Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 03 oktober 2023

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van het appartement Albatrospad 16 naar 3 zelfstandige appartementen.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 maart 2023 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om de bezwaren ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 januari 2023 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van 1 naar 3 zelfstandige woningen op de locatie Albatrospad 16.

Op 22 maart 2023 is de aangevraagde omgevingsvergunning verleend aan A. Moreira. Vervolgens is door M.J. Stockburger, B. Bucker, H. de Redelijkheid, VvE Albatros Lamel 1, en J. Niebeek en N.D. Bouquet (verder te noemen bezwaarden) bezwaar gemaakt.

Op 20 september 2023 heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Kort samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De gesplitste appartementen zijn gemiddeld kleiner dan 40m2 en zijn dus in strijd met de regels voor woningvorming;
- de gesplitste appartementen voldoen niet aan artikel 6.51 van het Bouwbesluit omdat zij geen eigen spreekinstallatie hebben en de VvE daar ook geen toestemming voor geeft;
- de omwonenden zijn pas op de dag van de verbouwing geïnformeerd;

- de VvE is niet van tevoren geïnformeerd;
- de verbouwing veroorzaakt enorm veel overlast en dat zal voorlopig nog wel zo blijven;
- verwacht wordt dat ook na de verbouwing er (geluid)overlast zal zijn omdat er sprake is van een intensiever gebruik van de woning en dus ook van de badkamer en de wc;
- de stamleidingen zijn nu al verstopt geweest en met meer gebruikers zal dat nog vaker voorkomen;
- er is schade ontstaan door de verbouwing o.a. scheuren in de muren en lekkage;
- het appartement is nu een beleggingsobject geworden met een financieringsconstructie via crowdfunding. Het is belangrijk dat deze ruime appartementen beschikbaar blijven voor families die eenzelfde leefritme, en normen en waarden hebben;
- het beleid van de gemeente gaat uit van woonruimte met verschillende oppervlaktes en niet te veel kleine woningen;
- de woningen zullen verhuurd gaan worden, met daarbij dus een grote kans dat er een snelle wisseling van huurders zal zijn, hetgeen ten koste gaat van de sociale cohesie en het gevoel van veiligheid;
- er zijn zorgen over de brandveiligheid van de 3 nieuwe appartementen;
- verzocht wordt om niet alleen met een juridisch oog naar dit plan te kijken maar ook op morele gronden.

De aanvraag past in het bestemmingsplan en het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit. Een welstandstoets is voor een interne verbouwing niet noodzakelijk en de Bouwverordening is niet van toepassing.

Er zijn dus geen gronden om te weigeren en dus moet de omgevingsvergunning verleend worden. nu de omgevingsvergunning verleend moet worden is er geen belangenafweging mogelijk. De aspecten waar de bezwaren op zien zoals woon- en leefklimaat, intensievere bewoning etc. worden geacht meegewogen te zijn bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning is dus op de juiste gronden verleend.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Financiële onderbouwing

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 beslissingen op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2023-070217	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2023-070222	Advies Albatrospad 16.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord