



Gemeente Amsterdam West

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 1 4020
www.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 57239, 1040 BC Amsterdam

5.1.2.e

Eerste Helmersstraat 107-1h
1054 DM AMSTERDAM

Datum 26 november 2019
Kenmerk WON191987976
Locatie Eerste Helmersstraat 107-2h
Behandeld door 5.1.2.e
Bijlage(n) 5.1.2.e reedmeldingsbericht
Kopie aan Digitaal naar gemachtigde
Onderwerp Besluit op aanvraag wijzigen woonruimtevoorraad (omzetting)

Geachte 5.1.2.e

Op dinsdag 15 oktober 2019 hebben wij uw vergunningsaanvraag ontvangen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier (4) onzelfstandige woonruimten op de locatie Eerste Helmersstraat 107-2h in Amsterdam.

Besluit

Wij besluiten een vergunning te verlenen voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier (4) onzelfstandige woonruimten onder de in dit besluit gestelde voorwaarden op de locatie Eerste Helmersstraat 107-2h te Amsterdam.

Voorwaarden bij dit besluit:

Voorschriften:

- De vergunning moet binnen één jaar na dagtekening van dit besluit worden uitgevoerd;
- De om te zetten woonruimte moet te allen tijde beschikken over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3 m;
- De woonruimte moet uiterlijk op 1 juli 2022 voldoen aan de in beleidsregel 12 behorende bij de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 gestelde geluidseisen.

Gewaarmerkte gegevens en bescheiden

De volgende gewaarmerkte gegevens en bescheiden behoren bij deze vergunning:

- Het aanvraagformulier, gemerkt A-01;
- Bouwtechnische tekening, gemerkt B-01;
- Een puntentelling, gemerkt P-01;

- Een motivering, gemerkt M-01;
- Een geluidsonderzoeksrapport, gemerkt G-01.

Meer informatie

Voor nadere inlichtingen kunt op werkdagen tussen 9:00 en 12:00 uur telefonisch contact opnemen met 5.1.2,e op telefoonnummer 5.1.2,e

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

5.1.2,e

5.1.2,e

Team Vergunningen Gebruik

Aanhangsel

Bij dit besluit hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding beschikking;
- verloop van de procedure;
- wettelijk kader;
- beoordeling van het project;
- Intrekken vergunning;
- nadere toestemmingen en aanwijzingen.

Rechtsbescherming

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als u belanghebbende bent bij het besluit **binnen zes weken** na de dag van bekendmaking daarvan bezwaar maken. Als datum van uw bezwaar geldt het poststempel op uw bezwaarschrift.

U kunt online bezwaar maken via www.amsterdam.nl/bezwaar/jb

Of stuur uw bezwaarschrift per post naar:
College van burgemeester en wethouders
t.a.v. Juridisch Bureau
Postbus 483
1000 AL Amsterdam

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:
uw naam, adres en telefoonnummer;
de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening;

het besluit waartegen u bezwaar maakt, datum en referentienummer/kenmerk van het besluit; waarom u bezwaar maakt.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Het indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen, dat het besluit waartegen u bezwaar maakt geldig blijft totdat over uw bezwaar is beslist.

Bij grote spoed kunt u (tegen kosten) een zogeheten voorlopige voorziening aanvragen. Dat is een spoedprocedure waarmee het genomen besluit tijdelijk kan worden ingetrokken en/of andere maatregelen kunnen worden getroffen. Een voorlopige voorziening vraagt u aan bij:

de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam

Afdeling Publiekrecht - team bestuursrecht

Postbus 75850

1070 AW Amsterdam

Dat kan ook via de website <http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Daarvoor heeft u een DigiD nodig. Op deze website vindt u ook meer informatie.

Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na haar bekendmaking (artikel 3:40 van de Algemene wet bestuursrecht).

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag:

- op 15 oktober 2019 is de aanvraag wijzigen van de woonruimtevoorraad ontvangen;

Wettelijk kader

Op de aanvraag is van toepassing de Huisvestingswet 2014 (H4, de artikelen 21 tot en met 26) de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 (Afdeling Onttrekking Woonruimte, de artikelen 3.1.1 tot en met 3.3.4) en de Beleidsregels woonruimteverdeling en woonruimtevoorraad Amsterdam 2017, Beleidsregel 12, wijziging van de woonruimtevoorraad (gewijzigd op 5 juni 2019, Gmb 138687, inleiding, hoofdstuk 2, inleiding en onder 2.3) en de Algemene wet Bestuursrecht.

