

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 06 april 2021

Portefeuille

Bouwen en Wonen (25)

Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt

B3

Tekst van openbare besluiten  
wordt gepubliceerd

---

#### Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen de verleende omgevingsvergunning van rechtswege voor het omzetten naar zeven onzelfstandige woonruimten op de Balatonmeerlaan ■ te Amsterdam.

---

#### Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

- Het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- Het bestreden besluit met het kenmerk, Z2020-NW000248 onder aanvulling van de (ruimtelijke) motivering in stand te laten;
- Geen proceskostenvergoeding in de zin van artikel 7:15, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht toe te kennen;
- een dwangsom in de zin van titel 4.1.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht ter hoogte van €1442,- toe te kennen aan mevrouw ■.

---

#### Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren. Dit betekent dat het ingediende bezwaarschrift inhoudelijk behandeld kan worden maar ongegrond is. In heroverweging heeft er alsnog een afweging van de relevante (ruimtelijke) belangen plaatsgevonden in het kader van dit project. Daarnaast treffen geen van de bezwaargronden doel en is er terecht een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het omzetten van een zelfstandige woonruimte naar zeven onzelfstandige woonruimten op de locatie Balatonmeerlaan ■ te Amsterdam.

---

#### Bestuurlijke achtergrond

Op 30 maart 2020 heeft Berlage C.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het gebruik van de woning aan de Balatonmeerlaan ■ in strijd met het bestemmingsplan. Deze aanvraag is ingediend omdat eerder een vergunning is aangevraagd op grond van de Huisvestingsverordening voor het omzetten van één zelfstandige woning in zeven onzelfstandige woonruimten. In veel gevallen is dan ook een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan nodig. Op de aanvraag was de reguliere voorbereidingsprocedure in de zin van artikel 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing. Dit betekent dat er binnen 8 weken een besluit op de aanvraag genomen had moeten worden anders ontstaat er een vergunning van rechtswege.

Op 26 mei 2020 is een omgevingsvergunning van rechtswege ontstaan omdat er niet tijdig is beslist op de aanvraag. Het ontstaan van deze vergunning is op 16 juni 2020 bekend gemaakt door de gemeente waardoor de bezwaartermijn is gaan lopen. Deze omgevingsvergunning van rechtswege betreft een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan ten behoeve van het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zeven onzelfstandige woonruimten op de Balatonmeerlaan ■ te Amsterdam.

Op 8 juli 2020 heeft mevrouw mr. [REDACTED] namens mevrouw [REDACTED] (hierna: bezwaarde) een bezwaarschrift ingediend tegen de ontstane omgevingsvergunning van rechtswege.

Mevrouw mr. [REDACTED] diende op 26 oktober 2020 een ingebrekestelling in de zin van titel 4.1.3.2. van de Algemene wet bestuursrecht in namens mevrouw [REDACTED] vanwege het uitblijven van een besluit op bezwaar. Hierbij heeft zij ook aangegeven af te zien van een hoorzitting.

Bezwaarde heeft bij bericht van 18 januari 2021 nogmaals aangegeven af te zien van het recht op een hoorzitting.

Mevrouw mr. [REDACTED] heeft op 18 februari 2021 namens Berlage C.V. (hierna: vergunninghouder) haar standpunt naar voren gebracht.

---

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

---

**Wettelijke grondslag**

Verordening op het lokaal bestuur in Amsterdam (bijlage 3, A12).

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

---

**Onderbouwing besluit**

Bezwaarde is ontvankelijk omdat ze voldoet aan alle eisen uit art. 6:5 en 6:6 Awb en direct naast het vergunde pand woont.

Het primaire besluit betreft een van rechtswege verleende vergunning.

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

1. Bezwaarde geeft aan dat nu de vergunning van rechtswege is verleend van een inhoudelijke beoordeling geen sprake is geweest. Dit betekent dat de ruimtelijke impact van het aangevraagde niet is onderzocht en de gevolgen daarvan voor omwonenden dus ook niet zijn beoordeeld. Daarnaast is niet gemotiveerd waarom de ruimtelijke ontwikkeling binnen het gemeentelijk beleid past.
2. Bezwaarde voert aan dat op grond van artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de vergunning enkel kan worden verleend wanneer deze in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Hier is volgens bezwaarde geen sprake van. Er is namelijk volgens vaste jurisprudentie een ruimtelijk relevant verschil tussen bewoning van een pand door een gezin of door studenten. Het gebruik van de woning voor studentenhuisvesting heeft impact op het woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning. Er worden problemen voorzien met betrekking tot geluidsoverlast parkeren en privacy. Het college dient onderzoek te doen naar de geschiktheid van het pand voor kamerbewoning en naar de geluidwerende eigenschappen van het pand.
3. Bezwaarde voert verder aan dat de woning is gericht op bewoning door één huishouden niet door zeven huishoudens. Ook zijn de belangen van bezwaarde

niet meegewogen in het bestreden besluit, daardoor ontbeert het besluit een deugdelijke motivering en is er sprake van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel. Bij de voorbereiding van het besluit had het college voldoende kennis omtrent de relevante feiten en af te wegen belangen behoren te vergaren. Uit het bestreden besluit blijkt echter niet dat er daadwerkelijk onderzocht is wat de ruimtelijke gevolgen van het bouwplan zijn en wat dit voor de omwonenden zoals bezwaarde betekent.

4. Bezwaarde voert aan dat er volgens haar een leefbaarheidstoets moet plaatsvinden waarbij tevens wordt gekeken naar de belangen van omwonenden.

#### Is het project in strijd met het bestemmingsplan?

Volgens artikel 1.82 van het bestemmingsplan De Aker wordt verstaan onder wonen, voor zover relevant:

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. Dit artikel interpreteert de commissie zo dat de zinsnede 'in een woning' op alle activiteiten van toepassing is. Dus

1) het houden van verblijf, 2) het huren, 3) het (laten) bewonen van kamers en 4) het gehuisvest zijn in een woning.

Een woning is ook gedefinieerd in de planregels, namelijk als: Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, of maximaal vier personen, of daarmee gelijk te stellen woonvormen.

Uit deze twee definities in samenhang gelezen volgt naar ons oordeel dat waar "wonen" is toegestaan, dit alleen is toegestaan in een complex voor ruimten bedoeld voor de huisvesting van 1) een afzonderlijk huishouden, of 2) maximaal 4 personen, of 3) daarmee gelijk te stellen woonvormen. In het geval van kamerverhuur gaat het niet om een afzonderlijk huishouden of een daarmee gelijk te stellen woonvorm, dus dan geldt het maximum van vier personen. Aangezien het in dit geval om zeven personen gaat, is dan dus wel een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik nodig. Dit vloeit voort uit een letterlijke interpretatie van de regels uit het bestemmingsplan.

De commissie concludeert daarom gezien het bovenstaande dat er wel sprake is van strijd met het bestemmingsplan en dat er dus in tegenstelling tot wat door uw vertegenwoordiger en namens vergunninghouder wordt gesteld een omgevingsvergunning vereist is voor dit project. De commissie zal daarom de bezwaargronden van bezwaarde behandelen om te beoordelen of de vereiste omgevingsvergunning ook stand kan houden.

#### Overwegingen bezwaargronden:

Ad1: Er is alsnog ruimtelijk advies opgevraagd over dit project, de conclusie van dit advies is positief. De commissie adviseert u dat advies ten grondslag te leggen aan dit besluit.

Dit initiatief is niet in strijd met het gemeentelijk ruimtelijke beleid. Kamerverhuur levert een intensiever gebruik van de woonruimte op en draagt in zoverre bij aan de kwantitatieve groep van het aantal woningen binnen Amsterdam. Beleidsmatig is er geen bezwaar vanwege het de toename van het aantal woonruimten omdat de Huisvestingsverordening<sup>[1]</sup> een aantal van 7 onzelfstandige woonruimten toelaatbaar acht.

Stedenbouwkundig zijn er eveneens geen bezwaren. Met betrekking tot de parkeernormen wordt, gelet op het gebruik door studenten/jong volwassenen, geen tot een lichte toename van de parkeerbehoefte verwacht.

Dit is alleen bezwaarlijk indien in de buurt nog meer vergunningen worden verleend voor verkamering voor een groot aantal personen. Omdat in de huidige Huisvestingsverordening striktere regels hierover zijn opgenomen, valt dit echter niet te verwachten. Indien er toch een aanvraag voor omzetting in meer dan 6 onzelfstandige woonruimten wordt ingediend zal door de aanvrager ook een goede onderbouwing moeten worden ingediend, waarom dit in de buurt niet bezwaarlijk zou zijn.

Wat betreft het parkeren van fietsen en scooters mag aangenomen worden dat de behoefte toe zal nemen. Gelet op de voor- en achtertuin bij de woning behoeft deze parkeerbehoefte niet op de openbare ruimte te worden afgewikkeld.

Ad 2: Er is naar mening van de commissie geen sprake van strijd met de goede ruimtelijke ordening. Parkeren is hierboven al op ingegaan. Met betrekking tot mogelijke geluidsoverlast overweegt de commissie dat er in het kader van de tevens verleende omzettingsvergunning moet worden voldaan aan de geluidseisen in het kader van de omzettingsvergunning. Hiervoor moet ook een geluidsrapport worden opgesteld en ingediend. 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 heeft bezwaarde hierdoor een mogelijkheid om het bestuur om handhaving te verzoeken als ze menen dat de geluidseisen worden overtreden. De commissie komt daarom tot de conclusie dat mogelijke geluidsoverlast voldoende wordt voorkomen met deze eisen.

Privacy is naar het oordeel van de commissie geen ruimtelijk gevolg van kamerverhuur. De commissie ziet niet in hoe de privacy van omwonenden wordt aangetast door het omzetten van een zelfstandige woning in meerdere onzelfstandige woonruimten. De stelling dat de privacy van bezwaarde wordt aangetast wordt door haar verder ook niet onderbouwd. De commissie ziet in de privacy daarom geen reden het bezwaar gegrond te verklaren.

De commissie concludeert dat de goede ruimtelijke ordening gewaarborgd blijft met het verlenen van deze vergunning.

Ad3: De commissie overweegt dat hetgeen wordt aangevoerd, dat de woning is gericht op 'bewoning door een huishouden', is gewijzigd met de gebruikswijziging die in deze omgevingsvergunning is vergund. Daarnaast is het niet zo dat als een bouwwerk met een bepaalde bestemming is opgericht, in casu als een gezinswoning, dat dit bouwwerk dan nooit ergens anders voor gebruikt kan worden. De wet kent mogelijkheden om het gebruik van bouwwerken te wijzigen en een van die mogelijkheden is hier gebruik van gemaakt. Dat het bouwwerk dus oorspronkelijk is gebouwd als een gezinswoning kan geen reden zijn de omgevingsvergunning te weigeren.

Verder met betrekking tot de belangenafweging overweegt de commissie dat de belangen van bezwaarde in principe zijn meegewogen bij het vaststellen van de Huisvestingsverordening 2020 en het bijbehorende huisvestingsbeleid. Deze belangen zijn dus meegewogen bij het verlenen van de eveneens verleende omzettingsvergunning. In dit beleidskader zijn de voor- en nadelen van het kamergewijs verhuren van woonruimten geschetst. Het uitgangspunt is dat als aan de in de Huisvestingsverordening gestelde voorwaarden wordt voldaan, de voordelen in de regel opwegen tegen de nadelen. Het

voordeel is, dat het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woningen tot een groter woningaanbod leidt, met name voor starters, alleenstaanden en studenten. Het omzetten van een woning hoeft daarbij niet definitief te zijn en kan eenvoudig worden teruggedraaid, waardoor niet definitief sprake is van het verdwijnen van een zelfstandige woonruimte uit de woonruimtevoorraad. Kamerverhuur kan echter een nadelig effect hebben op het woon- en leefklimaat. Om de samenstelling van de woonruimtevoorraad – en daarmee de leefbaarheid - te beschermen geldt daarom bij vergunningen aangevraagd vanaf 1 april 2020, zowel op wijkniveau als per gebouw, een quotum met een maximum voor het aantal woningen dat kamergewijs wordt bewoond.

De belangen van bezwaarde zoals, het mogelijk nadelige effect op het woon- en leefklimaat, de negatieve impact op de sociale cohesie en het veranderen van de woningvoorraad zijn in dit beleid dus afgewogen tegen de hierboven genoemde voordelen van kamerverhuur. Omdat is voldaan aan de eisen uit de huisvestingsverordening is deze belangenafweging in het voordeel van het belang bij het omzetten van de woonruimte uitgevallen.

Met het verlenen van de omzettingsvergunning (en daarmee het voldoen aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening) is er voldaan aan het beleid, in dit beleid zijn alle belangen voldoende meegewogen. In hetgeen bezwaarde heeft aangevoerd ziet de commissie geen reden dat hier sprake is van een uitzonderlijke situatie met uitzonderlijk zwaarwegende belangen die dit anders maken. Dit brengt ons tot de conclusie dat er een deugdelijke belangenafweging heeft plaatsgevonden waarbij de belangen van bezwaarde ook zijn meegewogen. De vergunning is daarom na afweging van de relevante belangen terecht verleend en voldoet aan de eisen uit artikel 3:4, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht.

Ad4: De commissie overweegt dat er een ruimtelijk advies opgevraagd is over de effecten op de goede ruimtelijke ordening waaronder het geordend woon- en leefklimaat van het verlenen van deze omgevingsvergunning. Hierin is ingegaan op de ruimtelijke effecten van deze omzetting. De conclusie van dit advies is dat er geen sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefklimaat en daarmee de goede ruimtelijke ordening. Hiermee is in het kader van de vergunningverlening voldoende gemotiveerd waarom er wordt voldaan aan de goede ruimtelijke ordening, dit is de toetsingsmaatstaf bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan (artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). De commissie ziet geen aanleiding om in het kader van de omgevingsvergunning, waarbij de goede ruimtelijke ordening de maatstaf is, naast een ruimtelijk advies nog een apart leefbaarheidsonderzoek op te vragen.

Conclusie: De vergunning is terecht verleend en kan onder aanvulling van de motivering in stand blijven. Het bezwaar is ongegrond.

[1] Zoals geldig ten tijde van de aanvraag.

---

Advies / afstemming

n.v.t.

---

Financiële onderbouwing

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
AD2021-033848	Advies JB.20.011194.001 (versie 3).pdf (pdf)
AD2021-033849	Bijlage 2.pdf (pdf)
AD2021-033850	Bijlage 3.pdf (pdf)
AD2021-033834	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)

---

#### Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, [REDACTED]@amsterdam.nl

---

#### Uitslag

A Akkoord

---