Reactie advies bezwaarschriften commissie - Admiraal de Ruijterweg 5.1,5
R&D/West planologie – [redacted] (04.09.2019)

Na het lezen van het advies vanuit de bezwaarschriftencommissie wordt herkend dat de motivering in advies en verdere aanvullingen niet deugdelijk zijn geformuleerd.

Er wordt dan ook ingegaan op de conclusie en advies van de bezwaarschriften commissie. Er zal opnieuw getoetst worden. De onderliggende motivering van het advies is dan ook herschreven. De conclusie van het advies vanuit R&D/West planologie het zelfde gebleven.

De bezwaarcommissie geeft het volgende aan;

7. De motivering van het besluit van 9 augustus 2018
De commissie is van mening dat het besluit van 9 augustus 2018 innerlijk tegenstrijdig en (daarmee) ondeugdelijk is gemotiveerd. Zij wijst daarbij op het gestelde op pagina 8 van dit besluit:

1. Er wordt verwacht dat het omzetten van meerdere lagen in een pand een groter effect op de omgeving zal hebben, dan wanneer dit gebeurt bij één verdieping in een pand.
2. In dezelfde straat, op de Admiraal de Ruijterweg 5.1,5 is een woningonttrekkings- en omgevingsvergunning verleend voor vier onzelfstandige woonruimten.
3. Aangezien het aantal woningomzettingen, inclusief in de omliggende straten, zeer gering is, wordt niet verwacht dat deze woningomzettingen een ongewenst effect zullen hebben op het woon- en leefklimaat van de buurt en de samenstelling van de woningvoorraad."

In het advies hieronder worden deze punten meegenomen.

1. De aanvraag en spreiding
Er is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van onzelfstandige woonruimten op de Admiraal de Ruijterweg 5.1,5 Op dit moment functioneren de woningen als zelfstandige woonruimten. Alle panden bestaan uit vier verdiepingen. Hieronder wordt duidelijk welke omzettingen zijn aangevraagd voor welk adres.

5.1,5	Aantal onzelfstandige woonruimtes
	4
5.1,5	3
5.1,5	3
	3
	3
5.1,5	3
	4
5.1,5	4
	4
	3
	3
	3
	3
Totaal	**43**

Voor alle adressen zijn op 28 mei 2018 omzettingsvergunningen in het kader van beleidsregel 12 uit de Huisvestingsverordening Amsterdam verleend.



Afb1. Uitsnede spreidingskaart verleende omzettingsvergunningen tot juli 2019

2. Bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'De Baarsjes 2018' geldt er op deze adressen een bestemming wonen. De voor Wonen aangewezen gronden zijn in bestemmingsplan De Baarsjes bestemd voor:
- woningen, al dan niet in combinatie met praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis, in alle bouwlagen inclusief bijzondere bouwlagen;

In de begripsbepaling **1.74 woning** wordt gesteld dat woningen; Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis / bedrijf aan huis

Dit maakt dat er als de woningen worden omgezet naar onzelfstandige woonruimte er strijd ontstaat met het bestemmingsplan.

3. Afweging

In de begripsbepaling voor wonen van bestemmingsplan De Baarsjes 2018 wordt duidelijk dat een omzetting richting onzelfstandige woonruimtes in strijd is met het bestemmingsplan. De reden hiervan is dat wanneer onevenredig veel woningen in de omgeving gebruikt worden ten behoeve van kamergewijze verhuur dit uiteindelijk tot een ongewenste situatie kan leiden. De eventuele overlast kan een negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat in de omgeving, denk aan toename van fiets parkeren in de openbare ruimte. Ook is bij kamergewijze verhuur sprake van een grotere en snellere doorstroming van de bewoners, waardoor er geen sprake is van een vergelijkbare impact die van reguliere zelfstandige bewoning uitgaat. Daarnaast verandert door het delen van woningen de bestaande woningvoorraad.

Anderzijds is er in Amsterdam een grote behoefte aan betaalbare woningen voor onder andere jongeren en studenten. Onzelfstandige woonruimtes maken in potentie het aanbod toegankelijker voor deze doelgroepen. Daarnaast zien we in toenemende mate ook dat young professionals gebruik maken van woongroep vormen. Deze woning omzetting zou bijdrage kunnen leveren aan de samenstelling van de huidige woonruimtevoorraad dit inspeelt op de vraag. Dit wordt ook onderstreept in het coalitieakkoord 2018-2022.

Om de ruimtelijke inpasbaarheid van deze aanvraag ten behoeve van woningdelen te kunnen beoordelen is relevant de reeds vergunde situaties voor woningdelen (omzettingsvergunning) in de omgeving mee te wegen. Zie uitsnede spreidingskaart verleende omzettingsvergunningen tot en met juli 2019. Dan is te zien dat aan de Admiraal de Ruijterweg in twee andere panden met één laag een omzettingsvergunning is verleend. Aan de achterzijde is dit nog één pand ook met één laag. Voor de rest zijn er geen andere (vergunde) gevallen voor dit doeleind bekend die binnen de invloedssfeer van dit adres liggen. Hierbij wordt gekeken naar de aanvragen in de straat en (aangrenzend) aan de achterzijde. De reden van deze afbakening is invloed op het woon-/leef klimaat van omwonende en de ruimtelijke impact. Denk daarbij aan fiets parkeren en geluidsoverlast.

De verwachting is vanuit de spreiding dat er geen onevenredig negatieve gevolgen ontstaan voor het woon- en leefklimaat van direct omwonenden. Zoals duidelijk wordt vanuit het advies van fiets- en auto parkeren is er geen sprake van een onevenredige druk op de openbare ruimte. Langs de straatwand zijn en blijven veruit de meeste woningen zelfstandig, daarnaast heeft er vanuit de omzettingsvergunning beoordeling plaats gevonden, waardoor er geen sprake is van een onevenwichtige woningvoorraad in deze straat.

Vanuit parkeren zijn er geen duidelijke bezwaren voor de omzettingen. Vanuit bovenstaand wordt niet verwacht dat deze woningomzetting een onevenredig effect zal hebben woon-/leefklimaat dan wel de openbare ruimte. Vanuit daar is het advies vanuit R&D/West in overeenstemming met V&OR parkeren **positief** voor alle bovengenoemde omzettingen.

Bij elke volgende omzettingsaanvraag voor deze straat zal het effect op de omgeving, de woningvoorraad en de leefbaarheid opnieuw getoetst worden op grond van wat tot dat moment is vergund.