VN2025-006406
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 13 mei 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning aan Pieter Calandlaan 929.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 10 januari 2025 onder aanvulling van de motivering "dat de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken voor het bouwkundig splitsen van de woning en het wijzigen van de gevel wordt verleend" in plaats van op grond van een binnenplanse afwijking in stand te laten en met inachtneming van de overwegingen in het advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit van 10 januari 2025 onder aanvulling van de motivering in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning in stand blijft waardoor de woning bouwkundig gesplitst kan worden.

Bestuurlijke achtergrond

Op 12 november 2024 diende de eigenaar een aanvraag in voor een omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning aan Pieter Calandlaan 929.

Bij besluit van 10 januari 2025 verleende het college van burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning

Tegen het besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend op

Op 7 april 2025 vond er een digitale hoorzitting via MS teams plaats.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

Inhoud besluit

De aanvraag om de omgevingsvergunning betreft het bouwkundig splitsen van de woning. Er zijn twee vergunningen nodig te weten een vergunning voor een omgevings-planactiviteit bouwwerken (OPA) en een vergunning voor een bouwactiviteit. Met het besluit is een vergunning verleend voor zowel de OPA als het bouwen.

Een vergunning voor een OPA wordt verleend als de activiteit niet in strijd is met artikel 5.6. van de Omgevingswet (Ow). Volgens dit artikel geldt dat het verboden is om een bouwwerk te bouwen dat niet in overeenstemming is met het in het ruimtelijk plan opgenomen ruimtelijke regels over bouwwerken. In artikel 4.16, derde lid, van het Omgevingsplan (OP) zijn de gronden opgenomen wanneer een vergunning moet worden verleend. In artikel 4.24 van het OP staat dat een OPA alleen verleend wordt als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan geen onaanvaardbare afbreuk doet aan een goede omgevingskwaliteit. Omdat er nog geen beleidsregels zijn vastgesteld, wordt volgens de criteria van de welstandsnota beoordeeld of sprake is van een onaanvaardbare afbreuk aan een goede omgevingskwaliteit.

Op de locatie geldt het bestemmingsplan Zuidwest Kwadrant. De gronden hebben de bestemming Gemengd-4 en zijn bestemd voor wonen.
Het college overweegt dat het bouwplan past binnen de voorschriften van het bestemmingsplan.
De bezwaarschriftencommissie (commissie) kan zich hierin vinden.
Opgemerkt wordt hierover dat in het besluit ten onrechte is opgenomen dat er sprake is van een binnenplanse afwijking.
Nu er geen strijd is met de voorschriften van het bestemmingsplan kan er geen belangenafweging plaatsvinden over de effecten van het bouwplan. De belangenafweging heeft al plaatsgevonden bij de opstelling van het bestemmingsplan waarvan de bepalingen nu onderdeel uitmaken van het OP.
Er zijn geen wettelijke mogelijkheden om de aanvraag om de OPA af te wijzen als de aanvraag voldoet aan de eisen in het OP, de zogenaamde "*gebonden beschikking*".
De commissie neemt hierbij in acht dat het bouwplan ambtelijk is getoetst op 7 januari 2025 en akkoord is bevonden. De balkonafscheiding zou voldoende gelijk zijn aan de aanwezige balustrade van het bouwwerk waardoor er geen strijd is met de redelijke eisen van welstand.

Bezwaargronden

- Parkeren/leefbaarheid

Extra auto's verergeren de parkeerdruk en staat haaks op het autoluwe beleid van de gemeente. De leefbaarheid is in het geding door de intensievere bewoning.

- Vluchtroute

Elke woning heeft een smalle strook van 5 m lang en 80 cm breed en een balkon van 6,5 m lang en 2,55 m breed. Op het balkon mag er niets geplaatst worden. Dit is bedoeld als vluchtroute. Het balkon wordt nu met een vaste wand vanaf de woning tot aan de reling bevestigd. Er moet via drie obstakels gevlucht worden. Ook meubilair op het balkon zal het vluchten bemoeilijken.

Op de smalle strook zal een warmtepomp geplaatst worden wat ook het vluchten zal bemoeilijken.

- Toestemming Vereniging van Eigenaars (VvE)

De wijziging aan de gevel en het bellentableau mag alleen met toestemming van de VvE worden aangepast.

- Participatie

De omgeving is niet geïnformeerd over de verbouwing.

Advies commissie

De commissie acht de bezwaargronden ongegrond:

- M.b.t. overlast, leefbaarheid, parkeren.

Omdat er sprake is van een gebonden beschikking kan er volgens vaste jurisprudentie geen belangenafweging plaatsvinden. Het woon- en leefklimaat is immers al afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning moet worden verleend.

De geldende parkeernormen staan in de "Nota Parkeernormen Auto" van 8 juni 2017. De Nota bevat voor het vormen van woningen (of bestaande bouw) geen specifieke normen. Woningvormen zou kunnen vallen onder 'transformatie' (hoofdstuk 6) in de zin van het Parkeerbeleid. Hiervoor gelden geen normen maar wordt maatwerk geleverd. Maar zelfs als aangesloten wordt bij de minimum- en maximumparkeernormen die gelden voor nieuwbouw (hoofdstuk 5, de strengste parkeernorm) dan worden deze met het bouwplan niet overschreden. Voor woningen tussen 30 m² en 60 m² bruto vloer oppervlakte geldt een minimum parkeernorm van 0,3 en een maximumparkeernorm van 1. Met het bouwplan worden twee woningen met de genoemde afmetingen gerealiseerd zodat de parkeerbehoefte 0,6 is (2 x 0,3). Er is één autoparkeerplaats beschikbaar waardoor de maximum parkeernorm van 1 niet wordt overschreden.
Het bouwplan is daarom niet in strijd met de Nota en artikel 19.3 van het bestemmingsplan.

- Vluchtroute

Volgens vaste jurisprudentie is de toets aan het BBL een aannemelijkheidstoets. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het BBL wordt voldaan.

De commissie vindt het aannemelijk dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het BBL. Het betreft een interne bouwkundige splitsing die reeds is beoordeeld door de brandweer op onder andere vluchtroutes. Omdat de galerij geen officiële vluchtroute is hoeft de plantenbak (of andere obstakels) niet verwijderd te worden.

- VvE

De commissie overweegt dat de splitsingsakte en het huishoudelijk reglement van de VvE tussen de leden onderling geldt. Het is een civielrechtelijke kwestie tussen leden van de VvE waar de gemeente buiten staat.

- Participatie

Het uitgangspunt onder de Ow is dat participatie door een aanvrager van een omgevingsvergunning vrijwillig is. De gemeenteraad kan echter gevallen aanwijzen waarin participatie een *verplicht* aanvraagvereiste is. Voor de gemeente Amsterdam heeft de gemeenteraad vastgelegd dat voor alle omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA), participatie een verplicht onderdeel vormt van de aanvraag.

De commissie merkt op dat voor de eigenaar *geen verplichting* is om aan participatie te doen omdat het om een OPA gaat en niet om een BOPA.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert om de bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het besluit van 10 januari 2025 in heroverweging, na aanpassing van de motivering dat de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken voor het bouwkundig splitsen van de woning en het wijzigen van de gevel, zonder binnenplanse ontheffing wordt verleend, in stand te laten met inachtneming van de overwegingen in dit advies.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

Niet van toepassing.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2025-026110	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2025-026126	VERTROUWELIJK - advies omgverg.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord