Gemeente Amsterdam

Advies

Zaaknummer: JB 20.003904.001 tm 004 en 20.003917.001 tm 004

Advies van de bezwaarschriftencommissie over de bezwaarschriften van mevrouw [redacted], de heer [redacted] en de heer [redacted]. De bezwaarschriften richten zich tegen twee omzettingsvergunningen, die van 29 januari 2020 voor omzetting in zes onzelfstandige woningen aan de Sporadenlaan [redacted] en die van de omzettingsvergunning van 12 februari 2020 voor omzetting in vier onzelfstandige woningen aan de Sporadenlaan [redacted]
.

Aan burgemeester en wethouders,

1. Advies

Wij adviseren als bezwaarschriftencommissie om:

1. De bezwaren ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. de besluiten van 29 januari 2020 en van 12 februari 2020 in stand te laten;

Dat betekent dat u terecht de omzettingsvergunningen hebt verleend.

Hierna leest u waarom wij dit adviseren.

2. Aanleiding

Op 29 januari 2020 is een vergunning verleend aan mevrouw [redacted] voor de omzetting van de woning aan de Sporadenlaan [redacted] naar zes onzelfstandige woningen. Op 7 maart 2020 is een vergunning verleend aan de heer [redacted] voor de omzetting van de woning aan de Sporadenlaan [redacted] naar vier onzelfstandige woningen. Tegen deze omzettingen is op 1 maart 2020 bezwaar gemaakt door mevrouw [redacted] en bezwaar gemaakt door [redacted]. Op 7 maart 2020 is hiertegen bezwaar gemaakt door de heer [redacted] en op 12 maart 2020 is hiertegen bezwaar gemaakt door de heer [redacted].

Op 18 september 2020 zijn de bezwaarschriften besproken op een hoorzitting via het digitale kanaal van 'Teams'.

3. Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften zijn allen tijdig ontvangen en voldoen eveneens aan de overige eisen voor ontvankelijkheid van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
Wij kunnen daarom het bezwaar inhoudelijk beoordelen.

4. Hoorzitting
Aanwezigen bij de hoorzitting waren:

- Dhr. [redacted] (bezwaarde)
- Dhr. [redacted] (vergunninghouder)
- Dhr. [redacted] (namens het bestuur)
- Mevr. mr [redacted] (voorzitter)
- Dhr. mr [redacted] (secretaris)

Op vrijdag 18 september 2020 heeft een hoorzitting plaatsgevonden. Samengevat zijn namens bezwaarden de gronden van bezwaar herhaald en nader toegelicht. Bezwaarde [redacted] vindt het wel wat veel dat twee panden naast elkaar zijn omgezet. Hij geeft aan dat er op dit moment geen sprake is van contactgeluid, maar wel in de vorm van feesten. Vergunninghouder van nummer [redacted] meldt dat hij strakke afspraken met zijn huurders heeft gemaakt en dat hij ten allen tijden beschikbaar is om elke mogelijke vorm van hinder weg te nemen. Ter zitting is afgesproken dat het telefoonnummer van de beheerder van Sporadenlaan [redacted] in dit advies wordt vermeld.

Van de hoorzitting is een geluidsopname gemaakt die op aanvraag beschikbaar is.

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

6. Bezwaren en overwegingen
Wij beoordelen of u het besluit terecht hebt genomen.

Bezwaargrond 1
Veel woningen worden nu al bewoond door studenten en expats. Omzettingen hebben al plaatsgevonden op de Ibizastraat [redacted] Frankfurtsingel [redacted], Valutaboulevard [redacted], Hebridenlaan [redacted]. Door de omzettingen op de hoek van de straat toe te staan zorgt dat voor sfeerbepaling van de straat en afname van rust en het karakter van een gezinswijk in de Aker. Het zorgt ook voor afname van de toestroom van leerlingen voor de twee scholen in de buurt. Ook komt daardoor het parkeren in de wijk onder druk te staan.

Overweging van de commissie
De omzettingen voldoen aan het beleid dat is neergelegd in beleidsregel 12. Dit maakt dat het bestuur de gevraagde omzettingsvergunning in beginsel mag verlenen. Tenzij sprake is van bijzondere omstandigheden in welk geval van de beleidsregel afgeweken mag worden. Een dergelijke bijzondere omstandigheid betreft omstandigheden die niet in het beleid zijn verdisconteerd. Dit kan bestaan uit een omstandigheid die ten onrechte niet in het beleid is meegenomen, hetzij uit een omstandigheid die bij de totstandkoming van het beleid nog niet bekend was.

De voor deze aanvragen geldende Beleidsregel 12, dat op dit moment op grond van het overgangsrecht van de Huisvestingsverordening 2020 op de aanvragen van toepassing is, gold voor panden in de hele stad ongeacht de aantallen van de al omgezette woningen in dezelfde straat of wijk. In het opvolgende omzettingsbeleid, dat is gebaseerd is op de Huisvestingsverordening 2020, is wel rekening gehouden met aantallen omgezette panden in een wijk of pand door middel van een quotum. In dit beleid is eveneens geen sprake van een quotum per straat. De voorwaarden uit beleidsregel 12 voor omzetting van Sporadenlaan [redacted] bestaan uit het voldoen aan geluidseisen en aan een minimumoppervlakte van de gezamenlijke ruimte van 12 m2. Voor de omzetting van Sporadenlaan [redacted] naar 6 onzelfstandige woonruimtes gelden daarnaast aanvullende voorwaarden. De effecten op toestroom van het aantal leerlingen voor de plaatselijke scholen is geen afwegingskader hierin. Ook is de invloed van de omzetting met betrekking tot parkeren hierin niet opgenomen. Gevolgen ten aanzien van parkeren en effecten op het leerlingenaantal worden geacht afgewogen te zijn in het bestemmingsplan. Immers het bestemmingsplan van de Aker verstaat onder wonen onder 1.82 **" 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"**. Daarmee is het aspect dat in woningen ook kamergewijs gewoond kan worden ruimtelijk afgewogen. In het bestemmingsplan zijn geen parkeernormen opgenomen waaraan voldaan moet worden. Van parkeeroverlast is (nog) niet gebleken in die mate dat parkeernormen deel moeten uitmaken van het afwegingskader.

2 Bezwaarden vrezen geluidsoverlast, bewonersveranderingen en verlies aan sociale cohesie.

Overweging van de commissie
Met betrekking tot geluidsoverlast geldt dat dit niet is toegestaan, ongeacht of het gaat om een woning die is omgezet of niet en voor bewoners van een omgezette woning gelden dezelfde normen en regels als bij niet omgezette woningen. Om die reden kan het bestuur op grond van gevoelens bij omwonenden bij het verlenen van de omzettingsvergunning er niet van tevoren van uitgaan, dat die regels worden overtreden. Dat studenten mogelijk snel van adres kunnen wisselen, maakt bovendien niet noodzakelijk dat studenten daarmee minder binding hebben met hun wijk. Daarbij kan het geven van een feest zich voordoen zowel bij studenten als ook in gezinsverband. Ten tijde van de zitting waren de woningen reeds omgezet. Het is ter zitting echter niet duidelijk geworden, welke objectiveerbaar effect de vergunningen op hebben gehad op de omgeving, laat staan op de onderlinge samenhang in de buurt.

3 De omzetting druist in tegen de geest van de huisvestingsverordening 2020, zoals die gold vanaf 1 april 2020 .

Overweging van de commissie
Terecht stellen bezwaarden dat de omzettingen anders geregeld in de Huisvestingsverordening 2020 en 2021. Voor deze aanvragen geldt echter de Huisvestingsverordening van 2019 waarbij in het overgangsrecht expliciet de toepasselijkheid van de Huisvestingsverordening 2019 is bepaald met daarbij Beleidsregel 12. De geest van deze regelingen is echter niet gewijzigd. De rechtszekerheid verzet zich ertegen dat toepassing gegeven zou worden aan de nieuwe regels.

7. Conclusie

Daarom adviseert de bezwaarschriftencommissie u om:

- de ingediende bezwaren ongegrond te verklaren;
- de besluiten waarbij omzetting is verleend voor de adressen Sporadenlaan [redacted] en [redacted] in stand te laten.

Amsterdam, 22 januari 2021

De bezwaarschriftencommissie,

Mevrouw mr [redacted] (voorzitter) de heer mr [redacted] (secretaris)



Bijlage: Wet- en regelgeving

Artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt het volgende:
1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
a. het bouwen van een bouwwerk,
(...)
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan (...)

Artikel 2.10, eerste lid van de Wabo luidt, voor zover relevant, als volgt:
1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;
b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening;
d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
(...)

In artikel 2.12, lid 1, aanhef en sub a van de Wabo staat:
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:
a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
1 met toepassing van de in het bestemmingsplan (...) opgenomen regels inzake afwijking,
2 in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen.
3 indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
(...)