Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 252 4365
www.amsterdam.nl/zuid

Gemeente Amsterdam

Datum 16 april 2020
Olo nummer 4892181
Behandeld door [redacted]

Omgevingsvergunning

GEMEENTE AMSTERDAM

Besluit;

- een omgevingsvergunning te verlenen aan [redacted] namens deze ingediend door [redacted] voor het veranderen van het gebouw Van Boshuizenstraat 675 met bestemming daarvan tot zes onzelfstandige woonruimten;
- af te wijken van de regels van het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013".

Wij wijzen u op de voorschriften, welke zijn opgenomen in dit besluit.
In de rubriek "Beoordeling van de aanvraag" kunnen per beoordelingsonderdeel voorschriften opgenomen zijn. Aan het einde van de vergunning zijn voorschriften opgenomen, welke betrekking hebben op de uit te voeren werkzaamheden en het in gebruik nemen van het project. Het is belangrijk dat u alle voorschriften in acht neemt. Deze zijn een belangrijk deel van de omgevingsvergunning. Als geen rekening wordt gehouden met de voorschriften zal de buitendienst inspecteur van stadsdeel Zuid handhavend optreden. In de vergunning staat de inwerkingtreding van deze vergunning genoemd. Belangrijk is dat u deze inwerkingtreding aanhoudt, waarbij u tevens rekening dient te houden met de bezwaar- of beroepstermijn.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen

[redacted]

[redacted]
Teammanager Vergunningen

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 uw 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:
De 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 beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 6.1, eerste lid, van de Wabo).

De beoordeling van de aanvraag

Procedure

Voor de beoordeling van de aanvraag zijn de volgende stappen doorlopen:
- aanvraag op reguliere voorbereidingsprocedure bepaald;
- aanvraag op ontvankelijkheid getoetst;
- aanvullende gegevens gevraagd;
- beslistermijn van de aanvraag met zes weken verlengd;
- beoordeling van de aanvraag door adviseurs;
- beoordeling van de aanvraag op wet- en regelgeving.

Activiteiten

Het project bestaat uit de volgende activiteit:
- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of artikel 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo).

Termijnen

De volgende data en termijnen zijn op de aanvraag van toepassing:
- Op 17 januari 2020 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning ontvangen;
- Op 29 januari 2020 hebben wij de aanvraag omgevingsvergunning gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.8, Wabo;
- Op 24 januari 2020 hebben wij een verzoek gedaan om voor 6 maart 2020 aanvullende gegevens aan te leveren. De aanvullende gegevens zijn op 24 januari 2020 ingediend;
- Op 2 maart 2020 hebben wij de beslistermijn van de aanvraag omgevingsvergunning verlengd met zes weken overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo;
- Op 2 maart 2020 hebben wij het besluit om de beslistermijn te verlengen gepubliceerd overeenkomstig artikel 3.9, lid 2, Wabo.

Wij hebben dit besluit voorbereid overeenkomstig de reguliere voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.2, Wabo.

Planologische toets

Toets aan het bestemmingsplan

Het project is gelegen in een gebied, waar van kracht is het bestemmingsplan "Buitenveldert 2013". Het project is gesitueerd op gronden met de enkelbestemming "Wonen".
Voor deze gronden geldt tevens de dubbelbestemming "Waarde – cultuurhistorie".

Strijdigheid
Het project is in strijd met artikel 19.1 en 1.96, omdat het voorgenomen gebruik als zes onzelfstandige woonruimten niet is toegestaan, daar dit gebruik niet conform de definitie van woning is. Een woning is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden.

De afwijkingsmogelijkheden binnen het bestemmingsplan zijn niet toereikend voor de strijdigheden voor onderhavig project.

Buitenplanse afwijking, kruimelgevallen (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo)

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 regels van het bestemmingsplan af te wijken (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, Wabo).

Afwijking ten behoeve van strijdigheid
Wij geven hierbij toestemming om van artikel 19.1 en 1.96, van de regels van het bestemmingsplan af te wijken. Voor de onderdelen die afwijken van het bestemmingsplan en niet passen in het vastgesteld beleid, is gekeken of deze planologisch inpasbaar zijn. De volgende overwegingen zijn gemaakt:

