Nummer VN2021-002386
Directie rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

Stadsdeel Nieuw-West **DB**

Voordracht voor het DB Nieuw-West van 02 februari 2021

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

Agendapunt
B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de verleende vergunning voor het vormen van 3 zelfstandige woningen uit één zelfstandige woning aan de Hebridenlaan [redacted]

Het dagelijks bestuur Nieuw-West besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaren van [redacted] e.a. niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaren van [redacted], en [redacted] ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten onder aanvulling van de motivering als in het advies verwoord onder 7.B.2 en 3;
- het verzoek om proceskostenvergoeding af te wijzen.

2.Afwijzen van de verzoeken om een dwangsom toe te kennen in verband met overschrijding van de termijn.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift deels niet-ontvankelijk en deels ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten, onder aanvulling van de motivering zoals in het advies van de bezwaarschriftencommissie onder 7.B.2 en 3 is verwoord. Dat betekent dat terecht een omzettingsvergunning is verleend, maar de motivering van het besluit aangevuld moet worden.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 maart 2020 besloot het dagelijks bestuur aan de heer [redacted] (hierna: vergunninghouder) een woningvormingsvergunning. Hierbij wordt een zelfstandige woning omgevormd tot drie zelfstandige woningen.

Er vindt ook een verbouwing plaats, maar daar is een aparte vergunning voor verleend.

Hiertegen zijn vijf bezwaarschriften ingediend, waarvan er één is ondertekend door 18 adressen in de omgeving).

Bestuurlijke prioriteit

Vanwege de ingebrekestellingen wordt verzocht om de besluitvorming zo spoedig mogelijk te laten plaatsvinden.

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

Ad 1.

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

a. Belang woonruimtevoorraad

Er heeft geen afweging plaatsgevonden over het belang bij het behoud van de woonruimtevoorraad, in dit geval de woonruimtevoorraad van Nieuw West. Er verdwijnt nu een grote woning en daarvoor in de plaats komen drie kleinere woningen. Er is echter niet in kaart gebracht hoeveel grotere woningen er nog zijn en hoe groot de behoefte is aan grotere woningen. Dit zou afgezet moeten worden tegen de voorraad kleinere woningen en de behoefte daaraan.

b. Leefbaarheid

Niet duidelijk is hoe de leefbaarheid is beoordeeld. Volstaan is met een verwijzing naar de beleidsregels. Dit is echter niet voldoende.

Op het aspect van de overlast, waaronder parkeeroverlast is in het geheel niet ingegaan. Ook de parkeeroverlast die door dit besluit wordt veroorzaakt is niet ingegaan. Het besluit is dan ook onvoldoende gemotiveerd.

c. Proceskostenvergoeding

Verzocht is om vergoeding van de in verband met het bezwaar gemaakte kosten.

Ad 1a.

Op dit punt bevat het bestreden besluit geen overwegingen. Dit is een motiveringsgebrek dat in bezwaar hersteld kan worden.

Uit het Beleidskader Huisvestingsverordening blijkt dat woningvorming is toegestaan bij grote woningen. Wel moet voorkomen worden dat in delen van de stad een eenzijdige woonruimtevoorraad ontstaat met een overmaat aan kleine woningen.

In de Verordening is hieraan vormgegeven door de regel dat in bepaalde stadsdelen geen woningen kleiner dan 40 m² mogen worden gevormd omdat het percentage kleinere woningen daar te groot is. Tot zover zijn dat de stadsdelen Oost, Centrum en Zuidoost. Van het vormen van kleine woningen is hier geen sprake, de woningen zijn groter dan 50 m² en de locatie ligt voorts buiten de aangewezen gebieden.

Er zijn verder geen andere regels gegeven in het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad. In het beleid al meegenomen dat er bij woningvorming een grotere zelfstandige woning uit de woonruimtevoorraad verdwijnt en daarvoor in de plaats kleinere zelfstandige woningen worden gevormd. Dit heeft tot gevolg dat in de krappe Amsterdamse woningmarkt een groter woningaanbod wordt gecreëerd. Dit belang weegt kennelijk, nu er in de Huisvestingsverordening geen verbod is opgenomen voor het

omvormen van grote zelfstandige woningen tot kleinere zelfstandige woningen, op tegen het belang bij het behoud van de woning.

Wel is in de nieuwe Huisvestingsverordening het woningvormen aan banden gelegd, waardoor dit minder vaak mogelijk wordt gemaakt. Dit is bezwaarden ook meegegeven ter zitting.

Ad 1 b

Voor wat betreft de eisen over de leefbaarheid geldt dat er in artikel 3.3.15 van de Huisvestingsverordening regels zijn opgenomen hierover, waaraan wordt voldaan.

In het bestemmingsplan is het toegestaan dat in de woning meerdere huishoudens leven. Van een extra druk op de leefomgeving als gevolg van de toename van het aantal huishoudens op deze plek merken wij op dat dit ruimtelijk is toegestaan, nu deze woning, conform de regels uit het bestemmingsplan, niet slechts door één huishouden bewoond mag worden. De parkeernorm is ook in het bestemmingsplan opgenomen en daaraan wordt voldaan, ook met de vorming van twee extra woningen.

Daarover is nog extra aangevoerd dat dat in het bestemmingsplan de norm is afgestemd naar de bestaande situatie en dat niet gekeken wordt naar de nieuwe situatie. In het kader van de leefbaarheidstoets hebben wij dit bezwaar ook beoordeeld. Als getoetst zou worden aan de Nota parkeernormen Auto (d.d. 29-11-2017)zou ook worden voldaan aan de parkeernorm. Dit zal naar verwachting dan ook niet leiden tot een negatief effect op de leefbaarheid. Van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het toevoegen van twee (kleine woningen) hoeft eveneens niet te worden uitgegaan.

Met betrekking tot de leefbaarheid valt ook te denken aan het gevaar voor overlast.

In dit geval zien wij geen reden om aan te nemen dat er gevaar voor overlast zal optreden naar aanleiding van het toevoegen van 2 woningen. Vergunninghouder heeft aangegeven dat de woningen verhuurd zullen worden aan personen die een baan hebben. Van kamergewijze verhuur, wat in het algemeen meer overlast oplevert is geen sprake. Daarnaast geldt dat getoetst is aan de geluidseisen voor woningvorming.

Ad 1c

Een proceskostenvergoeding hoeft niet te worden toegekend omdat de bezwaren ongegrond zijn.

Ad 2.

Ingebrekestellingen d.d. 25 januari 2021 van de heer [redacted] *en de heer* [redacted]

De bezwaarschriften zijn van mei 2020 en gericht tegen het besluit van 7 april 2020. Het staat vast dat buiten de beslistermijn een besluit op het bezwaar wordt genomen. Dit heeft te maken met de enorme aantallen omzettingsvergunningen waartegen bezwaar is gemaakt.

In dit geval is de ingebrekestelling ontvangen op 25 januari 2021 en moet uiterlijk 8 februari een beslissing zijn genomen.

Als het DB op 2 februari 2021 een besluit neemt, dan hoeft er geen dwangsom te worden toegekend en kunnen de verzoeken 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**
AD2021-008282	Stadsdeel Nieuw-West Voordracht (pdf)
AD2021-008300	def advies woningvorming Hebridenlaandocx (003).pdf (pdf)

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

Juridisch Bureau, [redacted]@amsterdam.nl

Uitslag

B Akkoord, voorts wordt de verantwoordelijk directeur gemachtigd tot het maken van wijzigingen