



Advies Bezwaarschriftencommissie

Zaaknummers: JB.20.008974.001, JB.20.008974.002 & JB.20.008974.003

Advies over de bezwaarschriften van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED]. De bezwaarschriften richten zich tegen het besluit met het kenmerk Z2020-NW000037, OLO 4994377, verzonden op 22 april 2020. Met dat besluit is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar vier (4) onzelfstandige woonruimten op de locatie Johan Huizingalaan [REDACTED] te Amsterdam.

Aan het college van burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren om:

- de bezwaarschriften van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit met het kenmerk, Z2020-NW000037, OLO 4994377 onder aanvulling van de motivering in stand te laten;
- een dwangsom in de zin van titel 4.1.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht ter hoogte van € 1442 toe te kennen aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED].

Dit betekent dat alle ingediende bezwaarschriften inhoudelijk behandeld kunnen worden maar ongegrond zijn. Daarnaast kan het besluit onder aanvulling van de motivering in stand blijven. Ook adviseren wij een dwangsom in de zin van titel 4.1.3.2 van de Algemene wet bestuursrecht toe te kennen aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED].

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 22 april 2020 verleende u aan de heer [REDACTED] (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het omzetten van een zelfstandige woonruimte in (4) vier onzelfstandige woonruimten voor de locatie Johan Huizingalaan [REDACTED] te Amsterdam, het bestreden besluit.

De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] (hierna: [REDACTED] en [REDACTED]) dienden op 25 mei 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [REDACTED] (hierna: [REDACTED]) diende op 26 mei 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

De heer [REDACTED] (hierna: [REDACTED]) diende op 25 mei 2020 een bezwaarschrift in tegen dit besluit.

[REDACTED] en [REDACTED] dienden op 4 november 2020 een ingebrekestelling in de zin van titel 4.1.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht in vanwege het uitblijven van een besluit op bezwaar.

Op 12 januari 2021 is het bezwaar besproken op een hoorzitting.

3. Ontvankelijkheid

Ten aanzien van het bezwaar van [REDACTED] en [REDACTED] overwegen wij dat volgens vaste rechtspraak¹ het uitgangspunt is dat degene die ter plaatse van zijn woning of perceel feitelijke gevolgen kan ondervinden van een activiteit die een besluit toestaat in beginsel belanghebbende is bij dat besluit, tenzij geen sprake is van gevolgen van enige betekenis. Hierbij wordt onder meer acht geslagen op afstand tot, zicht op en ruimtelijke uitstraling van de activiteit. Bovengenoemde bezwaarmakers wonen in de directe nabijheid (binnen een straal van 100 meter) van de locatie Johan Huizingalaan [REDACTED]. Bezwaarmakers hebben daarnaast een woning in eigendom in hetzelfde pand waarbij sprake is van een gedeelde voordeur. Zij kunnen naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit.

Ten aanzien van het bezwaar van [REDACTED] overwegen wij dat bovengenoemde bezwaarmaker in de directe nabijheid (ruim binnen een straal van 100 meter, circa 10 a 20 meter) van de locatie Johan Huizingalaan [REDACTED] woont. Bezwaarmaker woont in een aangrenzend pand (de eerstvolgende portiek) met mogelijk aangrenzende balkons en ondervindt daardoor feitelijke gevolgen van enige betekenis van deze omzetting. Hij kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit.

Ten aanzien van het bezwaar van [REDACTED] overwegen wij dat bovengenoemde bezwaarmaker in de directe nabijheid van, namelijk in hetzelfde pand als de locatie Johan Huizingalaan [REDACTED] woont. Hij deelt daardoor een voordeur, trappenhuis en portiek met de bewoners van het vergunde pand. Bovengenoemde bezwaarde ondervindt daardoor feitelijke gevolgen van enige betekenis van deze omzetting. Hij kan naar ons oordeel daarom als belanghebbende worden aangemerkt bij het bestreden besluit.

Nu de bezwaren ook voor het overige voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt, achten wij deze ontvankelijk.

¹ Bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 19 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:492.

4. Bezwaren

De bezwaren luiden kort samengevat als volgt:

1. In de omgeving van het pand zijn al meerdere vergunningen afgegeven waaronder meerdere in het pand waar deze vergunning ook voor verleend is;
2. Dit adres werd al jaren illegaal kamergewijs verhuurd;
3. Er is geen sprake van een woongroep, woongroepen zijn daarnaast sinds 1 januari 2017 verboden;
4. Er zijn wel klachten op het adres, er is meerdere malen melding gedaan van geluidsoverlast en rommel;
5. Er is sprake van een maximaal aantal vergunningen per wijk of gedeelte van de stad. Bezwaarden willen daar de cijfers van weten;
6. Er is sprake van een slechte geluidisolatie in het pand;
7. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, er mag maar één huishouden per woning wonen;
8. Het is niet noodzakelijk om studenten te huisvesten, de motivatie van het besluit is dus onjuist. Er is een grotere noodzaak om woningen voor groepen die daadwerkelijk wat bijdragen aan de stad en economie te realiseren;
9. Er is sprake van stelselmatige overlast vanuit het pand, ook is de identiteit van de bewoners onduidelijk;
10. Er is sprake van overlast van fietsen en fietswrakken;
11. Het desbetreffende pand is absoluut niet geschikt voor kamerverhuur omdat het vrij gehorig is en daarom alleen geschikt voor bewoning door een gezin.

5. Hoorzitting

Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- bezwaarmakers: De heer [REDACTED], mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED]
- namens uw college: De heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] (hierna: uw vertegenwoordigers);
- namens vergunninghouder: Mevrouw [REDACTED], partner van de heer [REDACTED] en mede-eigenaar Johan Huizingalaan [REDACTED]

Kort samengevat hebben bezwaarden hun punten van bezwaar herhaald en toegelicht. Verder hebben zij de klachten die zij hebben en overlast die zij ervaren verder toegelicht. Ook heeft mevrouw [REDACTED] aangegeven dat overlast voorkomen symptoombestrijding is en dat het beter is als kamerverhuur in zijn algemeen beperkt wordt. De heer [REDACTED] heeft aangegeven weinig vertrouwen te hebben dat de overlast zal stoppen zolang het pand kamergewijs wordt verhuurd. Ook geeft hij aan dat er al andere factoren zijn in de omgeving die de leefbaarheid negatief beïnvloeden zoals een shishalounge en een snackbar.

