Gemeente Amsterdam West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055EK Amsterdam

Postbus 57239
1040BC Amsterdam
Telefoon 14 020
www.amsterdam.nl

BESTEMMINGSPLAN EN ADVIESFORMULIER (versie 1.6 – april 2022)

Adres	Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e (WON202628759 d.d. 20-11-2020) Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e (geen omzettingsvergunning) Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e (WON202628755 d.d. 07-05-2020) Admiraal de Ruijterweg 5.1,5 (geen omzettingsvergunning)		
Projectomschrijving	Gebruik woningen tbv onzelfstandige woonruimten		
Aanvrager	Nvt betreft legalisatienderzoek ivm handhaving		
Zaaknummer PowerBrowser OLO-nummer	Z2021-W006136	**Datum aanvraag**	
Eerdere conceptaanvraag?	Ja, zaaknummer… / Nee		
Bestaande toestand conform archieftekeningen?	Ja / Nee		
Bestaande toestand conform BAG (data.amsterdam.nl)	Ja / Nee		
Bouwdynamiek	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Bestuurlijk gevoelig	Hoog / Gemiddeld / Laag / Geen		
Integrale Adviestafel	Ja / Nee / N.t.b.		
Casemanager Bouw			
Casemanager R.O.	[redacted]		

IN TE VULLEN DOOR CASEMANAGER RO

ADVISERING OVERIGE AFDELINGEN	Verzoek om inhoudelijk advies betreffende de ingediende aanvraag (s.v.p. retour binnen 14 dagen)

Ruimtelijk Planologisch Overleg [redacted]	Ja / Nee / N.t.b.

Ruimte en Duurzaamheid	
☐ **Juridisch:** [redacted]	Bijv.: Bestemmingsplan (formeel- en/of materieelrechtelijk),bestuurlijk procesmatig.
☐ **Planologie/maatschappelijk:** [redacted]	**<u>Instructie voor VTH, uitsluitend voor intern gebruik</u>** **<u>Aanvragen omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan voor kamerverhuur</u>** Op 1 april 2020 is het beleid kamerverhuur in werking getreden waarbij (onder andere) wijkquota zijn geïntroduceerd. Wanneer op aanvragen voor kamerverhuur op grond van artikel 21 Huisvestingswet 2014 dit nieuwe beleid is toegepast, geldt voor de hiermee samenhangende aanvragen omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan het volgende. Er wordt <u>geen</u> advies gevraagd aan r en d. Hieronder volgen vier varianten (1-4), met elk de motivering die worden gebruikt voor het besluit op de aanvraag omgevingsvergunning. Dit komt in de plaats van individuele adviezen van r en d. Dit alles natuurlijk alleen wanneer de kamerverhuur in strijd met het bestemmingsplan is. Dat is niet altijd het geval. **<u>Verlening indien de vergunning op grond van artikel 21 Huisvestingswet 2014 (nog) niet is aangevraagd en het aantal kamers niet meer dan zes is</u>** **<u>(In geval de initiatiefnemer ook na dringend advies die vergunning niet heeft aangevraagd.)</u>** Om te zorgen dat de woningvoorraad van Amsterdam een goede balans houdt tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimten en om de leefbaarheid te beschermen zijn nieuwe regels voor kamergewijze verhuur vastgesteld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Vanaf 1 april 2020 gelden op grond hiervan voor vergunningen als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 de volgende regels en voorwaarden. Door burgemeester en wethouders is per wijk een quotum vastgesteld. Dit betreft het maximale aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet. Tevens gelden er quota per pand. Bij verhuur vanaf vier kamers gelden geluidseisen, terwijl het aantal te verhuren kamers maximaal zes is en de kamers per individueel contract dienen te worden verhuurd. De gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed. Alleen als aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt de vergunning verleend. Door deze voorwaarden wordt niet alleen gestuurd op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar wordt ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beschermd. Door het stellen van maxima per wijk en pand en het hanteren van een maximumaantal kamers en individuele huurders, alsmede een maat voor de gezamenlijke ruimte, is geborgd dat de druk die de aanwezigheid van onzelfstandige woningen kan hebben op wijken en buurten niet onaanvaardbaar zal zijn. De vergunning die op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte op het adres (adres) naar (aantal; zes of minder) onzelfstandige woonruimten ten

	behoeve van kamergewijze verhuur is (nog) niet aangevraagd. Op basis van de criteria voor deze vergunning, die ook zien op de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, wordt vastgesteld, kan van het bestemmingsplan worden afgeweken, omdat een aanvaardbaar leefklimaat voldoende is geborgd**. Wel wordt erop gewezen dat van de omgevingsvergunning geen gebruik kan worden gemaakt zolang geen vergunning op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is verleend. **vraag voor de toets aan de criteria vergunning artikel 21 Huisvestingswet 2014 advies aan de collega's die die toets uitvoeren.
☐ **Stedenbouwkundig:** [redacted]	Bijv.: afwijken van bouwregels bestemmingsplan, stedenbouwkundige visie.
☐ **Groen, Water, Dieren & Luchtkwaliteit:** [redacted]	Bijv.: bij egels, wanneer er wordt gebouwd op de bestemming "Groen"
☐ **TAVGA** [redacted]	Technisch Ambtelijk Vooroverleg Geluid Amsterdam Het Amsterdams geluidbeleid wordt toegepast bij de ontwikkeling van woningen en andere geluidgevoelige objecten op locaties met een hoge(re) geluidbelasting.
☐	

Economische Zaken	
☐ **Gebiedspool West (economische zaken)** [redacted]	Bijv.: bij niet-woonfuncties.
☐ **Directie Economische Zaken:** Detailhandel detailhandel@amsterdam.nl	
☐ **Directie Economische Zaken:** communicatie@ez.amsterdam.nl	
☐	

Verkeer en Openbare Ruimte

☐ **Inrichting en beheer Openbare Ruimte** [redacted]	
☐ **Verkeer** Verkeersadviseur West [redacted]	
☐ **Parkeren:** Algemene mailadres: Parkeernormen.vor@amsterdam.nl [redacted] Beleidsadviseur parkeren [redacted] [redacted] Adviseur parkeernormen [redacted]	
☐	

Advies Gebiedsteams	
☐ **Westerpark:** [redacted]	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
☐ **Bos en Lommer:** [redacted]	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
☐ **De Baarsjes:** [redacted]	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
☐ **Oud-West:** [redacted]	Bijv.: bij functiewijziging, wat leeft er in de buurt?
☐	

Wonen	
☐ **Wonen:** Wonen [redacted]	Bijv.: is er invloed vanuit woonbeleid?
☐	

Omgevingsdienst	
☐ **Milieuparagraaf R.O.** Omgevingsdienst NZKG Via: MOZARD	Bijv.: Bedrijven en Milieuzonering, Externe Veiligheid, Geluid, Mer-beoordeling
☐	

Hoofdgroenstructuur	
☐ **Technische Advies Commissie:** t.a.v. Secretariaat TAC secretariaatTAC@amsterdam.nl	https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/ruimte-duurzaamheid/tac/
☐	

Advies water	
☐ **Waternet:** ruimtelijkeplannen@waternet.nl [redacted]	Bijv.: kelders, invloed op de waterhuishouding.
☐	

Vergunningen Gebruik	
☐ **Drank en Horeca** Vergunningen Horeca [redacted]	
☐	

Kunst en Cultuur	
☐ **Kunst en Cultuur:** [redacted]	
☐	

Ingenieursbureau	
☐ **Civiele constructies**	
☐ **Water en deltatechnologie**	
☐ **Infrastructuur en verkeers-advies**	
☐ **Stedelijke inrichting en milieu**	
☐ **Project- en contractmanagement**	

RO-Advies Team Vergunningen Bouw Motiveren met inachtneming van het advies van overige afdelingen waarom wel of geen medewerking kan worden verleend.	
Adviseur:	[redacted]
Tekst voor besluit: **<u>verlening of weigering</u>** van omgevingsvergunning	**Planologisch strijdig gebruik** (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo) Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo. ***Bestemmingsplan*** Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'De Baarsjes' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen' (artikel 18). ***Strijdigheden*** Het project is in strijd met artikel 18, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat onzelfstandige woonruimten geen woningen zijn in zoals bedoeld in artikel 1.74 van het bestemmingsplan. ***Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid*** Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, negende lid, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) het mogelijk is om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo). Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het

	bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. ***Overwegingen*** *Uitvoeringsrichtlijnen* Op 21 januari 2020, laatst herzien op 30 maart 2021, heeft het dagelijks bestuur van stadsdeel West de 'Uitvoeringsrichtlijnen kruimelgevallen 2020' vastgesteld (hierna: de Uitvoeringsrichtlijnen). Op 8 april 2021 zijn de Uitvoeringsrichtlijnen in werking getreden. De Uitvoeringsrichtlijnen geven aan in welke gevallen en onder welke voorwaarden wij medewerking verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 4 van Bijlage II van het Bor ('kruimelgevallenlijst'). Voor het onderhavige bouwplan geldt volgens artikel 3.2.13 maatwerk. Betaalbare woonruimte is schaars, zeker voor jongeren, studenten, statushouders en starters op de arbeidsmarkt. Er is behoefte aan woonruimten voor woningzoekenden met lage en middeninkomens. De onzelfstandige woonruimten voorzien in een (tijdelijke) behoefte voor hen. In het coalitieakkoord 2018-2022 wordt dit uitgangspunt benoemd. De woningen zijn daarbij in beginsel ook geschikt voor een gezin, waar ook veel behoefte aan is in de stad. De toename van woningen die de afgelopen jaren worden 'verkamerd' in Amsterdam legt druk op zowel het woningaanbod als op het goede woon- en leefklimaat. Wanneer onevenredig veel woningen in de omgeving gebruikt worden ten behoeve van kamergewijze verhuur kan dit echter tot ongewenste situaties leiden. De eventuele overlast kan een negatief effect hebben op het goede woon- en leefklimaat, bijvoorbeeld door toename van fietsparkeren in de openbare ruimte. Bovendien is er bij kamergewijze verhuur sprake van een grotere en snellere doorstroming van de bewoners. Om te zorgen dat de woningvoorraad van Amsterdam een goede balans houdt tussen onzelfstandige en zelfstandige woonruimten en om de leefbaarheid te beschermen zijn regels voor kamergewijze verhuur vastgesteld in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020. Vanaf 1 april 2020 gelden op grond hiervan voor vergunningen als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 de volgende regels en voorwaarden. Door burgemeester en wethouders is per wijk een quotum vastgesteld. Dit betreft het maximale aantal zelfstandige woningen dat mag worden omgezet. Tevens gelden er quota per pand. Bij verhuur vanaf vier kamers gelden geluidseisen, terwijl het aantal te verhuren kamers maximaal zes is en de kamers per individueel contract dienen te worden verhuurd. De gemeenschappelijke ruimte moet minstens 11 vierkante meter zijn en minimaal 3 meter breed. Alleen als aan deze voorwaarden wordt voldaan wordt de vergunning verleend. Door deze voorwaarden wordt niet alleen gestuurd op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar wordt ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat beschermd. Door het stellen van maxima per wijk en pand en het hanteren van een maximumaantal kamers en individuele huurders, alsmede een maat voor de gezamenlijke ruimte, is geborgd dat de druk die de aanwezigheid van onzelfstandige woningen kan hebben op wijken en buurten niet

	onaanvaardbaar zal zijn. *Admiraal de Ruijterweg* 5.1,2,e De vergunning die op grond van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamergewijze verhuur is op 20 november 2020 verleend (kenmerk WON202628759). Daarmee kan worden vastgesteld dat aan de regels die gelden voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening is voldaan. *Admiraal de Ruijterweg* 5.1,2,e De vergunning die op grond van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte ten behoeve van kamergewijze verhuur kan niet worden verleend omdat het quotum voor de wijk is bereikt. Daarmee kan worden vastgesteld dat niet aan de regels die gelden voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening kan worden voldaan. Medewerking aan deze omzetting leidt tot een onaanvaardbare concentratie van woningdelers. *Admiraal de Ruijterweg* 5.1,2,e De vergunning die op grond van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte naar drie onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamergewijze verhuur is op 7 mei 2020 verleend (kenmerk WON202628755). Daarmee kan worden vastgesteld dat aan de regels die gelden voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening is voldaan. *Admiraal de* 5.1,2,e De vergunning die op grond van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte ten behoeve van kamergewijze verhuur kan niet worden verleend omdat het quotum voor de wijk is bereikt. Daarmee kan worden vastgesteld dat niet aan de regels die gelden voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimten zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening kan worden voldaan. Medewerking aan deze omzetting leidt tot een onaanvaardbare concentratie van woningdelers. **Conclusie** Wij zijn bereid om af te wijken van artikel 18, eerste lid, van het bestemmingsplan 'De Baarsjes' voor de adressen: • Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e ; en • Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e ; omdat wordt voldaan aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'. Wij zijn niet bereid om af te wijken van artikel 18, eerste lid, van het bestemmingsplan 'De Baarsjes' voor de adressen: • Admiraal de Ruijterweg 5.1,2,e ; en • Admiraal de Ruijterweg 5.1,5 ; omdat niet wordt voldaan aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.
Datum advies:	

Wijzigingen

V1.4: contactpersoon verkeer gewijzigd, verplicht invulveld toegevoegd bij overige aspecten

V1.5: contactpersoon V&OR gewijzigd, invulvelden toegevoegd voor BAG, conceptaanvraag en archieftekening

V1.6: RO stuk aangepast

V1.7 Standaard RO teksten toegevoegd, contactpersoon juridisch gewijzigd