Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 26 november 2024

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B10

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het verbouwen en bouwkundig opdelen van het appartement in 2 appartementen op de locatie Spadinalaan 62.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- De bezwaren van bezwaarmaker (005), bezwaarmaker(011) en bezwaarmaker (013) niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het verzoek om proceskosten af te wijzen;
- het besluit van 18 juni 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om de bezwaren van bezwaarmaker 005, 011 en 013 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend en in stand blijft. Het bouwplan mag worden gerealiseerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 april 2024 is een aanvraag ontvangen voor een omgevingsvergunning voor het verbouwen en bouwkundig opdelen van het appartement in 2 appartementen op de locatie Spadinalaan 62.

Op 18 juni 2024 is de aangevraagde omgevingsvergunning toegewezen en verleend.

Vervolgens zijn 13 bezwaarschriften ingediend door 12 medebewoners van het appartementencomplex en de VvE Oranje (allen verder te noemen bezwaarmakers).

Op 11 oktober heeft een hoorzitting plaatsgevonden via MS-teams.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022.

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

Onderbouwing besluit

In het bestreden besluit wordt overwogen dat de aanvraag is getoetst en voldoet aan de Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna: HVV) en de Nadere regels Huisvestingsverordening Amsterdam 2024.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

1. Geen toestemming van de VvE / evident privaatrechtelijke belemmering
2. Aanvraag is niet gedaan door een eigenaar
3. Vergunning dient te worden ingetrokken op grond van artikel 3.3.2.lid 1 sub c HVV
4. Opkoopbescherming
5. Het gebouw is niet ontworpen voor extra woningen. De woon- en leefomgeving wordt aangetast.
6. Er is geen sprake van een zelfstandige woonruimte
7. De splitsing is in strijd met het beleid.
8. Ongewenste precedentwerking
9. Waardevermindering
10. Ernstige overlast tijdens verbouwing
11. Functioneren VvE aanzienlijk moeilijker

Bezwaarmakers benadrukken dat vergunninghouder duidelijk niet voornemens is zich iets van de medebewoners aan te trekken. Aan de door de Gemeente gepropageerde 'ontmoeting' en onderlinge cohesie wordt totaal voorbij gegaan.

Overwegingen

De bezwaarcommissie overweegt dat de vergunning in beginsel terecht is verleend vanwege het voldoen aan de voorwaarden.

U hebt bij de behandeling van de aanvraag overwogen dat geen bijzondere omstandigheid naar voren is gekomen die een ongewenst gevolg heeft voor:

- het behoud, of
- samenstelling van de woonruimtevoorraad of leefbaarheid.

Bij de behandeling van de bezwaren zijn er ook geen bijzondere omstandigheden naar voren gekomen, er is geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering en vergunninghouder was eigenaar op het moment van het besluit. Weliswaar was hij ten tijde van de aanvraag juridisch nog geen eigenaar, maar er was wel al een voorlopig koopcontract waarmee hij zijn intentie kon aantonen. De woning valt niet onder de opkoopbescherming en niet is gebleken dat de woningen niet zelfstandig zijn in de zin van de huisvestingsverordening. De woningen dienen bij ingebruikname te voldoen aan de kwaliteitseisen van de Nadere regels van de HVV. Vergunninghouder kan dit aantonen met een rapport. Indien hier niet aan wordt voldaan, levert dit een intrekkingsgrond op en omwonenden kunnen verzoeken hier handhavend tegen op te treden. De overige bezwaargronden vallen buiten de beoordeling van de aanvraag.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat u op 5 juli 2024 terecht een vergunning verleende voor het vormen van twee zelfstandige woonruimten op de locatie Spadinalaan 62 te Amsterdam, omdat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 wordt voldaan.

Gemeente Amsterdam

DB

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Participatie

Niet van toepassing.

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 beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2024-071855	VERTROUWELIJK - advies Spadinalaan 62 omgevingsvergunning.pdf (pdf)
AD2024-071857	Stadsdeel Noord (1) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord