Vergunningsadvies Amsterdam
Bouw- en vastgoedadvies

Bachstraat 15
1077GE Amsterdam

Stadsdeel Centrum
T.a.v. de afdeling wabo/vergunningen
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

24 juli 2023

Betreft: motivatie woningvormen Amstel 338

Geachte heer/mevrouw,

Namens 5.1, 2, e van de woning aan de Amstel 338-H, begeleiden wij het traject om voor deze woning een vergunning aan te vragen voor vormen van één zelfstandige woonruimte naar 4 zelfstandige woonruimten op dit adres.

Onderstaand treft u nog een toelichting op de juridische onderbouwing van de aanvraag woningvormen.

Huisvestingsverdordening (2020)
Artikel 3.3.15 stelt het volgende;
Artikel 3.3.15 Vergunning woningvorming

1. *Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorwaarden:*
   - a. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, is zelfstandig en heeft een gebruiksoppervlak van ten minste:*
     I. in het geval van een niet grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter; of,
     II. in het geval van een grondgebonden woonruimte, tweehonderd vierkante meter;
   - b. *de nieuw te vormen woonruimten hebben gemiddeld een gebruiksoppervlak van ten minste:*
     I. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een niet grondgebonden woonruimte, veertig vierkante meter; of,
     II. in het geval van gevormde woonruimten ontstaan uit een grondgebonden woonruimte, honderd vierkante meter;
   - c. *elke nieuw te vormen woonruimte is zelfstandig en heeft ten minste een gebruiksoppervlak van achttien vierkante meter;*
   - d. *het verbouwen van een woonruimte tot één of meer woonruimten kleiner dan veertig vierkante meter is niet toegestaan in door burgemeester en wetshouders in de nadere regels aangewezen stadsdelen;*
   - e. *de woonruimte waaruit wordt gevormd, betreft geen woonruimte die na 1 januari 2021 is ontstaan uit woningvorming*
2. *Voor een vergunning voor woningvorming als bedoeld in artikel 3.1.1, derde lid, onderdeel d, gelden de volgende voorschriften:*
   - a. *er moet vanaf ingebruikname worden voldaan aan de geluids en kwaliteitseisen voor woningvormen; en,*
   - b. *er wordt binnen zes maanden na vergunningverlening een melding gedaan van feitelijke ingebruikname op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven wijze.*
3. *De oppervlakteeisen als bedoeld in het eerste lid onderdelen a, b en d gelden niet in het geval van een externe ruimte die verbonden is via een gemeenschappelijke verkeersruimte.*
4. *Burgemeester en wethouders stellen nadere regels met betrekking tot de geluids en kwaliteitseisen als bedoeld in het tweede lid, onderdeel a.*

Vergunningsadvies Amsterdam
Bouw- en vastgoedadvies

Analyse
De huisvestingsverordening definieert een grondgebonden woonruimte als volgt:
een zelfstandige woonruimte, met twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op het straatniveau en waarvan één van de woonlagen aansluit op het maaiveld;

Een belangrijke voorwaarde is de toegankelijkheid van een grondgebonden woning op straatniveau. Dit straatniveau is op de tekeningen bij de vergunning aangegeven en bevindt zich meer dan een meter onder het niveau van de voordeur. Om de voordeur te bereiken dient een hoogteverschil van meer dan een meter te worden overbrugd, waardoor geen sprake meer is van rechtstreekse toegankelijkheid vanaf het straatniveau. Tot slot is er geen woonlaag die aansluit op het maaiveld, er is immers een ondergelegen woonruimte 338-O, waardoor ook op dit onderdeel niet wordt voldaan aan de eisen die in de Huisvestingsverordening worden gesteld aan een grondgebonden woning. Er is dus sprake van een niet grondgebonden woonruimte.

Derhalve kan men concludere dat artikel 3.3.15 lid 1 sub a II en b II van toepassing zijn.

Artikel 3.3.15 lid 2 en 4 zijn ook van toepassing.

Conclusie
Door het vormen van vier nieuwe zelfstandige woonruimten wordt de Amsterdamse woningvoorraad groter en kunnen vier nieuwe huishoudens hun intrek nemen in deze recent gerenoveerde woningen. Aan woningen van de te realiseren oppervlakten is grote behoefte in de Amsterdamse woningmarkt.

Zoals blijkt u de als bijlage bij deze aanvraag toegevoegde overzichtstekeningen zijn de oppervlakte van de nieuw te realiseren zelfstandige woonruimte als volgt:
Woning 1 GO: 67,5 m2
Woning 2 GO: 69,5 m2
Woning 3 GO: 58,6 m2
Woning 4 GO: 50,6 m2
Waabij gemiddeld GO: 61,6 m2

De oppervlakte van de bestaande zelfstandige woonruimte is als volgt:
Woning GO: 240,8 m2

Hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.3.15 lid 1 sub a II en B II.

Alle wanden en plafond worden voorzien van geluidswerende materialen (conform vereisten Bouwbesluit 2012 en Huisvestingsverordening 2020). Omdat de appartementen gerenoveerd worden en voorzien van kwalitatief hoogwaardige geluidsisolatie worden geen klachten en een prettige woonsituatie verwacht. Hierdoor voldoet het voorgenomen plan aan artikel 3.3.15 lid 2 en 4.

Mocht u naast bovenstaande motivatie en de meegestuurde stukken nog aanvullende zaken nodig hebben voor het beoordelen van de aanvraag dan vernemen wij dit uiteraard graag.

Namens 5.1, 2, e van de Amstel 338,

Met vriendelijke groet,
5.1, 2, e
Vergunningsadvies Amsterdam
Tel: 020 823 3383
E-mail: info@vergunningsadviesamsterdam.nl