Mevrouw [REDACTED] heeft de gestelde overlast betwist en daarnaast aangegeven dat er een huishoudelijk reglement van kracht is en dat zij die handhaaft. Veel van de gestelde geluidsoverlast vindt volgens haar overdags plaats en zij is van mening dat burens overdags meer van elkaar moeten dulden en dat er overdags o.a. hardere muziek aan mag staan. Ook geeft ze aan dat zij zelden tot nooit is benaderd over de kennelijk ervaren overlast.

Uw vertegenwoordigers hebben uitgelegd hoe het bestreden besluit tot stand is gekomen, hoe de toetsing in het kader van de omgevingsvergunning plaatsvindt en wat gedaan kan worden bij mogelijke overlast.

Er is een geluidsopname gemaakt van de hoorzitting, die deel uitmaakt van het digitale dossier en op verzoek toegezonden kan worden.

6. Toepasselijke wet- en regelgeving

De toepasselijke wet- en regelgeving staat in de bijlage bij dit advies.

7. Overwegingen

Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen en overwegen als volgt.

7.1. Samenvatting van het besluit

In het besluit wordt medegedeeld dat er op 2 maart 2020 een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ontvangen en dat de reguliere voorbereidingsprocedure van toepassing was op die aanvraag. Daarnaast wordt aangegeven dat de aangevraagde activiteit vergunningplichtig is op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en dat de aanvraag is getoetst aan artikel 2.12 van die wet.

In het besluit wordt overwogen dat het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan "Slotervaart" geldt en dat op de gronden de bestemming "woningen boven centrumvoorzieningen" geldt, dit is artikel 5 van de bestemmingsplanvoorschriften. Het voorgenomen gebruik is niet in overeenstemming met de gebruiksbepalingen van deze bestemming.

In het besluit wordt overwogen dat dit gebruik valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht kan worden afgeweken van de bepalingen in het bestemmingsplan. Het gebruik van deze afwijkingsbevoegdheid moet wel ruimtelijk onderbouwd worden. In het besluit wordt geconstateerd dat het omzetten van een zelfstandige woning naar vier onzelfstandige wooneenheden geen uiterlijke gevolgen voor het pand heeft. Er vinden geen externe verbouwingen plaats. Daarnaast zal de omzetting niet leiden tot een toename van de parkeerbehoefte en zijn er evenmin andere negatieve omgevingseffecten te verwachten. Er kan daarom een omgevingsvergunning worden verleend.

Verder wordt overwogen dat er een voorbereidingsbesluit Datacenters in werking is getreden. Dit hoeft echter niet te leiden tot aanhouding van het besluit aangezien het uitvoeren van deze activiteit niet in strijd is met dat voorbereidingsbesluit.

Er wordt besloten af te wijken van het bestemmingsplan aangezien er geen evidente privaatrechtelijke of ruimtelijke bezwaren tegen medewerking bestaan.

7.2. Overwegingen over de bezwaargronden

7.2.1. In de omgeving van het pand zijn al meerdere vergunningen afgegeven waaronder meerdere in het pand waar deze vergunning ook voor verleend is

Bezwaarden geven aan dat er in de omgeving al meerdere vergunningen zijn afgegeven waaronder meerdere in het pand waar deze vergunning ook voor verleend is.

Wij overwegen dat iedere verleende omgevingsvergunning moet worden beoordeeld op zijn eigen merites, het enkele feit dat er al meerdere vergunningen zijn verleend in de omgeving betekent niet dat hier geen vergunning verleend mag worden. Daarnaast geldt er voor omgevingsvergunningen geen quotum, niet per pand en niet per wijk. De quota gelden voor verleende omzettingsvergunningen. Voor dit pand is echter al een omzettingsvergunning verleend. Deze vergunning is inmiddels onherroepelijk.

Voor zover bezwaarden met deze grond willen aanvoeren dat de goede ruimtelijke ordening niet gewaarborgd blijft met het verlenen van deze omgevingsvergunning behandelen wij die grond bij het bespreken van het aanvullende ruimtelijke advies onder punt 7.3.1 en verder.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.2. Dit adres werd al jaren illegaal kamergewijs verhuurd

Bezwaarden geven aan dat voor de vergunningverlening op dit adres al jaren illegaal kamergewijze verhuur heeft plaatsgevonden.

Wij overwegen dat het feit dat er mogelijk al voor het verlenen van de vergunning omgezet is geen reden is om de vergunning te weigeren. Legalisaties van eerdere illegale situaties zijn toegestaan. Bij een geconstateerde overtreding moet de overtreder in principe altijd in de gelegenheid gesteld worden een aanvraag in te dienen zodat u in een vergunningprocedure kunt onderzoeken of u wilt meewerken aan het legaliseren van die overtreding met een vergunning. U heeft daarom terecht de vergunning niet op dit punt geweigerd.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.3. Er is geen sprake van een woongroep, woongroepen zijn daarnaast sinds 1 januari 2017 verboden

Bezwaarden geven aan dat er van een woongroep geen sprake is, dit is volgens hen slechts een term om kamerverhuur te verbloemen. Daarnaast is het sinds 1 januari 2017 niet meer toegestaan om een woongroep te beginnen in Amsterdam.

Wij overwegen dat het voor de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet relevant is of het wel of geen woongroep betreft. Het toetsingskader bij de onderhavige omgevingsvergunning is de goede ruimtelijke ordening en het geordend woon- en leefklimaat als onderdeel daarvan. U heeft daarom afgewogen of er met het verlenen van de vergunning nog

steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Of het pand een woongroep betreft en of dat wel of niet is toegestaan is daarbij geen ruimtelijk relevante omstandigheid.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.4. Er zijn wel klachten op het adres, er is meerdere malen melding gedaan van geluidsoverlast en rommel

Bezwaarden geven dat het niet juist is dat er nooit klachten zijn geweest van omwonenden. Er zijn de afgelopen jaren meerdere meldingen geweest van geluidsoverlast in de late uren en van rommel in het trappenhuis. Meldingen zijn gedaan bij de politie en bij de gemeente. De geluidsoverlast wordt mede veroorzaakt doordat de slaapkamer en de woonkamer omgewisseld zijn.

Wij overwegen dat er inderdaad sprake is van één geregistreeerde klacht bij het meldpunt woon- en zorgoverlast. Deze klacht betreft een klacht van de heer [REDACTED] over geluidsoverlast naar aanleiding van een feestje. Deze klacht is besproken met de VvE die daarna toegezegd hebben dit op te zullen pakken. De klacht staat nog steeds geregistreerd bij dit adres en is dus het begin van een klachtendossier. De klacht dateert van 27 januari 2019, dat is twee jaar geleden. Dit is recent genoeg om deze klacht mee te kunnen wegen maar één klacht is niet voldoende om te spreken van een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu die zou moeten leiden tot een weigering van de omgevingsvergunning. Ook zijn verder geen andere klachten geregistreerd en is deze klacht van twee jaar geleden dus de enige en meest recente geregistreeerde klacht over dit adres. Tot slot is de klacht ook gemeld bij de VvE en die hebben het vervolgens opgepakt. Voor zover bekend is daarmee de klacht afgehandeld.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.5. Er is sprake van een maximaal aantal vergunningen per wijk of gedeelte van de stad.

Bezwaarden willen daar de cijfers van weten

Bezwaarden geven aan dat er sprake is van een maximaal aantal vergunningen per wijk of deel van de stad ze willen graag de cijfers daarvan ontvangen.

Wij overwegen dat dit maximumaantal vergunning alleen geldt bij omzettingsvergunningen. Deze bezwaarprocedure gaat echter om een omgevingsvergunning. Bij omgevingsvergunningen is er geen sprake van een maximumaantal vergunningen per wijk of pand. De omzettingsvergunning voor dit pand is al voor inwerkingtreding van die quota verleend en is inmiddels onherroepelijk.

Ten overvloede willen wij nog meegeven richting bezwaarden dat bij de laatste verkameringsmonitor, peildatum 1 oktober 2020, 56 omzettingsvergunningen verleend waren in de wijk Slotervaart Zuid. Het quotum in de wijk Slotervaart Zuid bedraagt 170 vergunningen. Het quotum voor omzettingsvergunningen is in deze wijk dus nog niet bereikt.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.6. Er is sprake van een slechte geluidisolatie in het pand

Bezwaarden geven aan dat het gebouw erg slechte geluidsisolatie heeft wat het pand erg gehorig maakt.

Er is bij de aanvraag een geluidrapport overgelegd, in dit geluidrapport wordt uiteengezet dat de geluidsisolatie voldoet aan de geldende normen. Wij zien in hetgeen aangevoerd door bezwaarden geen reden om aan te nemen dat dit rapport niet juist is. Overigens is het geluid vanuit trappenhuizen geen vorm van geluid die met de geluidsisolatie van de Johan Huizingalaan ■■■ kan worden opgelost. Het gemeenschappelijke trappenhuis maakt namelijk geen deel uit van de woning. De geluidsisolatie van gemeenschappelijke ruimtes zullen bezwaarden met de Vereniging van Eigenaren moeten bespreken. Wij zullen uitvoeriger ingaan op geluidsoverlast en de geschiktheid van het pand later in dit advies onder punt 7.2.11.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.7. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, er mag maar één huishouden per woning wonen

Bezwaarde geeft aan dat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan er mag op deze locatie slechts één huishouden per woning wonen.

De commissie overweegt dat hetgeen bezwaarden hier aanvoeren op zich correct is. Er is inderdaad sprake van bewoning door meer dan één huishouden wat strijd met het bestemmingsplan oplevert. U heeft dit echter zelf in uw besluit al geconstateerd. Dit is ook de reden dat u heeft besloten een omgevingsvergunning te verlenen om op dit punt af te wijken van het bestemmingsplan. Indien geen sprake was van strijd met het bestemmingsplan was er ook geen omgevingsvergunning nodig geweest om af te wijken van dit bestemmingsplan.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.8. Het is niet noodzakelijk om studenten te huisvesten, de motivatie van het besluit is dus onjuist. Er is een grotere noodzaak om woningen voor groepen die daadwerkelijk wat bijdragen aan de stad en economie te realiseren

Bezwaarden geven aan dat de argumentatie die gegeven wordt bij het besluit namelijk dat het noodzakelijk is studenten te huisvesten geen goede argumentatie is. De situatie is namelijk dat er vooral geen woningen zijn voor politie, verpleegkundigen en leraren die wezenlijk wat toevoegen aan deze stad en economie. Er is geen noodzaak om af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij willen bedrukken dat u bij de besluitvorming over deze aanvragen om een omgevingsvergunning beschikt over beleidsruimte. Dat betekent dat u de keuze hebt om uw discretionaire bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, waardoor de strijdigheid wordt opgeheven, al dan niet te gebruiken. U heeft besloten deze bevoegdheid wel te gebruiken. U geeft daarbij aan dat het volgens u noodzakelijk is om studenten te huisvesten. Wij stellen ook vast dat er sprake is van een tekort aan studentenhuisvesting in de gemeente Amsterdam.² U heeft onder andere om die reden besloten gebruik te maken van uw discretionaire bevoegdheid om af te wijken. Dat volgens bezwaarden ook sprake is van andere bevolkings- en beroepsgroepen

² Zie Monitor Verkamering 2020, tweede halfjaarmonitor van 17 november 2020, uitgegeven door het college van B&W van Amsterdam, pagina 16.

die geschikte woonruimte zoeken, en dat deze groepen voorrang zouden moeten krijgen, betekent niet dat u daarom geen gebruik van uw bevoegdheid had mogen maken. Wij zien in hetgeen bezwaarden hier aanvoeren dan ook geen reden waarom u niet in redelijkheid kon besluiten om gebruik te maken van de u gegeven bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan.

Tot slot is het anders dan bezwaarden stellen niet zo dat alleen afgeweken kan worden van het bestemmingsplan met behulp van de "kruimelgevallenregeling"³ in uitzonderlijke gevallen en waarbij dit absoluut noodzakelijk is. Zoals hierboven overwogen is dit een discretionaire bevoegdheid van het college en mag u hier (wanneer is voldaan aan artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) in principe gebruik van maken wanneer u dit wil. Alleen wanneer het gebruik van uw bevoegdheid een redelijkheidstoets niet kan doorstaan mag u geen gebruik van uw bevoegdheid maken. Zoals hierboven overwogen is daarvan geen sprake.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.9. Er is sprake van stelselmatige overlast vanuit het pand, ook is de identiteit van de bewoners onduidelijk

Bezwarde geeft aan al jaren overlast te ondervinden van het desbetreffende pand alsmede van hun lawaai en rotzooi. Het is daarnaast niet duidelijk wie er woont en wie niet.

Wij overwegen op dit punt dat de leefbaarheidsaspecten in principe zijn verdisconteerd in de voorwaarden die zijn vastgesteld voor het verlenen van de onderliggende omzettingsvergunning.

Met deze aspecten is rekening gehouden bij de vaststelling van de Huisvestingsverordening van 2016 en 2020. Hierbij is overwogen dat om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden wordt verstrekt. De rechtbank Amsterdam was hierover ook van oordeel dat u op het punt van de leefbaarheid ook redelijk beleid heeft vastgesteld.⁴ De rechtbank overwoog namelijk:

"Tot slot merkt de rechtbank op dat het beoordelen van eventueel ervaren overlast omdat de vergunningsvoorschriften worden overtreden buiten de omvang van dit geschil ligt. Als eisers overlast ervaren, kunnen zij dit aan verweerder kenbaar maken door een handhavingverzoek in te dienen."

"Verweerder heeft zich bij het opstellen van de voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend rekenschap gegeven van de verschillende aspecten die 'verkamering' met zich mee kan brengen voor de leefbaarheid van een buurt. Er dient een gemeenschappelijke ruimte te zijn van een bepaalde omvang, er zijn beperkingen gesteld aan de geluidsoverdracht en de onzelfstandige woonruimten dienen te worden beheerd door een instelling die zich daar speciaal op richt. Verder is er een grens gesteld aan het aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet naar vijf of meer onzelfstandige woonruimten, zowel in het bouwblok als in totaal in het stadsdeel. De

³ Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 van het Besluit omgevingsrecht en artikel 4, negende lid van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

⁴ Rb Amsterdam 11 februari 2020, ECLI:NL:RBAMS:2020:1191. In dit verband kan ook niet gewezen worden op de volgende uitspraak: ABRvS 18 november 2020, ECLI:NL:RVS:2020:2739.

rechtbank is van oordeel dat verweerder door deze aspecten bij het beleid te betrekken en de beperkingen en grenzen die daarbij zijn gesteld, redelijk beleid heeft opgesteld.”

De leefbaarheid wordt dus in principe ondervangen in het beleid en de tevens verleende omzettingsvergunning. Hierdoor blijft een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd. Mocht ernstige overlast ontstaan dan kunnen bezwaarders een handhavingsverzoek bij u indienen en dan kunt u naar aanleiding daarvan een handhavingsactie starten. Met de huidige stand van zaken kon u echter op grond van de omstandigheden en het (aanvullende) ruimtelijke advies in redelijkheid gebruik maken van uw bevoegdheid af te wijken van het bestemmingsplan zonder dat de goede ruimtelijke ordening wordt geschaad. Zie voor een verder onderbouwing ook punt 7.3.1 en verder van dit advies.

Tot slot is onduidelijkheid over de identiteit van de bewoners van het pand geen ruimtelijk aspect, u kunt dat dus niet meewegen in de ruimtelijke afweging die u moet maken in het kader van het afwijken van het bestemmingsplan. Dit bezwaar kan dus geen doel treffen.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.10. Er is sprake van overlast van fietsen en fietswrakken

Bezwaarde geeft aan dat sprake is van overlast van fietswrakken. Een oplossing daarvoor, namelijk het verwijderen van fietsnietjes, heeft het probleem alleen verplaatst naar een andere plek.

Wij overwegen dat in het ruimtelijk advies dat ten grondslag ligt aan dit besluit al is ingegaan op dit aspect. Met betrekking tot fietsparkeren wordt overwogen: “De fietsparkeerbehoefte kan in theorie beperkt toenemen. De toename is niet zodanig dat beargumenteerd kan worden dat er geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening als de woning(en) worden omgezet in onzelfstandige wooneenheden. Bovendien kunnen fietsen hier op eigen terrein gestald worden.” In dit advies is dus gemotiveerd uiteengezet waarom de omzetting niet tot een zodanige toename in geparkeerde fietsen leidt dat dit een gevaar voor de goede ruimtelijke ordening oplevert.

Daarnaast willen wij nog opmerken dat hier een vergunning gevraagd wordt voor de legalisering van een bestaande situatie. Hierdoor neemt door de vergunningverlening zelf het aantal geparkeerde fietsen niet toe. Wel is het zo dat pas op het moment van vergunningverlening de fietsparkeerdruk bij de afweging kan worden betrokken. Dit betreft de omzetting van een eengezinswoning dan wel een woonruimte met vijf kamers naar vier onzelfstandige woonruimten. Het aantal te parkeren fietsen neemt daarmee niet onevenredig toe ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. Het is dus niet aannemelijk gemaakt dat het geordend woon- en leefklimaat en daarmee de goede ruimtelijke ordening daadwerkelijk onevenredig worden aangetast.

Mocht sprake zijn van (vermoedelijke) weesfietsen in de openbare ruimte dan kan dit gemeld worden op de website van de gemeente Amsterdam en dan zal onderzocht worden of deze fietsen in aanmerking komen om te worden verwijderd.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.2.11. Het desbetreffende pand is absoluut niet geschikt voor kamerverhuur omdat het vrij gehorig is en daarom alleen geschikt voor bewoning door een gezin

Bezwaarde geeft aan dat het desbetreffende pand absoluut niet geschikt is voor kamerverhuur omdat het vrij gehorig is en daarom alleen geschikt voor bewoning door een gezin.

Wij overwegen dat aanvrager bij zijn aanvraag een geluidrapport heeft laten opstellen, dit geluidrapport is eerder ook ten grondslag gelegd aan de eerder verleende omzettingsvergunning op dit adres. Er is ook een voorschrift opgenomen bij die vergunning waaruit voortvloeit dat deze vergunning kan worden ingetrokken als de geluidseisen worden overtreden. Hiermee wordt gewaarborgd dat er voldoende geluidsisolatie op het desbetreffende adres is. Ook hebben bezwaarden hierdoor een mogelijkheid om u om handhaving verzoeken als ze menen dat de geluidseisen worden overtreden.

Verder merken wij op dat de bouwkundige staat van het pand en de minimeisen waaraan het pand moet voldoen, ook voor wat betreft geluid, worden geregeld in het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. De eigenaar van de woonruimte en/of de Vereniging van Eigenaren kunnen worden gewezen op het verbod om een bestaand bouwwerk in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de van toepassing zijnde voorschriften zoals opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Deze voorschriften van het Bouwbesluit 2012 maken geen onderdeel uit van het toetsingskader bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Hier is het toetsingskader namelijk de goede ruimtelijke ordening, bouwkundige aspecten vallen hier niet onder. De bouwkundige staat van het pand is dus op zichzelf niet een aspect wat u mag meewegen bij uw belangenafweging in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

Het bezwaar is op dit punt ongegrond.

7.3. Aanvullend ruimtelijk advies

7.3.1. Inhoud van het aanvullende advies

Naar aanleiding van de bezwaren hebben wij u een aanvullend ruimtelijk advies gevraagd over deze omgevingsvergunning. Dit ruimtelijke advies is als bijlage 2 bij ons advies gevoegd. Op 18 januari 2021 is dit aanvullende advies aangeleverd. Partijen hebben de gelegenheid gekregen om hier binnen 14 dagen op te reageren. [REDACTED] en [REDACTED] alsmede [REDACTED] hebben tijdig van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Wij zullen het aanvullende ruimtelijke advies en de reacties hieronder bespreken en naar aanleiding daarvan adviseren over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

In het aanvullende ruimtelijke advies wordt in aanvulling op/ in afwijking van het oorspronkelijke advies overwogen dat: *"Het omzetten van een zelfstandige woning naar vier onzelfstandige wooneenheden heeft geen uiterlijke gevolgen voor het pand, er vinden geen externe verbouwingen plaats. Tevens zal de omzetting niet leiden tot een toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de huidige situatie (één zelfstandige woning). Er is in dit gebied een fiscaal parkeerregime. Volgens de huidige inzichten worden hier maximaal twee vergunningen per adres verleend. Het feit dat deze woning omgezet wordt in onzelfstandige eenheden brengt daar geen verandering in. De omgeving zal ten gevolge van de bestemmingswijziging derhalve geen autoparkeeroverlast ondervinden. Wel zal de*

fietsparkeerbehoefte toenemen. De toename is niet zodanig dat beargumenteerd kan worden dat er geen sprake meer zou zijn van een goede ruimtelijke ordening als de woning(en) worden omgezet in vier onzelfstandige wooneenheden. Bovendien kunnen de fietsen op eigen terrein gestald worden.

Ook voor wat betreft overige omgevingsaspecten is niet de verwachting dat de aangevraagde situatie tot aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden leidt. Daartoe is van belang dat niet aannemelijk is dat bewoning in de vorm van woningdeling door 4 personen meer geluidsoverlast veroorzaakt dan de bewoning door een gezin, die planologisch al was toegestaan. In de Huisvestingsverordening zijn geluids(isolatie)eisen opgenomen waar bij het omzetten naar 4 kamers aan moet worden voldaan. Hiermee wordt bij bewoning door meerdere personen een negatief effect op de leefbaarheid in de omliggende woningen voorkomen.

In het onderhavige geval geldt bovendien dat de kamers zullen worden verhuurd aan young professionals. Het leefritme van young professionals wijkt niet zodanig af van dat van een regulier huishouden dat het gerechtvaardigd zou zijn om als gevolg daarvan overlast te verwachten."

Voor het overige verschilt het ruimtelijke advies niet van het oorspronkelijke advies dat u ten grondslag heeft gelegd aan uw besluit.

7.3.2. Reacties op aanvullend ruimtelijk advies

■ en ■ voeren tegen het aanvullende ruimtelijke advies kortgezegd aan:

- In de visie Koers 2025 staat duidelijk aangegeven dat kamerverhuur niet meer als wenselijk wordt gezien en dit is een juiste visie, zeker in deze buurt.
- Dat de kamers verhuurd worden aan 'Young Professionals' van wie het leefritme niet afwijkt van het leefritme van een gezin is pertinent onjuist. Het is gebleken dat deze 'Young Professionals' wel voor overlast zorgen door hun totaal andere leefritme en behoefte aan gezelligheid met anderen.
- Er zijn regelmatig klachten geweest bij politie en andere betrokken instanties maar niet meer dan één klacht is terug te vinden in de systemen. Deze klachten zijn besproken op de hoorzitting en zijn juist de reden om te vragen geen vergunning te verlenen.
- Er wordt eerst een vergunning afgegeven en daarna mogen omwonenden pas bezwaar maken. Dit zou andersom moeten zijn, zeker in gevallen als deze aangezien er al vier jaar illegaal kamers verhuurd werden.

■ voert tegen het aanvullende ruimtelijke advies kortgezegd aan:

- De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met de leefomgeving en onvoldoende onderzoek gedaan, binnen het bouwblok is al 25% omgezet dit is in strijd met de structuurvisie waarin het volgende staat opgenomen: "*Om variatie en creativiteit in de stad te behouden en monotone woonwijken te vermijden*". Ook staat in de woonagenda de verbetering van de leefbaarheid in Nieuw-West bij de prioriteiten.
- Expats hebben vaak een andere cultuur, wonen er vaak maar tijdelijk, hebben weinig oog voor hun omgeving en woning en weten vaak niet hoe de algemene afspraken werken in de buurt. Dit maakt dat zij eerder een negatieve dan een positieve invloed op de buurt hebben.
- De leefbaarheid is in Nieuw-West al erg laag door de lage sociale samenhang, het toestaan van verkamering draagt daar niet aan bij.

- In het advies staat: *"Daartoe is van belang dat niet aannemelijk is dat bewoning in de vorm van woningdeling door 4 personen meer geluidsoverlast veroorzaakt dan de bewoning door een gezin, die planologisch al was toegestaan."* Uit de uitspraak van 16 oktober 2015 van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant blijkt het tegengestelde.⁵ Er is wel degelijk een verschil tussen bewoning door 4 personen en bewoning door een gezin.
- Alle belangen moeten meegewogen worden in plaats van een besluit te nemen en dat dan vervolgens te verdedigen ten voordele van de vergunninghouder.
- Afwijken van het bestemmingsplan zou een uitzondering moeten zijn echter is het meer een gewoonte. Bewoners zouden een bepaalde zekerheid moeten hebben van wat ze van dat gebied kunnen verwachten en dat moet niet zomaar aangepast kunnen worden.
- Er is geen noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken, de woning kan prima verhuurd worden zonder verkamering.

Wij zullen de aangevoerde punten in de reacties op het ruimtelijke advies (*in cursief*) hieronder puntsgewijs bespreken en daar op reageren.

- *In de visie Koers 2025 staat duidelijk aangegeven dat kamerverhuur niet meer als wenselijk wordt gezien en dit is een juiste visie, zeker in deze buurt.*

Wij overwegen dat een beleidsdocument als de Koers 2025 ziet op het beleid als geheel voor de gehele buurt en niet op individuele gevallen. Het is correct dat het beleid is kamerverhuur te ontmoedigen daarom zijn er ook maxima gesteld aan de hoeveelheid verleende omzettingsvergunningen per wijk en per pand. Dit betekent echter niet dat in dit specifieke geval een pand, zoals het pand in kwestie niet omgezet kan worden. Er moet nog steeds sprake zijn van een individuele belangenafweging zoals in deze ook plaats heeft gevonden met betrekking tot de goede ruimtelijke ordening. De conclusie van deze belangenafweging is dat dit pand vergund kan worden zonder dat de verwachting is dat er een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefklimaat ontstaat. De Koers 2025 doet hier niet aan af.

- *Dat de kamers verhuurd worden aan Young Professionals van wie het leefritme niet afwijkt van het leefritme van een gezin is pertinent onjuist. Het is gebleken dat deze 'Young Professionals' wel voor overlast zorgen door hun totaal andere leefritme en behoefte aan gezelligheid met anderen.*

Voor de ruimtelijke beoordeling is het niet relevant of het wel of geen Young Professionals betreffen. Uiteindelijk gaat het om de andere - namelijk kamergewijze - bewoning van het pand. Daar ziet de vergunning op. Wie er precies in het pand komen wonen wordt ook niet geregeld door deze vergunning. Er is onzes inziens in het advies afdoende onderbouwd dat het omzetten van deze woonruimte naar onzelfstandige woonruimten geen onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefklimaat tot zijn gevolg heeft. Mocht uiteindelijk wel blijken dat sprake is van een onaanvaardbare overlastsituatie dan kan dit leiden tot een handhavingssactie en het intrekken van de vergunning. Op dit moment is daar echter geen sprake van.

⁵ Rb. Zeeland-West-Brabant 16 oktober 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:6971.

- *Er zijn regelmatig klachten geweest bij politie en andere betrokken instanties maar niet meer dan één klacht is terug te vinden in de systemen. Deze klachten zijn besproken op de hoorzitting en zijn juist de reden om te vragen geen vergunning te verlenen.*

Er is zoals besproken bij het behandelen van de bezwaargronden sprake van één geregistreerde klacht. Deze klacht is besproken met de VvE en die hebben toegezegd dit op te zullen pakken, voor zover ons bekend is dit uiteindelijk ook gebeurd. Dat er mogelijk meer klachten zijn geweest zoals besproken ter zitting is goed mogelijk, deze klachten zijn echter niet geregistreerd en voor ons niet objectief verifieerbaar. Wij mogen alleen uitgaan van klachten die ook geregistreerd zijn. Wij willen - daarom bij bezwaarden op aandringen overlast altijd te melden en ook zelf een administratie bij te houden van meldingen ter verificatie. Op die manier kan er ook aan dossiervorming gedaan worden. Wij begrijpen dat dit frustrerend kan zijn voor bezwaarden, er moet echter wel een klachtendossier zijn om te kunnen spreken van een objectieve overlastsituatie.

- *Er wordt eerst een vergunning afgegeven en daarna mogen omwonenden pas bezwaar maken. Dit zou andersom moeten zijn, zeker in gevallen als deze aangezien er al vier jaar illegaal kamers verhuurd werden.*

Wij begrijpen dat dit vervelend kan zijn voor bezwaarden. Het feit dat een vergunning eerst verleend wordt en er vervolgens pas bezwaar gemaakt kan worden. Dit is echter een keuze van de formele wetgever geweest. Die het wettelijke systeem zo heeft ingericht dat met uitzondering van een limitatief opgesomd aantal gevallen er voor belanghebbenden altijd pas de mogelijkheid is rechtsmiddelen aan te wenden nadat de vergunning is verleend. Deze vergunning valt niet onder één van die uitzonderingssituaties. Ook het feit dat het een legalisatie betreft wordt niet genoemd bij die uitzonderingen. U moet bij het voorbereiden van uw besluiten de wet volgen en dus ook de wettelijke voorbereidingsregels voortvloeiend uit de Algemene wet bestuursrecht. Deze regels laten geen ruimte in deze situatie een bezwaar- of beroepsprocedure voor het nemen van het besluit te voeren.

- *De gemeente heeft onvoldoende rekening gehouden met de leefomgeving en onvoldoende onderzoek gedaan, binnen het bouwblok is al 25% omgezet dit is in strijd met de structuurvisie waarin het volgende staat opgenomen: "Om variatie en creativiteit in de stad te behouden en monotone woonwijken te vermijden". Ook staat in de woonagenda de verbetering van de leefbaarheid in Nieuw West bij de prioriteiten.*

Wij overwegen dat de structuurvisie er niet aan in de weg staat dat deze situatie vergund wordt. Een structuurvisie zet de grote lijnen van het beleid uit. Het is niet bindend op individueel niveau. Ook sluiten een verbetering van de leefbaarheid en het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan elkaar niet uit. De leefbaarheid kan door andere factoren nog steeds verbeterd worden.

- *Expats hebben vaak een andere cultuur, wonen er vaak maar tijdelijk, hebben weinig oog voor hun omgeving en woning en weten vaak niet hoe de algemene afspraken werken in de buurt. Dit maakt dat zij eerder een negatieve dan een positieve invloed op de buurt hebben.*

Het hebben van een andere cultuur, tijdelijk wonen en andere effecten met betrekking tot sociale cohesie zijn geen ruimtelijke aspecten en kunnen dus niet meegenomen worden in een ruimtelijke afweging. Ook is het niet zo dat alleen mag worden afgeweken van het bestemmingsplan als het project een positieve invloed op de buurt heeft, er mag alleen niet afgeweken worden als het project een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu tot gevolg heeft. Daarvan is hier naar onze mening geen sprake.

- *De leefbaarheid is in Nieuw-West al erg laag door de lage sociale samenhang, het toestaan van verkamering draagt daar niet aan bij.*

Zie onze overwegingen bij het punt hier direct boven.

- *In het advies staat: "Daartoe is van belang dat niet aannemelijk is dat bewoning in de vorm van woningdeling door 4 personen meer geluidsoverlast veroorzaakt dan de bewoning door een gezin, die planologisch al was toegestaan." Uit de uitspraak van 16 oktober 2015 van de Rechtbank Zeeland-West-Brabant blijkt het tegengestelde.⁶ Er is wel degelijk een verschil tussen bewoning door 4 personen en bewoning door een gezin.*

Het klopt inderdaad dat hier een ruimtelijk relevant verschil tussen bestaat tussen kamergewijze bewoning en gezinsbewoning, volgens de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zit dit verschil hoofdzakelijk in de leeftijdssamenstelling en het levensritme van de bewoners.⁷ Verder uit dit zich volgens de Afdeling in negatieve ruimtelijke effecten zoals parkeeroverlast en geluidsoverlast.⁸ U onderbouwt in uw ruimtelijke advies naar onze mening afdoende waarom er geen (onaanvaardbare) geluids- en parkeeroverlast zal optreden ten gevolge van het verlenen van deze vergunning. Zo geldt er een vastgesteld aantal parkeervergunningen per woning, de parkeerdruk neemt dus niet toe, en gelden er geluidseisen waar een verkamerde woning aan moet voldoen op grond van de omzettingsvergunning. Daarnaast is het zo dat als de woning niet aan deze eisen voldoet en/of na het verlenen van de vergunning er dusdanige overlast ontstaat dat er gesproken kan worden van een onaanvaardbare aantasting van het geordend woon- en leefklimaat dan kunnen bezwaarden u verzoeken om handhaving. Mocht er dan blijken dat dit inderdaad het geval is dan kan dit gevolgen hebben voor de vergunning. Wij concluderen daarom dat dit verschil niet tot zijn gevolg heeft dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening bij het verlenen van deze vergunning.

- *Alle belangen moeten meegewogen worden in plaats van een besluit te nemen en dat dan vervolgens te verdedigen ten voordele van de vergunninghouder.*

In het bestreden besluit en het beleid heeft u de betrokken belangen afgewogen, dat ter zitting het besluit door de afdeling vergunningen, toezicht en handhaving wordt verdedigd is

⁶ Rb. Zeeland-West-Brabant 16 oktober 2015, ECLI:NL:RBZWB:2015:6971.

⁷ ABRvS 8 februari 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV3229.

⁸ ABRvS 23 oktober 2013, ECLI:NL:RVS:2013:1669, met name r.o. 3.4.

omdat zij het primaire besluit hebben genomen. Wanneer zij besluiten bij dit standpunt te blijven en het besluit zoals in dit geval een verlening betreft betekent dit logischerwijs dat zij zullen betogen dat het besluit terecht verleend is, dit is in dat geval inderdaad ten voordele van de vergunninghouder. De medewerkers die het besluit verdedigen maken echter geen onderdeel uit van de bezwaarschriftencommissie en wij zijn in ons advies op geen enkele wijze gebonden aan hun standpunt. Wij zien daarom geen reden om u te adviseren de hoorzittingen in het vervolg op een andere wijze vorm te geven.

- *Afwijken van het bestemmingsplan zou een uitzondering moeten zijn echter is het meer een gewoonte. Bewoners zouden een bepaalde zekerheid moeten hebben van wat ze van dat gebied kunnen verwachten en dat moet niet zomaar aangepast kunnen worden.*

Dit punt is al behandeld bij de bezwaargronden onder punt 7.2.8 van dit advies, wij verwijzen u naar onze overwegingen op dat punt.

- *Er is geen noodzaak om van het bestemmingsplan af te wijken, de woning kan prima verhuurd worden zonder verkamering.*

Dit punt is al behandeld bij de bezwaargronden onder punt 7.2.8 van dit advies, wij verwijzen u naar onze overwegingen op dat punt.

7.3.3 Conclusie ruimtelijk advies

Gezien het bovenstaande concluderen wij dat in het ruimtelijke advies voldoende wordt onderbouwd waarom er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat ontstaat door het verlenen van de omgevingsvergunning en de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft. In het ruimtelijke advies wordt afdoende onderbouwd dat de ruimtelijke effecten van kamerverhuur zoals geluidsoverlast en (fiets)parkeeroverlast naar verwachting in deze situatie niet dusdanig aan de orde zullen zijn dat er geen sprake meer is van een goede ruimtelijke ordening. Ook zijn er geen andere significante negatieve ruimtelijke effecten.

Wij adviseren u daarom dit aanvullende advies over te nemen en ten grondslag te leggen aan uw besluit op bezwaar.

7.4. Dwangsom niet tijdig beslissen

Op 4 november 2020 is een ingebrekestelling in de zin van artikel 4:17 van de Algemene wet bestuursrecht ingediend wegens het uitblijven van een besluit op bezwaar door de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED]. Dit betekent dat u vanaf twee weken na de datum van de indiening van ingebrekestelling een dwangsom verbeurt. Deze dwangsom moet door u nog vastgesteld worden. Wij stellen vast dat de maximale dwangsom van 42 dagen (artikel 4:17 lid 1 Awb) inmiddels is verbeurt. Deze was op 30 december 2020 namelijk bereikt. Wij adviseren u daarom om wegens het uitblijven van een besluit op bezwaar de maximale dwangsom à € 1.442 toe te kennen aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED].

8. Conclusie

Wij adviseren u de bezwaren van de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED], de heer [REDACTED] en de heer [REDACTED] ongegrond te verklaren. Daarnaast adviseren wij u het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering en overneming van het aanvullende ruimtelijke advies d.d. 18 januari 2021. Tot slot adviseren wij u een dwangsom wegens niet tijdig beslissen toe te kennen aan de heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] voor een bedrag van €1442.

Amsterdam, 15 februari 2021

mr. [REDACTED], voorzitter
verhinderd om te ondertekenen

mr. [REDACTED], secretaris
verhinderd om te ondertekenen

Bijlage 1: relevante wet- en regelgeving

Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Artikel 1:2

- 1 Onder belanghebbende wordt verstaan: degene wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken.
- 2 Ten aanzien van bestuursorganen worden de hun toevertrouwde belangen als hun belangen beschouwd.
- 3 Ten aanzien van rechtspersonen worden als hun belangen mede beschouwd de algemene en collectieve belangen die zij krachtens hun doelstellingen en blijkens hun feitelijke werkzaamheden in het bijzonder behartigen.

Artikel 4:17

- 1 Indien een beschikking op aanvraag niet tijdig wordt gegeven, verbeurt het bestuursorgaan aan de aanvrager een dwangsom voor elke dag dat het in gebreke is, doch voor ten hoogste 42 dagen. De Algemene termijnenwet is op laatstgenoemde termijn niet van toepassing.
- 2 De dwangsom bedraagt de eerste veertien dagen € 23 per dag, de daaropvolgende veertien dagen € 35 per dag en de overige dagen € 45 per dag.
- 3 De eerste dag waarover de dwangsom verschuldigd is, is de dag waarop twee weken zijn verstreken na de dag waarop de termijn voor het geven van de beschikking is verstreken en het bestuursorgaan van de aanvrager een schriftelijke ingebrekestelling heeft ontvangen.
- 4 Indien de aanvraag elektronisch kon worden gedaan, is artikel 4:3a van overeenkomstige toepassing op de ingebrekestelling.
- 5 Beroep tegen het niet tijdig geven van de beschikking schort de dwangsom niet op.
- 6 Geen dwangsom is verschuldigd indien:
 - a. het bestuursorgaan onredelijk laat in gebreke is gesteld,
 - b. de aanvrager geen belanghebbende is, of
 - c. de aanvraag kennelijk niet-ontvankelijk of kennelijk ongegrond is.
- 7 Indien er meer dan één aanvrager is, is de dwangsom aan ieder van de aanvragers voor een gelijk deel verschuldigd.

Artikel 7:1

- 1 Degene aan wie het recht is toegekend beroep bij een bestuursrechter in te stellen, dient alvorens beroep in te stellen bezwaar te maken, tenzij:
 - a. het besluit in bezwaar of in administratief beroep is genomen,
 - b. het besluit aan goedkeuring is onderworpen,
 - c. het besluit een goedkeuring of een weigering daarvan inhoudt,
 - d. het besluit is voorbereid met toepassing van afdeling 3.4,
 - e. het besluit is genomen op basis van een uitspraak waarin de bestuursrechter met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, onderdeel a, heeft bepaald dat afdeling 3.4 geheel of gedeeltelijk buiten toepassing blijft,
 - f. het beroep zich richt tegen het niet tijdig nemen van een besluit,
 - g. het besluit is genomen op grond van een voorschrift als genoemd in de bij deze wet behorende Regeling rechtstreeks beroep dan wel het besluit anderszins in die regeling is omschreven.

2 Tegen de beslissing op het bezwaar kan beroep worden ingesteld met toepassing van de voorschriften die gelden voor het instellen van beroep tegen het besluit waartegen bezwaar is gemaakt.

Artikel 7:14a

Indien door een ander dan de aanvrager bezwaar is gemaakt tegen een besluit op aanvraag, wordt de aanvrager voor de toepassing van paragraaf 4.1.3.2 gelijkgesteld met de indiener van het bezwaarschrift.

Artikel 7:15, tweede lid

De kosten, die de belanghebbende in verband met de behandeling van het bezwaar redelijkerwijs heeft moeten maken, worden door het bestuursorgaan uitsluitend vergoed op verzoek van de belanghebbende voorzover het bestreden besluit wordt herroepen wegens aan het bestuursorgaan te wijten onrechtmatigheid.

Artikel 8:1

Een belanghebbende kan tegen een besluit beroep instellen bij de bestuursrechter.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c

Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:

c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet.

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2

1 Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

Besluit omgevingsrecht (Bor)

Artikel 2.7. Planologische gebruiksactiviteiten

Als categorieën gevallen als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet worden aangewezen de categorieën gevallen in artikel 4 van bijlage II.

Bijlage II, artikel 4, aanhef en onder g

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van

de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

9. het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.