De aanvraag omgevingsvergunning is in strijd met het bestemmingsplan. Een woning is een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één 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 zes 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 zes 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 zes onzelfstandige woonruimtes worden gerealiseerd met daarbij behorende

gemeenschappelijke ruimtes. Gebleken is dat er reeds een omzettingsvergunning op grond van de hiervoor genoemde beleidsregels is afgegeven. De onderhavige aanvraag omgevingsvergunning voor het verkrijgen van planologische toestemming wordt daarom in principe gezien als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling. Met de voorwaarden die verbonden zijn aan de omzettingsvergunning moet de leefbaarheid op het schaalniveau van de directe omgeving van de onderhavige locatie worden geacht voldoende te zijn gewaarborgd. Voor wat betreft het hogere schaalniveau is het zo dat er vanaf 1 april wijk- en pandquota gaan gelden waarmee het hiervoor benoemde risico voor onevenredig nadelige ruimtelijke effecten voor de omgeving ten gevolge van een te grote toename van het aantal huishoudens in een bepaald gebied het hoofd kan worden. In dit kader zal daarbij nog specifiek ingegaan worden op de volgende ruimtelijk relevante aspecten die specifiek voor het onderhavige gebied in Buitenveldert aan de orde zijn.

De onderhavige locatie is gelegen in LIB 4 en 5 gebied. Dit zijn op grond van het Luchthavenindelingsbesluit ingestelde planologische beperkings- en afwegingsgebieden voor de aspecten geluid en externe veiligheid vanwege de nabijheid van een luchthaven. LIB 4 is en beperkingsgebied voor het aspect geluid en LIB 5 is een afwegingsgebied voor geluid en externe veiligheid.

De regels vanuit het LIB leiden echter niet tot concrete beperkingen als het gaat om een ontwikkeling als woningdelen. Woningdelen leidt namelijk niet tot een situatie dat er nieuwe woningen worden gebouwd. De woning die nu wordt gedeeld is in het verleden al legaal gebouwd en blijft feitelijk ook gewoon bestaan in de bestaande legale omvang. Bovendien is het zo dat, voor het geval er wel een beperking zou zijn vanuit het LIB, gemeentes sinds 1 januari 2018 geclausuleerde eigen afwegingsruimte hebben gekregen om af te wijken van de verboden vanuit het LIB.

Het voorgaande neemt echter niet weg dat geluid en externe veiligheid ruimtelijke relevante aspecten zijn voor een locatie die binnen deze zone is gelegen. In het geval van een afwijking van het bestemmingsplan dienen deze aspecten daarom te worden meegewogen in de bredere ruimtelijke belangenafweging. Op grond van artikel 2.2.1d van het LIB motiveren gemeenten in de onderbouwing van een omgevingsvergunning de wijze waarop rekening is gehouden met mogelijke gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor het afwegen van luchtvaartgeluid in LIB gebied heeft de gemeente de beleidsregel "wonen en vliegen in de 20 ke contour" opgesteld, gebaseerd op de provinciale verordening, waarin wordt aangegeven hoe luchtvaartgeluid in de verschillende LIB gebieden door de gemeente wordt afgewogen. Echter net zoals dat geldt voor de beperkende regels vanuit het LIB zijn deze beleidsregels ook niet van toepassing op de ontwikkeling van woningdelen. Het toepassingsbereik van de beleidsregel is namelijk beperkt tot "woningbouw". Aangezien er in het geval van woningdelen geen nieuwe woning wordt gebouwd is dit beleid niet van toepassing. Er is geen sprake van de toevoeging van een nieuw geluidgevoelig object. Hoewel de locatie wel belast is met luchtvaartlawaai is er geen sprake van een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningdelers. De locatie is gelegen in een rustige woonbuurt en ondervindt geen onaanvaardbare hinder vanuit andere geluidbronnen. Woningdelen is naar de aard bovendien het meest geschikt voor studenten en starters op de woningmarkt, waarbij de gedachte is dat deze na verloop van tijd zullen doorstromen naar een eigen zelfstandige woning. Het wonen heeft daarmee een meer tijdelijk en minder permanent karakter dan bij reguliere bewoning van een zelfstandige woning het geval is. Het risico dat woningdelers ernstige gezondheidsklachten zullen ondervinden vanwege overlast van vliegtuiglawaai is daarmee minder groot dan bij mensen die zich voor langere tijd permanent in een zelfstandige woning in een dergelijk gebied vestigen. Mede ook gelet op de beleidsmatige wenselijkheid van het faciliteren van woningdelen en het in het beleid vastgelegde

maximum aantal om te zetten woningen is er daarom geen reden om vanwege het aspect geluid in relatie tot het woon- en leefklimaat gelet op de goede ruimtelijke ordening af te zien van de beoogde ontwikkeling, dan wel om hier nadere voorwaarden voor het verlenen van medewerking aan te verbinden.

Woningdelen kan echter wel worden gezien als een ruimtelijke ontwikkeling in de zin van artikel 2.2.1d van het LIB. Het past immers niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, waardoor een ruimtelijke afweging dient te worden gemaakt. Gelet hierop zal het aspect externe veiligheid hier wel specifiek worden afgewogen.

Zoals eerder aangegeven ligt de onderhavige locatie in LIB 5 gebied; een afwegingsgebied voor externe veiligheid waar in de motivering van ruimtelijke besluiten aandacht voornoemd aspect dient te zijn. Van alle LIB zone's is het risico op een vliegtuigongeval in deze zone het kleinst. Hoewel woningdelen kan leiden tot een toename van het aantal personen in een gebied hoeft dat ook niet persé het geval te zijn. Ook een bestaande woning kan immers door een groot gezin in gebruik worden genomen en dan neemt het aantal personen niet toe. Op het niveau van de onderhavige individuele aanvraag is daarom niet objectief vast te stellen of er wel een effect is. Als er al een effect is, is dat verwaarloosbaar klein. Uitgaande van het gemiddeld aantal inwoners per woning zal woningdelen op grotere schaal feitelijk wel een toename van het aantal bewoners in een gebied kunnen betekenen. Doordat er wijk- en pandquota zijn vastgesteld zal het aantal bewoners in dit gebied echter niet te zeer kunnen toenemen. Een deel van het quotum voor Buitenveldert zal bovendien buiten LIB gebied worden gerealiseerd. De quota bewerkstelligen bovendien dat er spreiding van woningdelen over de wijk plaatsvindt, waardoor te grote concentraties met eventuele vergroting van veiligheidsrisico's worden vermeden. Mocht er zich toch een ongeval voordoen wordt opgemerkt dat de veiligheidsregio voor dit gebied is voorbereid op het crisistype luchtvaartincidenten. De zelfredzaamheid van woningdelers zal over het algemeen goed zijn en behoeft geen verdere specifieke aandacht. In vergelijking met de bestaande situatie draagt de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling niet bij aan significante toename van het aantal potentiele slachtoffers op de grond in geval van een vliegtuigongeluk. Gelet op de geringe ongevalskans en de zeer beperkte omvang van de onderhavige ontwikkeling is het bovendien zeer onwaarschijnlijk dat precies hier een vliegtuig zal neerstorten. Er is daarom, mede gelet op de behoefte en beleidsmatige wenselijkheid van de ontwikkeling, geen reden om vanwege de mogelijkheid van een vliegtuigongeval van de beoogde ontwikkeling af te zien.

Nu er voor het onderhavige adres reeds een omzettingsvergunning voor de aangevraagde ontwikkeling is afgegeven, er binnenkort wijk en pandquota gaan gelden en er verder niet van overige ruimtelijke bezwaren is gebleken, wordt geconcludeerd dat de onderhavige afwijking geen onevenredig nadelige ruimtelijke effecten teweegbrengt en dat de goede ruimtelijke ordening zich verder niet verzet tegen het verlenen van medewerking aan de gevraagde afwijking.

Bescheiden behorende bij de omgevingsvergunning

Bij de omgevingsvergunning behoren de volgende en zodanig gemerkte bescheiden:

	Gemerkt
- Het aanvraagformulier,	001P
- Tekeningenboekje,	002T
- Motivatie,	003O

Voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning

Overige voorschriften

Erfpacht
Als u geen eigenaar van de grond bent heeft u naast deze vergunning ook privaatrechtelijke toestemming nodig. De grond onder uw perceel is in erfpacht uitgegeven. Dat betekent dat u toestemming moet hebben van de grondeigenaar, in dit geval de gemeente Amsterdam. U heeft wél een publiekrechtelijke vergunning gekregen voor uw project. Toch moet u naast deze omgevingsvergunning ook toestemming vragen aan Erfpacht en Uitgifte van Grond & Ontwikkeling. Voor meer informatie over erfpacht kunt u terecht op de website: www.amsterdam.nl/erfpacht of bellen met het gemeentelijke informatienummer 14 020. Voor de aanvraag voor toestemming kunt u mailen naar erfpacht@amsterdam.nl. Voor meer informatie over het eigendom van de grond kunt u contact opnemen met het Kadaster, telefoonnummer 088-1832200 of kijken op www.kadaster.nl.

Basisregistratie adressen en gebouwen (B.A.G.)
Het (ver)bouwen van een gebouw kan gevolgen hebben voor de huisnummering. Indien door de omgevingsvergunning het aantal objecten / woningen wijzigt krijgt u apart een besluit naast deze omgevingsvergunning. Hiervoor hoeft u niets extra's aan te vragen.