Beoordeling van het project

Het project omvat het omzetten van één zelfstandige woonruimte in maximaal 4 onzelfstandige woonruimten op de locatie Eerste Helmersstraat 107-2h te Amsterdam en is vergunningsplichtig op grond van art. 21 sub c Huisvestingswet 2014 juncto art. 3.1.1 sub c Huisvestingswet Amsterdam 2016.

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016

Het is aannemelijk dat de aanvraag voldoet aan de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016.

De Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017, Beleidsregel 12

Het is voldoende aannemelijk dat het project voldoet aan de relevante voorschriften van de Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017 en de wijzigingen hierop vanaf 5 juni 2019. De vergunninghouder moet de in dit besluit opgenomen voorschriften en voorwaarden in acht nemen. Onder het kopje overwegingen is te lezen hoe wij tot deze inhoudelijke beoordeling zijn gekomen.

Overwegingen

Er is getoetst aan Beleidsregel 12 "Wijzigen van de Woonruimtevoorraad" van de Beleidsregels Woonruimteverdeling en Woonruimtevoorraad 2017 en de wijzigingen hierop vanaf 5 juni 2019. Hierbij is gekeken naar paragraaf 2.3 van de Beleidsregel 12. Een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in * onzelfstandige woonruimten wordt in beginsel verstrekt als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

Bij een aanvraag voor 4 onzelfstandige woonruimten:

- De woning beschikt over een gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11m² met een minimale breedte van 3m (Bouwbesluit Art 4.3, vierde lid).
- Uiterlijk op 1 juli 2022 moet de geluidsoverdracht tussen de woning waar de aanvraag betrekking op heeft en de omliggende woningen een volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil niet kleiner dan 47 dB en een volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau niet groter 59 dB hebben. Daarnaast mag de vloerbedekking de geluidsisolatie niet verslechteren.

Het oordeel over het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vier (4) onzelfstandige woonruimten van de woning aan Eerste Helmersstraat 107-2h is:

Bij een aanvraag voor 4 onzelfstandige woonruimten:

- ✓ Uit de door uw ingediende bouwtechnische tekening blijkt dat de nieuw te vormen onzelfstandige woonruimten beschikken over één gemeenschappelijke verblijfsruimte van tenminste 11 m² met een minimale breedte van 3 meter.
- ✓ Uit het bij de aanvraag overgelegde geluidsrapport (bijlage *G-01.geluidsrapport.pdf*) blijkt dat de woning voldoet aan de voorwaarde uit de Beleidsregel 12, omdat uit de meetresultaten van de woning scheidende verdiepingsvloer blijkt dat de vloer in de slaap- en woonkamer (meting A1/A2) voldoen aan de eisen voor contactgeluidisolatie. De gemeten waarde bedraagt voor beide vloeren 55 dB en presteren hiermee tot 3 dB beter dan vereist.

Conclusie

Wij concluderen dat de aanvraag, onder de gestelde voorschriften en voorwaarden, voldoet aan het bepaalde in de Huisvestingswet 2014, Huisvestingsverordening Amsterdam 2016 en de *Beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad - onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming Amsterdam 2017*, Beleidsregel 12.

Intrekken vergunning

Het college van B&W kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet 2014 juncto artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening:

- niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- de vergunning is verleend op basis van gegevens, waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur;
- In het geval van vastgesteld structureel (geluids)overlast

Nadere toestemmingen en aanwijzingen

Wij wijzen u erop dat u mogelijk nog aanvullende toestemmingen nodig heeft, voordat u gebruik kunt maken van deze vergunning. Wij raden u aan het onderstaande goed te lezen en zo nodig de benodigde aanvullende toestemmingen aan te vragen.

Bestemmingsplan

Het perceel waarop de woning staat bevindt zich in het bestemmingsplan '(Oud-West)' en heeft de bestemming 'wonen'. Het onzelfstandig bewonen van de woning is niet strijdig met het bestemmingsplan.

Het is mogelijk dat u ook een omgevingsvergunning moet aanvragen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) omdat de voorgenomen activiteit in strijd is met het bestemmingsplan. Daarvoor moet u kijken in het geldende bestemmingsplan. Op de betreffende gronden is het bestemmingsplan Oud West 2005 van toepassing. Het bewonen van onzelfstandige woningen ter hoogte van het adres waarop uw aanvraag van toepassing is, is niet in strijd met dit bestemmingsplan. Wel moet worden opgemerkt dat op dit moment het ontwerpbestemmingsplan Oud-West 2018 ter inzage ligt. Daarin wordt voorgesteld aan de gronden nog steeds de bestemming 'Wonen' toe te kennen, waar (onder meer) woningen zijn toegestaan. Wel wordt in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe definitie van 'een woning' voorgesteld, te weten:

een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, behoudens bijzondere woonvormen waar deze ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan rechtmatig zijn gerealiseerd, inclusief ruimten ten behoeve van praktijk- of vrije beroepsuitoefening aan huis/bedrijf aan huis.

Indien het bestemmingsplan Oud West 2018 op dit punt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld (en onherroepelijk wordt) zullen onzelfstandige woningen binnen de bestemming 'Wonen' in strijd zijn met het bestemmingsplan. In dat geval zal u een omgevingsvergunning moeten aanvragen voor het gebruiken van de gronden in strijd met het bestemmingsplan (onzelfstandige bewoning ter hoogte van de bestemming 'Wonen'). Indien u deze omgevingsvergunning aanvraagt voordat het bestemmingsplan Oud West 2018 in werking is getreden zal de aanvraag worden aangehouden.

Bouwbesluit 2012

Wij wijzen u erop dat u dient te voldoen aan de regels van het Bouwbesluit 2012 en aan het Activiteitenbesluit. Bij 5 of meer wooneenheden gelden naast de standaardisen van het

Bouwbesluit nog aanvullende regels. Wij wijzen u in dit kader op de regels voor het voorkomen van brandgevaar (in het bijzonder artikel 7.10 Bouwbesluit) en de regels voor veilig vluchten in geval van brand (in het bijzonder artikel 7.16 Bouwbesluit 2012).

Mocht u het voor de omzetting noodzakelijk zijn om de woning te verbouwen, dan heeft u hier mogelijk een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig. U kunt deze aanvragen via www.omgevingsloket.nl.

Privaatrecht

Huurovereenkomst

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat tevens de huurovereenkomst met de huidige bewoner(s) van de woning is beëindigd. De bewoner(s) kan/kunnen zich beroepen op artikel 7:271 tot en met artikel 282 van het Burgerlijk Wetboek.

Erfpacht

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in dat er toestemming van het college is gegeven die eventueel krachtens erfpachtvoorwaarden is vereist. U kunt een aanvraag voor die toestemming schriftelijk indienen bij de afdeling Erfpacht en Uitgifte van Grond en Ontwikkeling.

VvE

De hierboven krachtens de Huisvestingswet verleende vergunning houdt niet in een privaatrechtelijke toestemming om eventueel in afwijking van het huishoudelijk reglement en de akte van splitsing van de VvE de woning om te zetten naar onzelfstandige woonruimten.

Van onzelfstandige woonruimten naar één zelfstandige woonruimte

Voor het wederom in gebruik nemen van deze onzelfstandige woonruimten als **één** zelfstandige woonruimte dient u schriftelijk een melding te maken via vergunningenbouw.sdw@amsterdam.nl

Eindinspectie

De uitvoering van de wijziging van de woonruimtevoorraad moet worden gemeld door terugzending van het bijgevoegde gereedmeldingsbericht.

De eindinspectie en de goedkeuring van het pand moet plaatsvinden binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woningvoorraad.

Intrekken vergunning

Wij kunnen de vergunning intrekken op grond van artikel 3.3.3 van de Huisvestingsverordening en indien:

- niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, de omzetting daadwerkelijk is uitgevoerd;
- de vergunning is verleend op basis van gegevens, waarvan u wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;

- niet wordt voldaan aan de bij de vergunning gestelde voorwaarden en voorschriften;
- in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

GEREEDMELDINGSBERICHT

Aan: Stadsdeel West
Afdeling Vergunningen Bouw
Postbus 57239
1040 BC Amsterdam

Kenmerk: WON191987976
Adres: Eerste Helmersstraat 107-2h

Onderwerp: Gereedmeldingsbericht **woningomzetting**

Ondergetekende:.....

[eigenaar/optredende namens de eigenaar *] deelt mede dat de werkzaamheden betreffende het omzetten van één zelfstandige woonruimte naar vier (4) onzelfstandige woonruimten zijn uitgevoerd.

Datum..... Handtekening.....

[* = doorhalen wat niet van toepassing is]

Informatie:

De gereedmelding van het pand moet plaatsvinden binnen één jaar na vergunningverlening van de wijziging woningvoorraad.