VN2025-003873
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 25 maart 2025

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Lijnbaansgracht 118-H; beslissen op de bezwaren tegen het besluit waarbij een vergunning is verleend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren ongegrond te verklaren;
- het besluit van 2 juli 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 2 juli 2024 in stand te laten. Dat betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Bij besluit van 2 juli 2024 met kenmerk Z/24/2334297-4956116 heeft het college een vergunning verleend voor omzetting van één zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten voor het adres Lijnbaansgracht 118-H.

Tegen dit besluit is een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (Bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

Bezwaren

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De voormalige fietsenwinkel is 38 m2;
- De ruimte wordt steeds tijdelijk verhuurd aan groepen studenten;
- Het worden drie kleine kamers van 10 m2;
- Het vormen van drie kamers is niet in lijn met het bestemmingsplan;
- Met deze vergunning kunnen er minimaal 6 mensen op het adres gaan wonen;
- De ramen van de slaapkamers komen uit op een ventilatiekoker waar nu al 8 appartementen op uitkomen;
- De bezwaarmaker verzoekt de commissie om op locatie te gaan kijken.

Overwegingen

De afmeting van de ruimte

De drie kamers worden gerealiseerd verdeeld over twee verdiepingen. De drie kamers zijn samen al meer dan 40 m2. Het zou zo kunnen zijn dat de oorspronkelijke fietsenwinkel 38 m2 is geweest, maar het gaat niet slechts om de begane grond. De commissie heeft gekeken naar de perceelsgrenzen van het perceel en de ingediende tekeningen en zien hierbij geen redenen om aan te nemen dat de afmetingen niet correct zijn.

De afmetingen van de kamers

De bezwaarmaker geeft aan dat de kamers minder dan 10 m2 zullen zijn door het verlenen van de vergunning. Dit is echter niet het geval, de vergunning is voor een omzetting naar drie kamers en de kamers zijn tussen de 11.91 en 16.66 m2. Aangezien de vergunning ziet op drie kamers (drie onzelfstandige woonruimten), is er ook niet toegestaan dat er meer kamers zullen komen.

De verhuur van de kamers

Allereerst merkt de commissie op dat het eerder verhuren van de locatie geen rol kan spelen in deze procedure.

Hiernaast is de volgende voorwaarde opgenomen in de HVV: elke onzelfstandige woonruimte wordt door maximaal één volwassene bewoond en in geval van huur op basis van een individueel schriftelijk huurcontract voor de betreffende onzelfstandige woonruimte tussen eigenaar, of degene namens deze, en huurder. Het is dus op basis van de vergunning niet toegestaan dat er meer dan drie mensen woonachtig zijn op het adres.

De ventilatiekoker

Op basis van het bestemmingsplan is op de locatie Lijnbaansgracht 118-H wonen als gebruik toegestaan. Zonder de omzettingsvergunning is het dus reeds mogelijk dat er een gezin of een huishouden van twee zou wonen op de locatie. Door de omzettingsvergunning ontstaat er dus geen extra druk op de ventilatiekoker.

Strijd met het bestemmingsplan

In het omgevingsplan (voorgaand bestemmingsplan) is binnen de bestemming Gemengd – 1, Wonen toegestaan op de locatie Lijnbaansgracht 118-H. Er zijn hier verder geen beperkingen op gesteld zoals de vorm waaraan een huishouden moet voldoen. Hiernaast is het zo dat er in de omzettingsvergunning is aangegeven dat er wellicht nog andere vergunningen nodig zijn, deze bezwaarprocedure ziet dus slechts op de voorwaarden die worden gesteld bij een omzettingsvergunning.

Locatiebezoek en eventuele handhaving

De bezwaarmaker verzoekt de commissie om op locatie te komen kijken. Het is echter ongebruikelijk om dit te doen in dit soort procedures. De commissie gaat hier alleen tot over als er twijfels zijn over de situatie op de locatie. Op basis van de ingediende aanvraag en de voorwaarden van de HVV dient de omzettingsvergunning te worden verleend. Mocht de bezwaarmaker toch van mening zijn dat de voorwaarden van de omzettingsvergunning niet worden nageleefd dan is dit een handhavingskwestie. De bezwaarmaker kan dan melding maken hiervan of overgaan tot het indienen van een handhavingsverzoek.

Conclusie

Volgens de commissie is de omzettingsvergunning terecht verleend. De commissie adviseert de bezwaren ongegrond te verklaren en het besluit van 2 juli 2024 in stand te laten.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

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
AD2025-015574	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-015582	VERTROUWELIJK - Advies Lijnbaansgracht 118-H JB.24.010671.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord