Van:
Verzonden: woensdag 25 november 2020 10:05
Aan:
Onderwerp: omzettings- en omgevingsvergunning Huisvestingsverordening 2016 van toepassing

Urgentie: Hoog

Goedemorgen

Vanwege de uitspraak dat er sprake is van woningvorming bij verbouwing en vermeerdering van het aantal onzelfstandige woningen willen we graag weten hoe het beste geadviseerd moet worden in onze bezwaarzaak over een omgevingsvergunning en het beroep tegen de verleende omzettingsvergunning.

De aanvraag houdt het gedeeltelijk veranderen van het gebruik van de tweede verdieping van het gebouw naar vijf onzelfstandige woningen. Er is grondig verbouwd, slaapkamers, woonkamer en keuken zijn verplaatst en er zijn muren verplaatst. De vijf slaapkamers zijn allemaal kleiner dan 12m2. Er wordt niet voldaan aan de vereisten van woningvorming, zodat een vergunningaanvraag hiervoor geweigerd moet worden. Er woonden eerst 3 personen, dat zijn er nu 5. Het bestemmingsplan staat alleen toe dat een huishouden per woning mag wonen.

Volgens de uitspraak kan, als er sprake is van woningvorming en er niet getoetst is aan de vereisten van woningvorming, de omzettingsvergunning niet in stand blijven en moet op de aanvraag ook besloten worden of er sprake is van woningvorming.

Ik heb het bezwaar tegen de verleende omgevingsvergunning van 23 maart 2020 in behandeling. Bezwaarmakers zijn akkoord gegaan met opschorting van de beslistermijn in afwachting van de uitspraak over de woningvorming.
De motivering voor de omgevingsvergunning is gebaseerd op de verlening van de omzettingsvergunning van 21 augustus 2019 en dat er vanwege het geringe aantal omzettingsvergunningen in de buurt er planologisch geen bezwaren bestaan om mee te werken.

heeft de beroepzaak tegen de omzettingsvergunning in zijn werkvoorraad, maar er is nog geen zitting gepland. Hij zoekt nog even uit of er wel verweer is ingediend, hij heeft deze zaak overgenomen van .

In beide zaken wordt een beroep gedaan op de regels dat er sprake is van woningvorming en dat hier geen vergunning voor verleend kan worden, zodat de omzettingsvergunning niet in stand kan blijven. Het gevolg hiervan zou dan moeten zijn dat dan ook de omgevingsvergunning niet in stand kan blijven.

Ik denk dat we beide besluiten moeten heroverwegen en de vergunningen alsnog moeten weigeren gelet op de uitspraak, omdat niet voldaan wordt aan de vereisten van woningvorming. De aanvraag voor de omzettingsvergunning moet ex tunc getoetst worden.

Tot slot lijkt het me dat we het wel nog even hebben over de mogelijkheid van een nieuwe aanvraag en of dan wel voldaan wordt aan de huidige Huisvestingsverordening en alsnog meegewerkt kan worden aan dit plan. Want er blijft volgens mij sprake van woningvorming en de vraag is of dit ook goed geregeld is onder de huidige Huisvestingsverordening.
Artikel 3.3.15 noemt alleen zelfstandige woningen, maar dit artikel gaat over weigeringsgronden bij een aanvraag. Het zegt niet dat slechts sprake is van woningvorming als het gaat om de omzetting van een zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen.

Hoor graag.

Groet [redacted]

[redacted]
Senior jurist
Team Omgevingsrecht

T 06 [redacted]
E [redacted]@amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Juridisch Bureau
President Kennedylaan 923, 1079 MZ Amsterdam
Postbus 483, 1000 AL Amsterdam