VN2025-004435
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Zuid van 15 april 2025

Portefeuille: Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

**Onderwerp**

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen het besluit waarbij een omgevingsvergunning is geweigerd voor het omzetten van een garage/berging naar een zelfstandige woning op het adres Kastelenstraat 119.

**Het dagelijks bestuur Zuid besluit**

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 8 april 2020 met een aanvulling van de motivering in stand te laten.

**Kernboodschap**

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit met een aanvulling van de motivering in stand te laten. Dit betekent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is geweigerd.

**Bestuurlijke achtergrond**

Op 29 januari 2020 heeft bezwaarde een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het omzetten van een garage/berging naar een zelfstandige woning op het adres Kastelenstraat 119.

Op 8 april 2020 is de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Hiertegen is door bezwaarde op 18 mei 2020 bezwaar gemaakt.

Op 22 juli 2020 heeft een videohoorzitting plaatsgevonden.

Op 3 september 2020 zijn aanvullende gronden ingediend.

De bezwaarprocedure is met instemming van bezwaarde enige tijd aangehouden om de uitkomst van een soortgelijke bezwaarprocedure af te wachten.

Op 13 oktober 2022 is bezwaarde in de gelegenheid gesteld een nadere onderbouwing inzake leefbaarheid te geven. Op 7 november 2022 heeft bezwaarde deze nadere onderbouwing gegeven.

Op 22 september 2023 heeft de gemeentelijke dienst Ruimte en Duurzaamheid (R&D) door middel van een memo nader gereageerd. Op 18 januari 2024 heeft bezwaarde op zijn beurt gereageerd.

Vanwege de lange looptijd van de bezwaarprocedure is bezwaarde op 23 oktober 2024 in de gelegenheid gesteld laatste schriftelijke opmerkingen te maken. Van deze gelegenheid heeft bezwaarde op 6 november 2024 gebruik gemaakt

**Bestuurlijke prioriteit**

n.v.t.

**Wettelijke grondslag**

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (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:

- De aanvraag is niet in strijd met het bestemmingsplan en ook niet met het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB);
- Het LIB is per 1 januari 2018 gewijzigd en voorziet niet meer in een algeheel verbod voor het toevoegen van nieuwe woningen. Op grond van artikel 2.2.1c geldt voor het toevoegen van niet meer dan 25 woningen binnen bestaand stedelijk gebied geen verbod meer. Er is daarom geen strijd met het LIB;
- Het verbod zoals opgenomen in artikel 28.1.2 van het bestemmingsplan "Buitenveldert
    - 2013" dateert van voor de wijziging van het LIB en is hiermee in strijd. Het LIB geldt als voorbereidingsbesluit en heeft rechtstreekse werking bij de toetsing van aanvragen. Er is dan ook geen sprake van strijd met het bestemmingsplan;
- Artikel 28.1.2 van het bestemmingsplan is onverbindend, gelet op de strijdigheid met het LIB;
- Omdat sprake is van een gebonden beschikking hoefde de aanvraag niet aanvullend onderbouwd of gemotiveerd te worden met betrekking tot de leefbaarheid;
- De "Beleidsregel wonen en vliegen 20 Ke-contour Schiphol" is niet van toepassing;
- Voor wat betreft woningkwaliteit heeft bezwaarde het bouwbesluit als uitgangspunt genomen. Het bouwplan leidt dus niet tot verslechtering van de woningkwaliteit;
- Het aspect parkeren is geen belemmering voor vergunningverlening;
- Het openen van dichtgemetselde gevelopeningen komt de leefbaarheid ten goede;
- Er is sprake van strijd met het gelijkheidsbeginsel omdat een plan voor de adressen Amstelveenseweg 1150B en Amstelveenseweg 1156-1160 wel is vergund;
- Artikel 2.2.1.d van het LIB is niet van toepassing omdat dit artikel uitsluitend betrekking heeft op de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen. Er is geen bepaling in het LIB opgenomen die afwijkingsvergunningen gelijkstelt met nieuwe bestemmingsplannen;
- Er is een groot en urgent maatschappelijk belang voor het toevoegen van extra woonruimtes;
- De grootte van huishoudens wordt steeds kleiner, waardoor er behoefte komt aan wat kleinere, betaalbare wooneenheden in plaats van grote -dure- wooneenheden, welke ruim zijn vertegenwoordigd in deze wijk. Deze ontwikkeling zorgt voor een mix van doelgroepen binnen de wijk die de leefbaarheid ten goede komt;
- Het toevoegen van deze enkele woning zal niet leiden tot een toename van het aantal te realiseren autoparkeerplaatsen;
- Het is een gegeven dat het voor de sociale veiligheid gunstiger is als woningen met hun voordeuren uitkomen op het maaiveld en als er woonruimten grenzen aan het maaiveld waardoor het maaiveld een minder anoniem karakter krijgt en kleine criminaliteit minder vaak zal voorkomen;
- Er is nu sprake van verrommeling. De huidige uitstraling van het gebied is weinig verzorgd, dat zal anders zijn wanneer hier een bewoner aanwezig is die voor zijn woonplek zal zorgen.

