Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Stadsdeel Zuid
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

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

Datum 08 juli 2020
Kenmerk Z2020-Z000682 / 5057481

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM
Het college van burgemeester en wethouders

besluit
een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted] namens deze ingediend door [redacted] voor het veranderen van de (nog niet bestaande) tweede verdieping van het gebouw Genhoes 19 met bestemming daarvan tot drie 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 "Buitenveldert 2013".

Voorschriften
Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)
De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:
- Voor de bouwkundige wijzigingen (gehele derde bouwlaag) is nog geen omgevingsvergunning verleend. U kunt deze omgevingsvergunning slechts gebruiken indien voor de bouwkundige wijzigingen een omgevingsvergunning is verleend.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden
De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:
- Het aanvraagformulier, gemerkt B001P;
- Tekeningenboekje, gemerkt B002T;
- Motivatie, gemerkt B003O.

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;
- nadere aanwijzingen.

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



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 beschikking
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 19 mei 2020 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo;
- op 19 mei 2020 is een verzoek gedaan om aanvullende gegevens;
- op 29 juni 2020 zijn de aanvullende gegevens ontvangen;
- op 19 mei 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

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 "Buitenveldert 2013" geldt.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming "Wonen" en de gebiedsaanduiding "Luchtvaartverkeerzone - luchthavenindelingsbesluit". Deze gronden zijn bestemd voor onder andere (zorg)woningen, short-stay, huisgebonden beroep of huisgebonden bedrijf en bed & breakfast, met inachtneming van het bepaalde in artikel 19.3.1.

Strijdigheden
Het project is in strijd met artikel 19, eerste lid, onder a, van de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, omdat een woning uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

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).

Wij besluiten af te wijken van artikel 19, eerste lid, onder a, van de bepalingen van "Buitenveldert 2013" en motiveren dat als volgt:

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 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.

De vergunning die op grond van de Huisvestingswet 2014 nodig is voor het omzetten van de zelfstandige woonruimte op het adres Genhoes 19-2 naar drie onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kamergewijze verhuur is op 4 juni 2020 verleend. 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
Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

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.

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 Vergunningen APV 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.

Inspectie SZW (Sociale Zaken en Werkgelegenheid)

De omgevingsvergunning is geen goedkeuring van de inspectie SZW. Voor zover nodig kunt u contact opnemen met de Inspectie SZW. Aanvraagformulieren vindt u via de website: www.inspectieszw.nl.