Nummer VN2022-000147
Directie Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West DB

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 11 januari 2022

Portefeuille
Besluiten op bezwaar (109)
Bouwen en Wonen (25)

Agendapunt
B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften die zijn gericht tegen de verleende omgevingsvergunning voor het bouwkundig splitsen van de woning aan de Piet Mondriaanstraat [redacted] tot zes woningen en de verleende vergunning voor het vormen tot zes zelfstandige woningen.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- Het bezwaarschrift tegen het besluit van 8 oktober 2020 deels niet-ontvankelijk en deels ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 8 oktober 2020 in stand te laten en tevens vergunning te verlenen voor de activiteit planologisch afwijkend gebruik met de motivering, gegeven in punt 7.2b van het advies;
- het bezwaarschrift tegen het besluit van 22 januari 2021 niet-ontvankelijk te verklaren;
- het verzoek om een dwangsom toe te kennen in verband met overschrijding van de termijn af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift tegen het besluit van 8 oktober 2020, dat mede is ingediend namens 35 omwonenden, deels niet-ontvankelijk en deels ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het bestreden besluit in te laten stand en vergunning te verlenen voor de activiteit planologisch afwijkend gebruik. Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift tegen het besluit van 22 januari 2021 niet-ontvankelijk te verklaren. Dat betekent dat terecht een omgevingsvergunning is verleend voor het bouwkundig splitsen van één woning tot zes zelfstandige woningen op de locatie Piet Mondriaanstraat [redacted].
Het bezwaar tegen de verleende woningvormingsvergunning kan niet inhoudelijk worden beoordeeld.

Bestuurlijke achtergrond

<u>Omgevingsvergunning</u>

Op 8 oktober 2020 besloot het dagelijks bestuur aan mevrouw [redacted] (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning te verlenen voor het bouwkundig splitsen van een woning tot zes woningen op de locatie Piet Mondriaanstraat [redacted] te Amsterdam.

Hiertegen is door de heer [redacted] een bezwaarschrift ingediend op 16 november 2020. Het bezwaarschrift is medeondertekend namens 33 omwonenden.

Op 9 augustus 2021 is door de heer [redacted] en de heer [redacted] een ingebrekestelling ingediend wegens het uitblijven van een beslissing op bezwaar.

<u>Woningvormingsvergunning</u>

Op 22 januari 2021 besloot het dagelijks bestuur aan mevrouw [redacted] een vergunning te verlenen voor het vormen van zes zelfstandige woningen uit één woning op het adres Piet Mondriaanstraat [redacted] te Amsterdam.

Hiertegen heeft de heer [redacted], mede namens het bestuur van Beheervereniging Mondriaan-Klinkenberg, de heer [redacted] en de heer [redacted] op 25 februari 2021 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op het Lokaal Bestuur in Amsterdam (Bijlage 3, A12).

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Ontvankelijkheid

a. Omgevingsvergunning

Het bezwaarschrift van 16 november 2020 is zonder ondertekening ingediend door de heer [redacted], mede namens 33 andere bezwaarmakers. De meegezonden machtigingen zijn ook niet ondertekend.

Op 13 augustus 2021 is aan de heer [redacted] (bezwaarde 1) verzocht het bezwaarschrift alsnog te ondertekenen en ondertekende machtigingen toe te sturen.Het bezwaarschrift is ondertekend teruggestuurd op 27 augustus 2021. Voorts is op 27 augustus een getekende machtiging ontvangen van bezwaarden 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 20 en 22. Op 24 september 2021 zijn nog getekende machtigingen van bezwaarden 15 t/m 18 toegestuurd.

Het bezwaarschrift is ontvankelijk voor zover het is ingediend door de heer [redacted] en namens bezwaarden 4, 5, 6, 9 t/m 13, 15 t/m 20 en 22.De overige bezwaarden, bezwaarden 2, 3, 7, 8, 14, 21 en 23 t/m 34 zijn kennelijk niet-ontvankelijk omdat geen ondertekende machtiging is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

b. Woningvormingsvergunning

Het bezwaarschrift van 25 februari 2021 is zonder ondertekening ingediend. Ook de meegezonden machtigingen zijn niet ondertekend.

Op 12 maart 2021 is aan de heer [redacted] verzocht het bezwaarschrift alsnog te ondertekenen en de ondertekende machtigingen toe te sturen. Op dit verzoek is door bezwaarden niet gereageerd.

Het bezwaarschrift is kennelijk niet-ontvankelijk omdat geen ondertekend exemplaar is ontvangen binnen de daarvoor gestelde termijn.

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het besluit is in strijd met het bestemmingsplan omdat er niet wordt voldaan aan de parkeernorm en de woning maar door één huishouden mag worden bewoond.
- Uit het bestreden besluit blijkt niet dat is getoetst aan een goede ruimtelijke ordening.
- Het besluit is in strijd met de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht 2000. De woning mag de eerste vijf jaar niet worden gesplitst.
- De splitsing heeft negatieve gevolgen voor omwonende eigenaren die zich wel aan de erfpachtvoorwaarden hebben gehouden, namelijk: waardedaling woningen, inkomensderving vanwege keuzes in ontwerpen omdat splitsing niet was toegestaan en de verslechterde leefbaarheid.

- Er is geen toestemming gegeven voor splitsing door de VvE. Het binnenterrein is in mede-eigendom van de andere eigenaren.
- De wanden, vloeren en fundering worden meer belast als gevolg van het bestreden besluit.
- Woningvorming tot woonruimte kleiner van 40 m² is niet toegestaan in stadsdeel Nieuw-West.
- Er is veel vraag naar ruimere en betaalbare woonruimte. Het college kan niet aan deze vraag voldoen en toch wordt een vergunning verleend om deze eengezinswoning te splitsen. Bovendien leidt het bestreden besluit tot precedentwerking, waardoor hier in plaats van 10 eengezinswoningen 60 zelfstandige woonruimten kunnen worden gerealiseerd.

Strijd bestemmingsplan en goede ruimtelijke ordening

Artikel 6.3.2 van het bestemmingsplan schrijft inderdaad voor dat per woning minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Er is reeds 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd. Uit de aanvraag blijkt niet dat er 5 extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd bij de te vormen woningen. Het standpunt van bezwaarden dat sprake is van strijd met het bestemmingsplan klopt.

Het standpunt van bezwaarden over het planologisch strijdig gebruik vanwege de bestemming voor één huishouden kan niet worden gevolgd. Voor de gronden waarop het project is gelegen geldt de bestemming 'Wonen'. Uit artikel 3.3 van het bestemmingsplan volgt dat de gronden onder meer zijn bestemd voor wonen.

In het bestemmingsplan is geen definitie gegeven voor het begrip 'wonen', enkel voor het begrip woning. Wonen is in dit bestemmingsplan dus niet beperkt tot het gebruik voor één huishouden.

De wet (Wabo) schrijft voor dat, als een aanvraag in strijd is met een bestemmingsplan, getoetst moet worden of ook voor de (activiteit) strijdig gebruik met het bestemmingsplan een vergunning kan worden verleend. In de bezwaarprocedure heeft deze toets alsnog plaatsgevonden.

Geconcludeerd is, na het inwinnen van advies bij de Afdeling Ruimte en Duurzaamheid, dat het afwijken van de parkeernorm uit het bestemmingsplan ruimtelijk geen bezwaren oplevert. Het Parkeernormenbeleid stelt hier regels over en hieraan wordt voldaan. Voor de woningen komen geen parkeervergunningen beschikbaar. Dit is in het systeem verwerkt. Onder die voorwaarde kan aan de strijdigheid met het bestemmingsplan voor wat betreft het parkeren worden tegemoetgekomen. Er zijn geen andere strijdigheden. Daarom kan de woning bouwkundig gesplitst worden in afwijking van het bestemmingsplan, onder de motivering die onder 7.2b van het advies is gegeven.

Erfpachtvoorwaarden

Het is mogelijk dat dit project strijd oplevert met een of meerdere algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht. Dit is echter geen onderdeel van het toetsingskader van deze vergunning.

Voor de beoordeling van het gevraagde project zijn slechts de weigeringsgronden van artikel 2.10 van de Wabo relevant (toets aan bestemmingsplan, Bouwbesluit, Bouwverordening en de redelijke eisen van welstand). Als aan deze criteria wordt voldaan bestaat er geen afwegingsruimte. De vergunning moet in dat geval worden verleend.

De bezwaren met betrekking tot de naleving van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht zijn daarom als handhavingsverzoek doorgezet naar de afdeling Erfpacht. Deze afdeling heeft dit al opgepakt.

Overig

Voorts zijn er bezwaren geuit over het woningvormen, namelijk dat een en ander in strijd is met het belang bij het behoud van de woonruimtevoorraad, nadelige gevolgen heeft voor omwonenden en negatieve effecten op de leefbaarheid heeft. Ook is benoemd dat het vormen van woningen kleiner dan 40 m2 niet is toegestaan in stadsdeel Nieuw-West Deze bezwaren maken geen onderdeel uit van het hierboven genoemde toetsingskader voor de omgevingsvergunning. Ten overvloede merkt de bezwaarschriftencommissie op dat het vormen van woningen kleiner dan 40 m2 in stadsdeel Nieuw-West niet is uitgesloten, althans niet onder het regime dat gold ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Nu er zich geen strijd voordoet met een goede ruimtelijke ordening en de woningvormingsvergunning in stand blijft, wordt meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan.

De bezwaarschriftencommissie is van oordeel dat het bezwaar over de ontbrekende toestemming van de VvE geen evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert, omdat niet zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld of toestemming moet worden gegeven door de VvE en of deze toestemming in de toekomst kan worden gegeven.

Ook het bezwaar over de fundering, vloer en wanden kan niet slagen. Alleen de onderdelen waar bouwkundig iets aan wijzigt, worden getoetst bij de beoordeling van de aanvraag. Nu de constructie niet wijzigt, hoeft deze niet opnieuw getoetst te worden. Bij de eerdere aanvraag voor de woning is aan de constructieve eisen getoetst. Hieraan wordt voldaan.

Ingebrekestelling d.d. 9 augustus 2021

Het bezwaarschrift is ontvangen op 18 november 2020 en gericht tegen het besluit van 8 oktober 2020. De termijn voor het beslissen op het bezwaar is 6 weken en kan met maximaal 6 weken worden verlengd. De termijn om te beslissen vangt aan na afloop van de bezwaartermijn, dus op 19 november 2020 en eindigt uiterlijk op 11 februari 2021.

Het staat vast dat buiten de beslistermijn een besluit op het bezwaar is genomen. De ingebrekestelling is echter ruim 25 weken na het aflopen van de beslistermijn ingekomen. In artikel 4:17, zesde lid onder a is bepaald dat geen dwangsom is verschuldigd wanneer een ingebrekestelling onredelijk laat is ingediend. Uit vaste rechtspraak volgt dat 25 weken na het aflopen van de beslistermijn onredelijk laat is.

Het verzoek om een dwangsom toe te kennen moet op grond daarvan worden afgewezen.

De bezwaarschriftencommissie adviseert voorts het ingediende bezwaarschrift tegen de omgevingsvergunning d.d. 8 oktober 2020 deels niet-ontvankelijk en deels ontvankelijk en ongegrond te verklaren, het besluit van 8 oktober 2020 in stand te laten en tevens vergunning te verlenen voor de activiteit planologisch afwijkend gebruik met de motivering, gegeven in punt 7.2b van het advies.

Advies / afstemming

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	**Naam**
AD2022-000397	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2022-000402	def advies.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Juridisch Bureau, [redacted]

Uitslag

A Akkoord