VN2025-002895

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 11 maart 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Sarphatikade 17; beslissen op bezwaar tegen een geweigerde onttrekkingsvergunning voor ander gebruik (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie om:

- het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 28 mei 2024 ongewijzigd in stand te laten en
- het verzoek om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de onttrekkingsvergunning voor ander gebruik voor de locatie Sarphatikade 17 in Amsterdam, terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 april 2024 is een aanvraag ingediend voor het onttrekken van woonruimte op de locatie ten behoeve van de logiesfunctie.

Op 28 mei 2024 is een onttrekkingsvergunning voor ander gebruik voor de locatie Sarphatistraat 17 in Amsterdam geweigerd, omdat het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt. Er is getoetst aan de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2024 (hierna; de HVV) en de Nadere regels HVV.

Tegen dit besluit is op 9 juli 2024 door de gemachtigde namens bezwaarmaker een bezwaarschrift ingediend. Het bezwaar is behandeld tijdens een hoorzitting op 17 oktober 2024. Deze hoorzitting heeft digitaal plaats gevonden. Na de hoorzitting is door de vertegenwoordiger van het college op 24 oktober 2024 een nadere reactie gestuurd, waarna de gemachtigde op 11 november 2024 aanvullende gronden heeft toegestuurd.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam (Bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Bezwaren:

- Strikte toepassing van de regels leidt tot een onevenredig resultaat (artikel 3:4 lid 2 Awb). Hier dient de hardheidsclausule (artikel 4.3.2. HVV) te worden toegepast, omdat de woning geen deel uitmaakt van de woningvoorraad, volgens het bestemmingsplan een hotelkamer in het souterrain is toegestaan en de gemeente al een hotel heeft toegestaan op dit perceel.
- Verlening van de vergunning heeft geen effect op de leefbaarheid: het gaat om slechts één kamer, het aantal hotels blijft gelijk en deze situatie is niet vergelijkbaar met de situatie in de uitspraak van rechtbank Amsterdam van 4 april 2019.
- In het besluit is niet gemotiveerd waarom er geen sprake is van versterking van de economische structuur.

Overwegingen:

Versterking van de economische structuur

Artikel 3.3.5 HVV bepaalt dat een onttrekkingsvergunning voor ander gebruik kan worden verleend, als de woonruimte wordt onttrokken voor een gewenste maatschappelijke functie of voor een functie die versterking biedt aan de economische structuur van de buurt. Volgens de toelichting op dit artikel is er sprake van een functie die gewenste versterking biedt aan de economische structuur van de buurt als er ruimte wordt geboden aan kleinschalige bedrijvigheid met als doel wonen en werken te mengen, of de economische diversiteit van een wijk te vergroten. Volgens het Hotelbeleid 2024 verleent de gemeente geen medewerking aan vestiging en exploitatie van een nieuw hotel of uitbreiding van een bestaand hotel. Ook uit de Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting (vastgesteld op 20 juli 2023) blijkt dat onttrekking wordt tegengehouden.

De commissie heeft overwogen dat uit de na de hoorzitting ontvangen motivering en het bestaande beleid voldoende blijkt dat het uitbreiden van de hotelfunctie niet als een gewenste economische versterking van de buurt wordt gezien.

Leefbaarheid

Bezwaarmaker is van oordeel dat de verlening van de onttrekkingsvergunning geen effect heeft op de leefbaarheid. Het gaat om slechts één kamer.

De commissie heeft geoordeeld dat het weliswaar om een slechts geringe uitbreiding van de hotelfunctie gaat, maar volgens het toepasselijke beleid wordt in beginsel geen medewerking meer wordt verleend aan alle hoteluitbreidingen, dus ook niet aan kleine uitbreidingen, die niet passen in het geldende omgevingsplan.

Bestemmingsplan

Hoewel het toepasselijke beleid is opgenomen in de HVV, kan het bestemmingsplan van belang zijn bij de vraag of er moet worden afgeweken van het huisvestingsbeleid. De locatie heeft de bestemming Gemengd-1.5. In artikel 13.1 van het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad is bepaald dat gronden met deze bestemming bestemd zijn voor (ondermeer): wonen (onder a), horeca 5 (hotel) in alle bouwlagen (onder h) en horeca 4 in de kelder uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - horeca 4 toegestaan in de kelder' (onder l). Artikel 1.22 van het bestemmingsplan bepaalt dat onder bijzondere bouwlaag 'kelders, souterrains en kappen' worden verstaan. Een 'bijzondere bouwlaag' is geen 'bouwlaag', nu de bijzondere bouwlagen in de definitie

van bouwlaag, zoals opgenomen in artikel 1.18 van het bestemmingsplan, zijn uitgesloten. De commissie heeft daarom geconcludeerd dat een bijzondere bouwlaag niet onder 'alle bouwlagen' valt en horeca-5 dus volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan in het souterrain.

Gelijkheidsbeginsel

De commissie heeft geoordeeld dat de door bezwaarmaker genoemde locaties, waarvoor wel een onttrekkingsvergunning zou zijn verleend, geen vergelijkbare situaties zijn, nu voor de genoemde locatie Sarphatikade 16 geen onttrekkingsvergunning is verleend en voor Oosteinde 15-17 al bijna 50 jaar geleden (dus ruim voor het huidige beleid) een onttrekkingsvergunning is verleend. Het beroep op het gelijkheidsbeginsel slaagt dan ook niet.

Hardheidsclausule

Bezwaarmaker is van oordeel dat strikte toepassing van de regels tot een onevenredig resultaat leidt.

Hoewel de commissie de wens van bezwaarmaker om de locatie als logiesruimte te gebruiken begrijpt, is onttrekking van de woonruimte in strijd met het beleid van de gemeente om vanwege het tekort aan woonruimte bestaande woningen te behouden en de hotelfunctie vanwege de leefbaarheid in Amsterdam niet verder uit te breiden. Medewerking wordt alleen gegeven aan hotelinitiatieven, die echt iets toevoegen aan de omgeving en de markt. Niet is gebleken dat uitbreiding van de hotelfunctie iets toevoegt aan de omgeving en de markt op grond waarvan een uitzondering moet worden gemaakt.

Conclusie:

De bezwaarschriftencommissie heeft geadviseerd om het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in stand te laten en het verzoeken om vergoeding van de proceskosten af te wijzen.

Advies, afstemming en Participatie

Niet van toepassing.

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

AD2025-011916	Voordracht (pdf)
AD2025-011924	VERTROUWELIJK - advies Sarphatistraat 17 270225.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord