Nummer VN2021-001281
Directie rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West **DB**

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 26 januari 2021

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

Agendapunt
Bo

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vergunning voor het omzetten van een reeds omgezette zelfstandige woning aan de Mezquitalaan [redacted] van vier naar negen onzelfstandige woonruimten en Beslissen op een ingebrekestelling.

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren van de personen genoemd in Bijlage I onder B van het advies niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren van de personen genoemd in Bijlage I onder A van dit advies ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten, met dien verstande dat de vergunning niet voor negen, maar voor zes onzelfstandige woonruimten wordt verleend en onder toevoegen van de voorwaarde: in de omgeving van de woonruimten mag geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu optreden.
- 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 deels niet-ontvankelijk en deels ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, onder toevoeging van een voorschrift over het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu optreden. Dat betekent dat terecht een omzettingsvergunning is verleend; echter in plaats van omzetting naar 9 wordt omgezet naar 6 onzelfstandige woonruimten

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 maart 2020 besloot het dagelijks bestuur aan de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder) een omgevingsvergunning te verlenen. Die is voor het omzetten van een eengezinswoning op het adres Mezquitalaan [redacted] van vier onzelfstandige woonruimten naar 9 onzelfstandige woonruimten.

Hiertegen is een bezwaarschrift ingediend, dat mede is ondertekend door 120 omwonenden (83 adressen).

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Het vergunnen van de aanvraag leidt tot afname van sociale cohesie in de wijk en gaat ten koste van de leefbaarheid.
- Er is overlast op verschillende gebieden: geluidsoverlast, volle stoepen met fietsen, rondslingerend afval.
- Er zijn twijfels over de brandveiligheid.
- Er is geen noodzaak voor studentenkamers in een woonwijk als Oost oevereiland
- De vergunning is in strijd met de vastgestelde quota voor omzettingsvergunningen is verleend. Er mogen geen vergunningen worden verleend voor het omzetten van een zelfstandige woning naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten.

De vergunning is verleend in de periode tussen 1 januari 2020 en 1 april 2020, de overgangsperiode waarin minder strenge regels gelden voor de beoordeling van aanvragen om een omzettingsvergunning.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden die hiervoor gelden. Wel ontbreekt in het besluit het voorschrift over de inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu. Dit moet worden toegevoegd.

Voor wat betreft de bezwaren is kort samengevat het volgende overwogen. De noodzaak voor het omzetten naar onzelfstandige woningen is, net als de afname van de sociale cohesie en vermindering van de leefbaarheid, in de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 en het daarop gebaseerde beleid meegenomen. Deze bezwaren geven geen aanleiding tot herroeping van het besluit. In de omgeving hebben al enkele verkameringen plaatsgevonden, maar niet zo veel dat er sprake is van een ernstige inbreuk op de leefbaarheid. Er zijn bij het meldpunt Zorg en Woonoverlast geen klachten bekend. Er hebben wel enkele illegale verkameringen plaatsgevonden, maar hiervoor moet een handhavingsverzoek worden ingediend.

De quota die worden aangehaald zijn niet van toepassing gelet op het tijdvak waarbinnen de aanvraag is ingediend en vergund. Dit geldt ook voor het verkameren naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten. Desalniettemin is met de aanvrager contact gelegd omdat het verkameren naar meer dan 6 onzelfstandige woonruimten een negatief effect op de leefbaarheid kan hebben. Vergunninghouder bleek bereid de vergunningaanvraag aan te passen naar 6 onzelfstandige woonruimten. In heroverweging kan de vergunning worden gewijzigd naar een vergunning voor 6 onzelfstandige woonruimten.

De bezwaarcommissie adviseert het ingediende bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 24 maart 2020 in stand te laten onder toevoeging van een voorschrift zoals hiervoor genoemd.

Daarnaast is van belang dat er een uitspraak is geweest van de Afdeling

Bestuursrechtspraak van de Raad van State op 18 november 2020. Daaruit blijkt dat er tegelijk met omzetting ook sprake kan zijn van woningvorming. In dit geval is hier

sprake van omdat er een wand in de woonkamer wordt geplaatst om één extra kamer te creëren. Een woningvormingsvergunning kan daarvoor niet worden verleend omdat in de Huisvestingsverordening is bepaald dat een dergelijke vergunning alleen wordt verleend voor het creëren van zelfstandige woonruimte. Het vormt echter geen weigeringsgrond voor de omzettingsvergunning. In het besluit dat naar de vergunninghouder wordt gestuurd zal uitdrukkelijk worden vermeld dat per saldo geen gebruik kan worden gemaakt van de omzettingsvergunning en dat gebruik voor eigen rekening en risico komt.

Ad 2.

Ingebrekestelling d.d. 4 oktober 2020 van mevrouw [redacted]

Het bezwaarschrift is ontvangen op 14 april 2020 en gericht tegen het besluit van 24 maart 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 5 mei 2020 en eindigt uiterlijk op 28 juli 2020. Het staat vast dat buiten de beslistermijn een besluit op het bezwaar is genomen. Echter, het bezwaar van degene die de ingebrekestelling heeft verzonden is kennelijk niet ontvankelijk. In artikel 4:17, zesde lid onder c is bepaald dat geen dwangsom is verschuldigd wanneer dit het geval is.

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

Advies / afstemming

Niet van toepassing.

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
AD2021-004546	Advies MezquitalaanSO.pdf (pdf)
AD2021-004547	Bijlage 1 bij advies.pdf (pdf)
AD2021-004541	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2021-004548	bijlage II Aanvraag 6 personen.pdf (pdf)

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

Juridisch Bureau, [redacted]@amsterdam.nl

Uitslag