VN2026-006354
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel West van 02 juni 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het vormen van één zelfstandige woonruimte uit externe ruimten behorend bij de zelfstandige woonruimte op de locatie Da Costakade 85A-4.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 oktober 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat het besluit in stand kan blijven.

Bestuurlijke achtergrond

Op 18 september 2025 is een aanvraag ingediend voor het voor het vormen van één zelfstandige woonruimte uit de externe ruimten behorend bij de zelfstandige woonruimte op de locatie Da Costakade 85A-4. Op 22 oktober 2025 is deze vergunning verleend. Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend op 2 december 2025.

Vergunninghouder is op 7 mei 2026 telefonisch gehoord. Bezwaarmaker is in de gelegenheid gesteld om zijn bezwaren mondeling toe te lichten maar hij gaf aan uitsluitend schriftelijk te willen communiceren. Bezwaarmaker heeft per e-mailbericht van 8 mei 2026 zijn bezwaren aangevuld.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

Onderbouwing besluit

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

Vrees voor overlast door bouwwerkzaamheden

Bezwaarmaker vreest dat de verbouwing overlast zal opleveren. Zolang de eigenaar aantoonbaar de overlast tot een minimum beperkt, is er geen bezwaar;

Het pand, waaronder de zolderverdieping, voldoet nog steeds niet aan de vereisten voor de splitsingsvergunning van 2014

In de achterste helft van de zolderverdieping bevindt zich een koker met daarin de standleiding van de riolering en de ventilatiekanalen van de onderliggende woningen. In deze koker bevinden zich lekkages. Die zijn door de Huurcommissie geconstateerd in 2015 en 2016 en, na een onterechte herstelmelding, ook in 2019. De splitsingsvergunning van 2014 is ten onrechte toegekend want de oorzaken van deze oude lekkages en andere gebreken zijn niet verholpen. De draagmuren in de voorkamer op de zolderverdieping brokkelen langzaam af. De dekplaten van de versleten traptreden zijn verdwenen, er is een valkuil achter de straatdeur en de hoofdkraan is onbereikbaar.

De commissie constateert dat aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 (HVV) is voldaan. Gevormde woonruimten kunnen ontstaan uit een laaggelegen woonruimte, een niet laaggelegen woonruimte of externe ruimte. In dit geval gaat het om het vormen van één zelfstandige woonruimte uit externe ruimten op de vierde verdieping behorend bij de zelfstandige woonruimte op de derde verdieping. Uit de plattegronden blijkt dat deze externe ruimten toegankelijk zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte. Verder volgt uit de plattegronden dat de nieuw te vormen woonruimte zelfstandig is (deze beschikt namelijk over wezenlijke voorzieningen en een eigen toegangsdeur) en voldoet aan de minimale oppervlakte eis van 18 m2. De overige oppervlakte eisen gelden niet in geval van een externe ruimte.

Tot slot wordt opgemerkt dat de woonruimte waaruit wordt gevormd geen woonruimte is die is gevormd op basis van een vergunning die na 31 december 2020 is aangevraagd. De geluids- en kwaliteitseisen worden bij vergunningverlening nog niet getoetst omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. Hierover zijn voorschriften opgenomen in het besluit.

Vrees voor overlast door bouwwerkzaamheden

Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en daarmee de leefbaarheid in de zin van de HVV, te beschermen heeft de gemeenteraad een aantal voorwaarden vastgesteld in de HVV waaraan moet zijn voldaan om vergunning voor woningvorming te kunnen krijgen. Om de leefbaarheid te borgen, wordt een vergunning dus verleend als aan deze voorwaarden wordt voldaan. Omdat hier 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. Hiervan is echter niet gebleken.

Er kwam bij de behandeling van de aanvraag geen bijzondere omstandigheid naar voren die een ongewenst gevolg heeft voor het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, of de leefbaarheid.

Voor zover bekend is nog niet begonnen met het vormen van de zelfstandige woonruimte. Alleen de vrees voor overlast door bouwwerkzaamheden is geen reden om de vergunning niet te verlenen. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn geluidsvoorschriften en beperkingen van bouwwerkzaamheden binnen bepaalde uren opgenomen om de overlast voor de omgeving te beperken. Vaak zijn hierover voorschriften opgenomen in de omgevingsvergunning. Als bezwaarmaker daadwerkelijk overlast van werkzaamheden ervaart, kan hij eerst contact opnemen met vergunninghouder. Als dit de overlast niet oplost, kan bezwaarmaker een melding doen van overlast bij de gemeente.

De commissie concludeert dat geen sprake is van aantoonbare overlast op grond van objectieve feiten en omstandigheden.

Het niet voldoen aan de vereisten van de splitsingsvergunning van 2014

De commissie kan zich voorstellen dat het erg vervelend is als er al geruime tijd lekkages en gebreken in de woning zijn en de commissie begrijpt de zorgen van bezwaarmaker over de situatie. Bezwaarmaker heeft bezwaar gemaakt tegen de woningvormingsvergunning van 22 oktober 2025. De commissie kan in deze bezwaarprocedure daarom alleen kijken naar de voorwaarden voor deze woningvormingsvergunning van 2025 en niet naar de splitsingsvergunning van 2014. De bezwaren die zien op een andere vergunning uit 2014 kan de commissie helaas niet betrekken bij de beoordeling van het besluit in deze bezwaarprocedure.

Ten aanzien van de gestelde bouwkundige gebreken, merkt de commissie op dat bouwkundige aspecten geen onderdeel uitmaken van het toetsingskader bij een aanvraag voor een woningvormingsvergunning. Dit kan niet bij de beoordeling van de aanvraag om een woningvormingsvergunning worden betrokken, maar hoort bij de beoordeling van een omgevingsvergunning.

Wel gelden er geluidseisen en moet het kwaliteitsniveau van de gevormde woonruimten voldoen aan de bepalingen van het Bbl. De commissie stelt voorop dat hieraan pas hoeft te worden voldaan bij ingebruikname van de te vormen woning. Dit kan vergunninghouder dan vervolgens aantonen met een rapport. Het rapport wordt ter toetsing voorgelegd aan een deskundige van Vergunningen, toezicht en handhaving. Dit is geen aannemelijkheidstoets. Op het moment dat vergunninghouder de nieuw te vormen woning in gebruik neemt terwijl niet wordt voldaan aan de kwaliteitseisen levert dit een intrekkingsgrond op voor de woningvormingsvergunning. Omwonenden kunnen dan verzoeken om hier handhavend tegen op te treden. De HVV schrijft ook niet voor dat de vergunning pas verleend mag worden als dit het geval is, maar dat dit bij ingebruikname het geval moet zijn.

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat het besluit rechtmatig is genomen en in bezwaar in stand kan blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmaker.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-028524	Stadsdeel West Hamervoordracht (pdf)
AD2026-028525	VERTROUWELIJK - JB.25.016983.001 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord