



## Wabo-adviesformulier R&D

(concept) OLO, HH  
adres  
Omschrijving aanvraag

OLO- 4994377  
Johan Huizingalaan [REDACTED]  
Omgevingsvergunning t.b.v. omzetting vergunning

Afdeling Vergunningen/  
behandelend ambtenaar: [REDACTED]

### Ruimtelijke deeladviezen:

#### Advies ruimtelijke ordening beleid:

Naam: [REDACTED]

#### Structuurvisie en Koers 2025:

Ruimte voor de Stad is het programma waarmee het college de ambities in de komende jaren wil waarmaken. Koers 2025 is de eerste stap in dit programma en schetst de strategie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam: waar en onder welke condities zijn gebiedsontwikkeling en woningbouw wenselijk en mogelijk in de periode 2016-2025. De kaders voor deze ontwikkeling liggen vast in de Structuurvisie 2040.

Blijkens de structuurvisie Amsterdam 2040 is de kwantitatieve en kwalitatieve groei van het aantal woningen in Amsterdam van belang voor de verdere ontwikkeling van Amsterdam als kernstad van de metropool. Die kwalitatieve groei kan volgens de structuurvisie alleen gerealiseerd worden door de beschikbare ruimte intensiever te gebruiken. Kamerverhuur levert een intensiever gebruik van de woonruimte op en draagt in zoverre bij aan de kwantitatieve groep van het aantal woningen binnen Amsterdam. Kamerverhuur komt wellicht ten goede aan de ambitie van de structuurvisie om meer woonruimte te realiseren, maar een soortgelijke ontwikkeling/casus wordt niet benoemd in de Structuurvisie Amsterdam 2040 of Koers 2025.

#### Advies stedenbouwkundig: Akkoord

Naam: [REDACTED]

#### Stedenbouwkundige overwegingen/aandachtspunten:

Er vinden geen bouwkundige wijzigingen plaats aan het bestaande woonpand. De functie blijft wonen. Er zijn geen (nadelige) stedenbouwkundige gevolgen.

#### Advies Beheer

Naam: [REDACTED]

Wat parkeren betreft is er geen bezwaar tegen deze omzetting van deze zelfstandige woning op de **Johan Huizingalaan** [REDACTED] naar 4 onzelfstandige woonruimten.

- De autoparkeerbehoefte zal door deze omzetting praktisch niet toenemen. Er worden geen nieuwe adressen gevormd. 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 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.

*Advies: geen bezwaar*

#### Advies Wonen

Naam: [REDACTED]

Wonen is akkoord met deze aanvraag. De gemeenschappelijke ruimte voldoet aan de eisen volgens de Huisvestingsverordening.

#### Advies RO-juridisch

Naam: [REDACTED]

Aanvraag: het omzetten van een zelfstandige woning naar vier onzelfstandige wooneenheden aan de Johan Huizingalaan [REDACTED].

#### *Bestemmingsplan & strijdigheid*

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, heeft de bestemming Woningen boven Centrumvoorzieningen krachtens artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Slotervaart. De voor Woningen boven Centrumvoorzieningen aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen, met inbegrip van bijbehorende bergingen en andere nevenruimten alsmede huisgebonden beroepen en short stay. Volgens artikel 1 lid 25 van het bestemmingsplan is een woning een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Met de aanvraag wordt verzocht om bewoning door woningdelers mogelijk te maken. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

#### *Afwijking van het bestemmingsplan*

De afwijkingsregels van het bestemmingsplan maken het niet mogelijk om van deze strijdigheid af te wijken. Het bevoegd gezag dient het plan daarom te toetsen aan zowel gemeentelijk beleid als aan een goede ruimtelijke ordening ex artikel 2.12 lid 1 aanhef van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Bij positief advies kan een omgevingsvergunning worden verleend middels een buitenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo, in samenhang gelezen met artikel 4, lid 9 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor maakt het mogelijk om een omgevingsvergunning te verlenen voor het op andere wijze gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten.

Bij het realiseren van vier onzelfstandige woonruimtes in een woning (die voorheen was bedoeld voor de huisvesting van één huishouden) is sprake van het op andere wijze gebruiken van een bouwwerk.

**Integrale eindconclusie (over te nemen door Vergunningen)/ Integraal advies Handhaving**

**Advies:**

Wel meewerken, met toepassing van procedure ex. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° Wabo jo. artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor.

**Motivatie:**

Aanvraag betreft het omzetten van een zelfstandige woning naar vier onzelfstandige wooneenheden aan de Johan Huizingalaan [REDACTED].

Het perceel waarop het plan betrekking heeft, heeft de bestemming 'Woningen boven Centrumvoorzieningen' krachtens artikel 5 van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Slotervaart". Volgens artikel 1 lid 25 van het bestemmingsplan is een woning een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Met de aanvraag wordt verzocht om bewoning door woningdelers mogelijk te maken. Daarmee is de aanvraag in strijd met het bestemmingsplan.

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 autoparkeerverlast 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.