Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14020
www.amsterdam.nl

Datum 14 augustus 2020
Kenmerk Z2020-Z000705 / 5057957

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit
een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted] voor het omzetten van de zelfstandige woning op het adres Van Boshuizenstraat 675 naar zeven onzelfstandige woonruimten.

Activiteiten
De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013'.

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

- Het aanvraagformulier, gemerkt 001P;
- Tekeningenboekje, bevattende 5 bladzijden, gemerkt 002T;
- Onderbouwing, gemerkt 003R.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Zuid,

[redacted]

Aanhangsel

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende **binnen zes weken** na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb.

U kunt uw bezwaarschrift ook per post sturen aan:
Gemeente Amsterdam
T.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Het poststempel geldt als datum waarop uw bezwaarschrift is verzonden.

Vermeld in het bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u bezwaar maakt;
- waarom u bezwaar maakt.

Dient iemand anders namens u het bezwaarschrift in? Stuur dan een machtiging mee.
Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Voorlopige voorziening

Het indienen van een bezwaarschrift heeft **geen** schorsende werking. Het besluit waartegen u bezwaar maakt blijft geldig totdat op uw bezwaar is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:
Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:
http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

Directe inwerkingtreding
De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo). Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen opschortende werking.

Intrekking en overschrijving

Intrekking
De omgevingsvergunning kan onder andere worden ingetrokken als er gedurende een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van deze vergunning, of op verzoek van de vergunninghouder, of als hiervoor een zwaarwegend belang aanwezig is. In sommige gevallen moet de omgevingsvergunning worden ingetrokken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij het besluit betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

De omgevingsvergunning kan ook worden ingetrokken op basis van artikel 7 van de Wet Bibob als er sprake is van feiten en omstandigheden als bedoeld in artikel 3 van deze wet. Dit kan zich onder meer voordoen bij projectoverdracht en/of wijziging van de betrokkenen.

Overschrijving
Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).
Hierbij dienen de volgende gegevens te worden aangeleverd:
- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- op 30 maart 2020 is de aanvraag ontvangen;
- op 22 mei 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 20 mei 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 1 juli 2020 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 3 juli 2020 is de beslistermijn van de aanvraag, op basis van artikel 3.9, tweede lid, van de Wabo verlengd met zes weken;
- het besluit is voorbereid volgens de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wabo.

Beoordeling van het project

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013' geldt.
Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen" en de nadere functieaanduidingen 'maatschappelijk' en 'parkeerterrein'. Tevens geldt voor deze gronden de dubbelbestemming "Waarde-Cultuurhistorie".

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn overeenkomstig artikel 19.1 van de planregels bestemd voor onder andere:

- (zorg)woningen, short stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in 19.3.1;
- maatschappelijke dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' in de eerste bouwlaag.

Op en onder deze gronden mag overeenkomstig artikel 19.2.1 uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat gebouwen slechts zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken.

Volgens artikel 1.96 is de definitie van een woning:
Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Het project is in strijd met artikel 19.1 in samenhang met artikel 1.96 van de begripsbepalingen.

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.

Buitenplanse afwijkingsmogelijkheid
Het project valt in de categorie gevallen waarvoor op basis van artikel 4, lid 9 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).

Wij besluiten af te wijken van artikel 8.1, van de planregels van dit bestemmingsplan en motiveren dit als volgt:
De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan. Een woning is:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Met de aanvraag wordt beoogd om de bestaande woning op het adres Van Boshuizenstraat 675 in plaats van voor maximaal één huishouden aan te wenden voor bewoning door maximaal zeven huishoudens. Dit gebruik is in strijd met de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Wonen" zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De planologische afweging heeft betrekking op de vraag of de onderhavige woning, in plaats van door maximaal één huishouden, bewoning mag bieden aan maximaal zeven huishoudens.

Het vereiste dat een woning slechts mag dienen voor bewoning door één huishouden is een algemeen aanvaard planologisch principe dat is vastgelegd in de meeste bestemmingsplannen die gelden voor het grondgebied van stadsdeel Zuid. Planologische afwijking van dit principe kan worden overwogen wanneer daar concrete beleidsmatige grondslag voor aanwezig is en de afwijking verder niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Het realiseren van meerdere onzelfstandige woonruimtes in één woning en het daartoe verlenen van planologische toestemming om een woning voor meerdere huishoudens te bewonen kan op verschillende schaalniveaus effecten teweegbrengen. Op een wat groter schaalniveau kan woningdelen tot gevolg hebben dat op eenvoudige wijze het aantal huishoudens in een gebied, sterk kan toenemen, terwijl het voorzieningenniveau niet meegroeit. Voorzieningen zoals parkeerplaatsen, scholen, gezondheidsvoorzieningen parken/plantsoenen en kinderopvang zouden hierdoor onder te grote druk kunnen komen te staan. Ook kan de instandhouding van een goed woon- en leefklimaat in het geding komen wanneer het aantal huishoudens in een te beperkte omgeving te zeer toeneemt. In een verstedelijkte omgeving waarin de onderhavige locatie is gelegen ontbreekt het aan fysieke en planologische ruimte om de lokale bevolkingstoename ongebreideld te laten toenemen.

Met betrekking tot de beleidsmatige grondslag heeft de onderhavige aanvraag relatie met op grond van de Huisvestingsverordening geldende regels voor het onttrekken van woonruimte, waarin onder voorwaarden mogelijkheden zijn opgenomen om een zelfstandige woning om te zetten naar meerdere onzelfstandige woonruimtes. Het idee is dat hiermee het aanbod aan woonruimte voor starters en studenten kan worden vergroot, gelet op de grote behoefte hieraan. Die brede behoefte aan woonruimte is overigens ook in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam onderkend. Bij de onderhavige aanvraag zijn tekeningen gevoegd van de bestaande en toekomstige situatie, waarbij er dus zeven onzelfstandige woonruimtes worden gerealiseerd met daarbij behorende gemeenschappelijke ruimtes.

Gebleken is dat er op 9 juni 2020 een omzettingsvergunning op grond van de hiervoor genoemde beleidsregels is afgegeven (dossiernummer Z/20/1758898) voor het omzetten van de zelfstandige woning op het adres Van Boshuizenstraat 675 naar zeven onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamergewijze verhuur. De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor het verkrijgen van planologische toestemming wordt daarom in principe gezien als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Met de verleende omzettingsvergunning en, inclusief de daarvoor geldende voorwaarden, moet de leefbaarheid op het schaalniveau van de directe omgeving van de onderhavige locatie worden geacht voldoende te zijn afgewogen en te zijn gewaarborgd. Voor wat betreft het hogere schaalniveau is het zo dat er voor aanvragen die zijn ingediend na 1 april 2020 wijk- en pandquota gelden waarmee

onevenredig nadelige ruimtelijke effecten voor de bredere omgeving ten gevolge van een te grote toename van het aantal huishoudens in een bepaald gebied worden voorkomen.

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 per wijk. Tevens gelden er quota per pand. Bij verhuur vanaf vijf 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 maximum aantal 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.

In dit geval is de vergunning volgens de Huisvestingswet 2014 aangevraagd vóór de inwerkingtreding van de nieuwe regels. Volgens artikel 5.1, sub 1 van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 gelden vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten verleend of genomen op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam zoals deze gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening, als vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten, als bedoeld in deze verordening. Volgens sub 3 van hetzelfde artikel worden aanvragen tot vergunningen, urgentieverklaringen en besluiten op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van de onderhavige verordening afgehandeld volgens de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016. Daarom wordt deze aanvraag niet aan de nieuwe regels getoetst.

Nu er voor het onderhavige adres een omzettingsvergunning voor de aangevraagde ontwikkeling is aangevraagd onder de werking van de Huisvestingsverordening 2016, zal deze ook volgens die verordening moeten worden behandeld. Als hij wordt afgegeven en er, zoals hiervoor beargumenteerd, geen onevenredig nadelige ruimtelijke effecten worden verwacht, wordt geconcludeerd dat de goede ruimtelijke ordening zich niet verzet tegen het verlenen van medewerking aan de gevraagde afwijking. Daarmee kan worden vastgesteld dat de omzetting geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, zodat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Conclusie
Gelet op het voorgaande wordt geconcludeerd dat het verlenen van medewerking aan de onderhavige aanvraag omgevingsvergunning beleidsmatig wenselijk is. De goede ruimtelijke ordening verzet zich niet tegen het verlenen van medewerking aan de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. Derhalve wordt toepassing gegeven aan artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2, van de Wabo via artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Bor voor het planologisch toestaan dat de woning op het adres Van Boshuizenstraat 675 mag worden bewoond door maximaal zeven huishoudens.

Nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Basisregistratie adressen en gebouwen (BAG)

Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Als door de omgevingsvergunning het aantal objecten en/of woningen wijzigt, krijgt u een apart besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.

Huisvestingswet

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is om een woonruimte behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Heeft u een vergunning nodig voor het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte, dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Zuid. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet wordt meegewerkt aan het onttrekken, samenvoegen, vormen en omzetten van de woonruimte. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning.

Splitsingsvergunning

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet. Hierin staat dat het verboden is:

1. om een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie gebouwen zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten, als bedoeld in: artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Deze vergunning vraagt u aan bij de afdeling Afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van Stadsdeel Zuid. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

Erfpacht

De omgevingsvergunning is geen toestemming van Erfpacht en Uitgifte om als grondeigenaar het project uit te voeren. Informatie vindt u via de website: www.erfpacht.amsterdam.nl.