De commissie overweegt dat artikel 28.1.2 van het bestemmingsplan 'Buitenveldert 2013' de realisatie van nieuwe woningen in de gebiedsaanduiding expliciet verbiedt. Omdat het bestemmingsplan niet in strijd is met de ruimtelijke beperkingen die het LIB met zich brengt, is er geen sprake van doorkruising van hogere wettelijke regelgeving. De commissie kan het standpunt

dat artikel 28.1.2 van de planregels onverbindend is dan ook niet volgen. Het in het bestemmingsplan opgenomen verbod geldt daarom onverkort en het bouwplan is hiermee in strijd, omdat dit voorziet in het toevoegen van nieuwe woningen. Terecht is geconcludeerd dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Uit de Beleidsregel wonen en vliegen blijkt dat het in bepaalde gevallen mogelijk is mee te werken aan het afwijken van het bestemmingsplan. Dit gebeurt dan met toepassing van criteria die zien op de leefbaarheid en vitaliteit. Deze criteria zien op de kwaliteit van het leefmilieu, sociale leefomgeving, fysieke leefomgeving en op een groot en urgent maatschappelijk belang. Als een project aan een van deze criteria voldoet, kan worden meegewerkt aan het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het realiseren van extra woningen. Deze afweging moet zolang het bestemmingsplan nog niet in overeenstemming met het LIB is gebracht per geval worden gemotiveerd in het besluit.

Voor wat betreft het gelijkheidsbeginsel is vastgesteld dat de verlening van de omgevingsvergunning voor Amstelveenseweg 1156-1160 gebaseerd is op oudere regelgeving en dat sprake is geweest van een kennelijk fout besluit. Het gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat de in het verleden gemaakte fouten herhaald moeten worden. Met betrekking tot de omgevingsvergunning Amstelveenseweg 1150B is aangegeven dat dit een van rechtswege verleende vergunning betreft en dat hierom geen sprake is van een rechtens te vergelijken geval.

De commissie kan het standpunt van de gemeente volgen dat het gestelde in de nadere motiveringen van bezwaarde geen aanleiding geeft om te oordelen dat sprake is van een uitzonderingssituatie waardoor wel medewerking kan worden verleend aan het toevoegen van nieuwe woningen op deze locatie. Doorslaggevend hiervoor is dat wat bezwaarde aanvoert niet wegneemt dat met vergunningverlening een willekeurige garagebox wordt omgezet naar een woning, wat niet bevorderlijk is voor de leefbaarheid. Verder is aangegeven dat het beleid weliswaar gericht is op het creëren van meer woningen, maar niet in dit gebied, vanwege de gewenste beperking van het aantal geluidgehinderden. De commissie is van oordeel dat het algemene woningtekort geen aanleiding geeft om – gelet op de overige belangen die spelen – in dit geval van het beleid af te wijken.

Volgens de commissie is de aangevraagde omgevingsvergunning terecht geweigerd. De commissie adviseert daarom om het bezwaar ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.

**Aanvullende motivering**

Omzetting van een enkele garage in een woning doorbreekt het stedenbouwkundig geheel met een aaneengesloten 'rij' van garages. De ruimte zou daarmee rommelig en minder gestructureerd worden. De omgevingskwaliteit gaat er met andere woorden op achteruit als deze omzetting zou worden uitgevoerd. De negatieve effecten op het erfgoed (cq op de erfgoedwaarde) van dit gedeelte van Buitenveldert, die verbonden is aan het ontwerp van Van Eesteren, en de inbreuk op de algehele omgevingskwaliteit maken deze omzetting ongewenst.

**Advies, afstemming en Participatie**

n.v.t.

**Financiële onderbouwing**

**Overige toelichting**

n.v.t.

**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 |
|---|---|
| AD2025-017882 | Stadsdeel Zuid (3) Voordracht (pdf) |
| AD2025-022610 | VERTROUWELIJK - Concept beslissing op bezwaar JB.20.007597.001.docx (msw12) |
| AD2025-022613 | VERTROUWELIJK - Advies van de bezwaarschriftencommissie JB.20.007597.001.pdf (pdf) |

**Uitslag**

A Akkoord