voorschriften zoals genoemd in de Huisvestingsverordening 2024. Er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften is voldaan. Ook is de commissie niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-052865	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2025-052873	VERTROUWELIJK - DEF Advies Laplacestraat 47-2 Woningvormen 4381.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord