JB. 19.003265.001

SCHOORL
ADVOCATUUR
Mr G.H. Schoorl

Panamalaan 4 M
1019 AZ Amsterdam
Telefoon: 020- 217 0173
Fax: 020- 217 0174
mail@schoorladvocatuur.nl
www.schoorladvocatuur.nl

Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 LA Amsterdam

Amsterdam, 26 februari 2019

Uw kenmerk : NW18-0493-UIT-19-08135
Ons kenmerk : 20190255/TS
Email : mail@schoorladvocatuur.nl
Inzake : [redacted] B&W Amsterdam
Bezwaar op nader aan te voeren gronden

Geachte heer, mevrouw,

Ondergetekende dient hierbij, namens de [redacted] cliënte, een bezwaarschrift in tegen uw besluit van 16 januari 2019. Een afschrift van het bestreden besluit is hierbij gevoegd. Cliënte kiest uitdrukkelijk domicilie op bovenvermelde kantooradres.

Cliënte voert reeds nu de navolgende gronden aan:
In het kader van een onderzoek in de woontorens, waarin de woning Jan van Zutphenstraat 297 is gevestigd, is een constatering door uw Dienst Wonen gedaan van het kamergewijs verhuren van de betreffende woning. Cliënte is vervolgens in de gelegenheid gesteld een omzettingsvergunning aan te vragen, waar cliënte toe is overgegaan.
De verleende vergunning van 16 januari jl. bevat voorwaarden en eisen.
Cliënte is het niet eens met het feit dat zij deze vergunning heeft moeten aanvragen en de daaruit voortvloeiende voorwaarden en eisen.

Cliënte verzoekt aan haar gemachtigde het volledige dossier te doen toekomen en deze vervolgens in de gelegenheid te stellen de nadere gronden waarop dit bezwaarschrift berust in te dienen binnen een redelijke termijn na ontvangst van het dossier.

REDENEN WAAROM:
Cliënte verzoek het bestreden besluit te heroverwegen.

Hoogachtend,

G.H. Schoorl

Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Osdorpplein 1000
1068 TG Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Retouradres Postbus 2003, 1000 CA Amsterdam

[redacted]

Datum VERZONDEN 16 JAN. 2019
Ons kenmerk NW18-04093-UIT-19-08135
Behandeld door [redacted] team Vergunningen
Telefoonnummer [redacted]
E-mail
Onderwerp Besluit wijzigen woonruimtevoorraad

Geachte [redacted]

Op 29 november 2018 hebben wij uw aanvraag om een onttrekkingsvergunning ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Jan van Zutphenstraat [redacted] 1069 [redacted] te Amsterdam.

Besluit

Wij besluiten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden een vergunning te verlenen aan [redacted] voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Jan van Zutphenstraat [redacted] 1069 [redacted] te Amsterdam.

Voorwaarde

- U dient uiterlijk een werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de wijziging van de woonruimtevoorraad te melden middels het bijgevoegde gebruiksmeldingsformulier.
- U dient uiterlijk een werkdag voor u gebruikmaakt van de vergunning de maatregelen zoals opgenomen in het geluidsrapport uitgevoerd te hebben.

U moet te allen tijde voldoen aan onderstaande eisen:

- De om te zetten woning dient te beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m^2 met een minimale breedte van 3 m, zoals gesteld in artikel 4.3, vierde lid, van het Bouwbesluit 2012;
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder mag zijn dan de eis die gesteld is voor nieuwbouw woningen in afdeling 3.4, de artikelen 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit 2012. Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluitnorm van DnT,A,k >47 dB en een Ico van LnT,A < 59

dB. De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie.
- De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Bijlagen
De bijlagen behorende bij dit besluit zullen per e-mail naar u toegezonden worden. U kunt deze gedurende maximaal 2 weken downloaden. Daarna kunt u de bijlagen opvragen vanuit ons archief. Wilt u een afspraak maken voor inzage in het dossier, dan kan dat zowel telefonisch als online via de website stadsdeel Nieuw-West. Voor meer informatie over het maken van een afspraak, kunt u ook bellen met het contactcenter op telefoonnummer 14 020.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:

01.NW18-04093_Aanvraagformulier.pdf;
02.NW18-04093_Motivatie.pdf;
03.NW18-04093_Meet_en_Indelingsrapport.pdf;
04.NW18-04093_Puntentelling.pdf;
05.NW18-04093_Kadasterkaart.pdf;
06.NW18-04093_Geluidsrapport.pdf.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,
namens hen,

[redacted]
Teammanager Vergunningen stadsdeel Nieuw-West wnd.

Wat volgt hierna?
Rechtsbescherming
Inwerkingtreding beschikking
Verloop van de procedure
Wettelijk kader
Inhoudelijke beoordeling
Overweging
Nadere aanwijzingen
Gereedmeldingsbericht

Rechtsbescherming
Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

Stuur uw bezwaarschrift naar:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 LA Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
het besluit waartegen u bezwaar maakt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit;
waarom u bezwaar maakt.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam
Dat kan ook via de website http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 3:40 Algemene wet bestuursrecht).

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- op 29 november 2018 is de aanvraag voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;
- op 5 december 2018 hebben wij de aanvraag gepubliceerd.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014, hoofdstuk 4, artikel 21 t/m 26, de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017.

Inhoudelijke beoordeling

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017. Echter, de vergunninghouder dient bij de uitvoering van de werkzaamheden de in dit besluit opgenomen voorwaarden in acht te nemen.

Overweging

Er is getoetst aan Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad" van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en Woonruimtevoorraad 2017. Dat is de uitwerking van regelgeving voor de bemiddeling en toewijzing van woonruimte op basis van de Huisvestingsverordening Amsterdam, de Huisvestingswet, de Leegstandwet en de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus.
Hierbij is gekeken naar paragraaf 2.3.1 omzetten naar maximaal vier onzelfstandige eenheden: Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar maximaal 4 onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel onder de volgende voorwaarden verstrekt:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m2 met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Het geluidsniveau tussen de om te zetten woning en de omliggende woningen heeft een luchtgeluidisolatie (Ilu;k) en een contactgeluidisolatie (Ico) die maximaal 5 dB minder is dan de waarde voor nieuwbouw woningen, deze eis is dan een vergelijkbare eis met die voor logiesfuncties. De eis voor nieuwbouw woningen volgens het Bouwbesluit 2012 afdeling 3.4, art. 3.16 en 3.17, bedraagt: Ilu;k van 0 dB (DnT,A,k > 52 dB) en de Ico + 5 dB

(LnT,A < 54 dB). Vanwege Europese normering hebben deze geluidwaarden van het Bouwbesluit een andere grootheid gekregen. Een Ilu;k van -5 dB komt overeen met de Bouwbesluit norm van DnT,A,k > 47 dB en een Ico van 0 dB met LnT,A < 59 dB.
- De gestelde geluidseisen hebben betrekking op de isolerende werking van de woningscheidende constructie. De gekozen vloerbedekking mag de geluidsisolatie niet verslechteren.

Het oordeel over het omzetten één zelfstandige woonruimte naar vier onzelfstandige woonruimten op de locatie Jan van Zutphenstraat [redacted] is:
- ✓ Er is een gemeenschappelijke ruimte aanwezig van ongeveer 38,57 m2 met een breedte van 5,75 m. Daarmee is voldaan aan de eis van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke ruimte van minimaal 11 m2 met een breedte van minimaal 3 m.
- ✓ Een geluidsrapport was noodzakelijk om aan te tonen dat de woning voldoet aan de gestelde geluidseisen. Een rapport is bijgevoegd en daarin zijn verbeterpunten opgenomen. Als voorwaarde is opgenomen dat de verbeterpunten uiterlijk één werkdag voor gebruikmaking van de vergunning dienen te worden gerealiseerd.

Daarom verlenen wij medewerking aan de aanvraag.

Nadere toestemmingen en aanwijzingen
Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

Bestemmingsplan
Het perceel waarop de woning staat bevindt zich in het bestemmingsplan 'Zuidwest Kwadrant' (2016), heeft de bestemming 'Wonen' (artikel 14) en is bestemd voor wonen. Hierbij is wonen gedefinieerd als *"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 gebruiken van de woning als vier onzelfstandige woonruimten is niet strijdig met het bestemmingsplan.

Bouwbesluit2012
Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Bij 5 of meer wooneenheden gelden naast de standaardeisen van het Bouwbesluit nog aanvullende regels. Wij wijzen u in dit kader op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Mocht het voor de omzetting noodzakelijk zijn om de woning te verbouwen, dan heeft u hier mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Brandveilig gebruik
Een melding brandveilig gebruik is vereist voor het gebruiken van een woning met meer dan vier wooneenheden. De gebruiksmelding moet tenminste vier weken voor de aanvang van het gebruik van de woning worden gedaan. U mag de woning niet eerder in gebruik nemen voor deze wooneenheden, dan nadat u de gebruiksmelding heeft gedaan en de termijn van vier weken is verstreken. U kunt deze melding doen via www.omgevingsloket.nl.

Huurovereenkomst
De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op art. 7:271 tot en met art.282 van het Burgerlijk Wetboek.

Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte
Voor het wederom in gebruik nemen van deze onzelfstandige woonruimten als **één** zelfstandige woonruimte dient u eerst te beschikken over een vergunning voor samenvoeging (te weten, het samenvoegen van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte).

Eindinspectie
De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door het gereedmeldingsbericht te mailen naar vthsdnw@amsterdam.nl. De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet plaatsgevonden hebben binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woonruimtevoorraad.

Intrekken vergunning
Wij kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening en indien:

- Niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- De vergunning is verleend op basis van gegevens, waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- In het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- Indien blijkt dat het geordend woon- en leefmilieu niet gewaarborgd is;
- In het geval de in het akoestisch rapport behorende bij deze aanvraag opgenomen maatregelen niet uitgevoerd zijn;
- In het geval van vastgesteld structureel (geluids)overlast.

GEREEDMELDINGSBERICHT

Aan: Stadsdeel Nieuw-West
Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Kenmerk: NW18-04093-UIT-19-08135
Adres: Jan van Zutphenstraat [redacted] 1069 [redacted] te Amsterdam
Onderwerp: Gereedmeldingsbericht woningomzetting

Ondergetekende:.....

Eigenaar/optredende namens de eigenaar* deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar maximaal vier onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

Datum..... Handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

ONTVANGEN 28 FEB. 2019

R **AANGETEKENDE BRIEF**
NL frankering betaald 8,45
47gr

D
PostNL
173929 26-02-2019 14:22

RECOMMANDÉ

NL

3SRPKS887364013 1000AL 483

AL

AFLEVERADRES

Afleveren bij PostNL locatie
Uitreiken aan: Postbushouder (1000AL, 483)
Insulindeweg 478
1094MH Amsterdam

3SRPKS887364013 (1000AL 483)

1015 A2, 4m