

Gemeente Amsterdam
t.a.v. Juridisch Bureau,
de heer [REDACTED]
Postbus 483
1000 AL AMSTERDAM

Tevens per e-mail vooruit aan: [REDACTED]@amsterdam.nl

REFERENTIE:
HD / 1808 / HD

DOSSIER:
Balatonmeerlaan 5 Amsterdam

BETREFT:
Reactie bezwaren verleende
omgevingsvergunning van rechtswege
Balatonmeerlaan [REDACTED] Amsterdam
UW REFERENTIE:
zaaknummer JB.20.011194.001 [REDACTED]

BEHANDELD DOOR/TEL.
mw. mr. [REDACTED]
[REDACTED]@hbradvocaten.nl

Baarn, 18 februari 2021

Geacht College, geachte bezwaarschriftencommissie,

Aan mijn cliënte, Berlage C.V. (hierna te noemen: 'Berlage'), is voor het perceel Balatonmeerlaan [REDACTED] te Amsterdam op 16 juni 2020 een omgevingsvergunning van rechtswege verleend voor het gebruik van de Balatonmeerlaan [REDACTED] voor zeven onzelfstandige woonruimten. Deze omgevingsvergunning is op 30 maart 2020 aangevraagd. Daartegen is op 8 juli 2020 een bezwaarschrift ingediend door mevrouw mr. [REDACTED] namens mevrouw [REDACTED] wonende aan de [REDACTED].

Op 12 mei was voor de Balatonmeerlaan [REDACTED] reeds een omzettingsvergunning verleend, welke was aangevraagd op 21 maart 2020 voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar zeven onzelfstandige woonruimten. Deze omzettingsvergunning is onherroepelijk.

Vooraf

1. Er is in Nederland ernstig gebrek aan woonruimte. Er moeten de komende jaren 1 miljoen extra woningen gebouwd worden. Het is zowel nationaal als gemeentelijk beleid om zoveel mogelijk extra woonruimte te realiseren binnen stedelijke gebieden om de groene buitengebieden zoveel mogelijk te ontzien. Berlage is - geheel in lijn met het vigerende beleid - bezig om meer woonruimte binnen stedelijke gebieden te realiseren.

De doelgroep is hoog opgeleiden die net starten, zoals bijvoorbeeld artsen in opleiding en startende Zuidas-juristen/consultants. Deze mensen hebben wegens de zeer hoge werkdruk zeer weinig tijd voor woon/werkverkeer en hebben ook weinig tijd voor het opbouwen van een sociaal netwerk en

HBR advocaten

Weteringstraat 23, 3741 TD Baarn Postbus 4, 3740 AA Baarn
tel 035 54 31 333 fax 035 30 34 248 KvK 76820947 hbradvocaten.nl

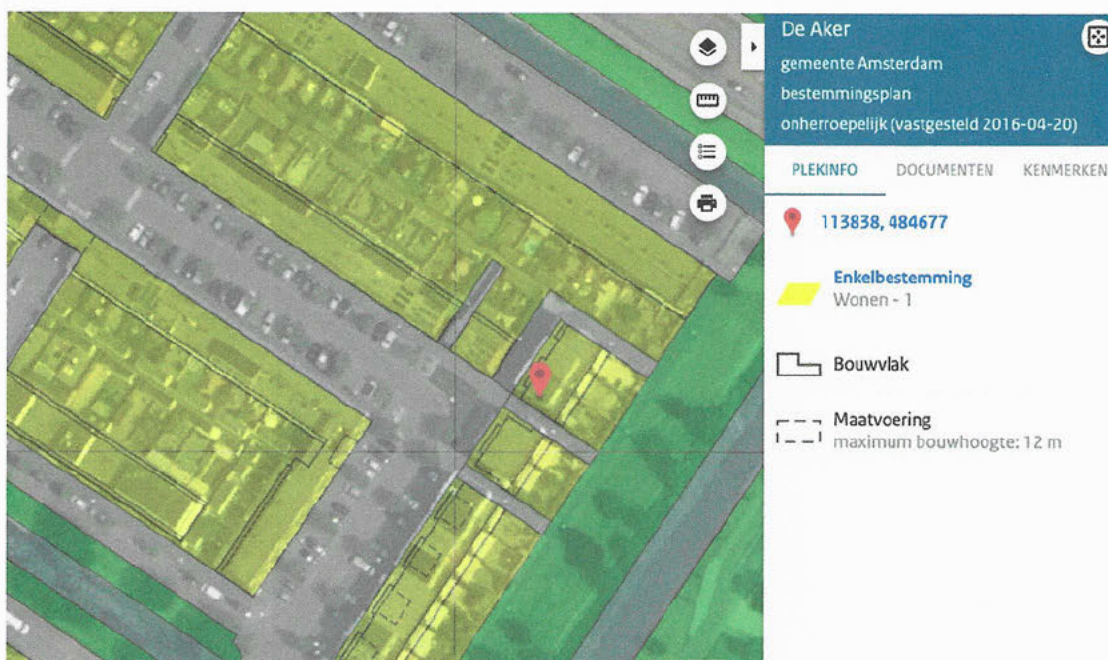
willen daarom graag in Amsterdam wonen. Dit type huurders gaat overdag naar hun werk en komen pas 's avonds weer thuis.

CoLiving is - kort gezegd - het samenwonen van jong werkenden die een grote gezamenlijke woonkamer en keuken delen en daarnaast een eigen slaapkamer ter beschikking hebben. Met dit concept wordt ook al gewerkt in Amstelveen. Het is bedoeld voor jong volwassenen die net aan het werk zijn en nog geen woning in Amsterdam kunnen kopen. Deze gaan gezamenlijk in een woning wonen.

Planologisch regime

2. *Bestemmingsplan de Aker.*

Voor het perceel Balatonmeerlaan ■■ geldt het bestemmingsplan 'de Aker'. De bestemming van het perceel is wonen. Zie hieronder in figuur 1 de verbeelding.



Figuur 1: verbeelding: rode pijl is Balatonmeerlaan ■■

De voor wonen bestemde gronden zijn op grond van artikel 16.1 onder a bestemd voor wonen, waaronder mede begrepen short stay.

Op grond van de begripsomschrijving van artikel 1.82:

1.82 wonen

Het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers of het gehuisvest zijn in een woning, al dan niet gecombineerd met zorgfuncties die naar intensiteit en tijdsduur beperkt zijn.

Het realiseren van meerdere woningen/kamers in dit gebouw is niet in strijd met deze definities. De aanvraag voldoet daarom aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'¹.

¹ Ik heb gelezen dat de gemeente deze visie ook is toegedaan, zoals blijkt uit het zojuist ontvangen verweer.

Het bouwplan voldoet ook aan de overige regels die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De toetsingsgronden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit strijdig gebruik (en ook voor bouwen) staan in artikel 2:10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Er geldt voor het toetsen van deze aanvraag een 'limitatief-imperatief' stelsel. Dit brengt met zich dat bij het ontbreken van een weigeringsgrond de omgevingsvergunning zoals aangevraagd, moet worden verleend.

Er vinden geen vergunningplichtige bouwwerkzaamheden plaats in de woning.

De aanvraag voor deze vergunning past in het bestemmingplan en is daarom terecht verleend.

Daarbij heeft het college geen ruimte meer om een belangenafweging (dit geldt dus ook voor de leefbaarheid in en de cohesie van de buurt) te maken. In de constante jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak² is dit terug te vinden.

Bezwaren

3. De bezwaren komen - kort gezegd - neer op het volgende:
 1. er heeft geen inhoudelijke toets plaatsgevonden en de aanvraag past niet in het gemeentelijke beleid.
 2. Leefbaarheid komt in gedrang/aantasting woongenot/cohesie/overlast;

Reactie op bezwaren

4. Het is juist dat bij de verleende vergunning van rechtswege geen inhoudelijke beoordeling heeft plaatsgevonden. Dat gebeurt nu, in de bezwaarfase met een algehele heroverweging, als nog.

De aanvraag past echter volledig in het gemeentelijk beleid.

Zoals uit het vorenstaande (zie randnummer 2) blijkt kan worden vastgesteld dat de aanvraag voor 7 onzelfstandige woonruimten past binnen het bestemmingsplan: *'het houden van verblijf, het huren en tevens (laten) bewonen van kamers'*.

Aan een belangenafweging wordt dan ook niet toe gekomen.

Reden waarom ik niet inhoudelijk zal ingaan op alle bezwaren. Ten overvloede meent Berlage overigens dat aan het aspect leefbaarheid is voldaan.

Ten overvloede

5. Het aspect leefbaarheid is wel aan de orde bij de op 12 mei 2020 verleende en onherroepelijke omzettingsvergunning en in dat kader ook aan de Huisvestingsverordening en nadere regels Huisvestingsverordening getoetst.
De leefbaarheidsaspecten zijn in het huisvestingsbeleid van de gemeente geïncorporeerd.

² Onder andere ABRvS 26 november 2014: ECLI:NL:RVS:2014:4286

Wat betreft de leefbaarheid zijn, thans in artikel 3.3.13 (recent ingevoerd) en de nadere regels voor raadvergunningen (hoofdstuk 6), voorwaarden opgenomen. Daarnaast gelden vanaf 1 april 2020 wijk en pandquota. Per wijk zijn door de gemeente quota vastgesteld waarbij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat vast staat. Een belangenafweging rond het woon- en leefklimaat is daarmee niet meer individueel toetsbaar. Voor deze wijk (Nieuw-West) is het quotum op dit moment niet overschreden. Er is nog ruimte: dus er is per definitie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De quota die op dit moment gelden voor een omzettingsvergunning waren bij de omzettingsvergunning nog niet aan de orde. Het gemeente bestuur heeft door deze quota het aantal mogelijke omzettingen beperkt. Zelfs als de quota wel van toepassing zouden zijn geldt dus voor deze wijk (stadsdeel Nieuw-West) dat het quotum niet is overschreden. Daarmee is de leefbaarheid dus een gegeven. Er is nog ruimte: dus er is per definitie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Tenslotte: zoals de rechtbank Amsterdam ook in de uitspraak van 3 maart 2020³ aangeeft wordt opgemerkt:

‘dat het in de lijn der verwachting ligt dat er in deze tijd in een stad verschillende soorten huishoudens - gezinnen, alleenstaanden en jongeren die een woning delen - bij elkaar in een wijk wonen’.

Conclusie

Gelet op al het voorgaande verzoekt Berlage u de bezwaren niet-ontvankelijk, althans ongegrond te verklaren en in beslissing op bezwaar gemotiveerd aan te geven dat de van rechtswege verleende vergunning niet wordt herroepen, omdat de aanvraag niet in strijd is met het bestemmingsplan.



Advocaat

³ Rechtbank Amsterdam: 3 maart 2020; ECLI:NL:RBAMS: 2020: 1324