

Beleidsregel voor het beslissen op aanvragen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor Bed & Breakfast (B&B), gemeente Amsterdam 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,

gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

gelet op artikel 2.1 lid 1 onder c Wet algemene bepalingen omgevingswet;
gelet op artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
gelet op Bijlage II, artikel 4 lid 9 en 11 Besluit omgevingsrecht;

gelet op artikel 3.75 en verder van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020;

Overwegende dat

- op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo het verboden is om zonder vergunning van het college van burgemeester en wethouders bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan;
- die vergunning kan worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 in verbinding met artikel 4 lid 9 of 11 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht;
- op grond van artikel 3.75 en verder van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 het verboden is om een woonruimte te gebruiken als B&B zonder vergunning van burgemeester en wethouders;
- het gebruik van bouwwerken als B&B in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan kan zijn;
- in dat geval een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c is vereist, waarbij geldt dat geen sprake mag zijn van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- in de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.9.4, is bepaald onder welke omstandigheden de vergunning op grond van artikel 3.75 van de Huisvestingsverordening worden verleend;
- eenduidigheid in de besluitvorming over aanvragen om beide vergunningen wordt nagestreefd;
- de regels van de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.9.4, niet alleen de samenstelling van woonruimtevoorraad beschermen, maar tevens borgen dat niet in strijd met goede ruimtelijke ordening wordt gekomen, nu deze tevens zorgen dat het woon- en leefklimaat niet onaanvaardbaar wordt aangetast
- daarom het toetsingskader als vastgelegd in de Huisvestingsverordening, in het bijzonder artikel 3.9.4, tevens wordt toegepast als toetsingskader voor de omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo;
- deze praktijk met de vaststelling van de beleidsregel wordt geformaliseerd;

Besluit vast te stellen de volgende beleidsregel:

1. Deze beleidsregel is van toepassing voor beslissingen omtrent aanvragen voor omgevingsvergunningen op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor het afwijken van het toegestane gebruik voor de vestiging van een B&B voor zover voor de B&B ook een vergunningplicht geldt op basis van artikel 3.75 van de Huisvestingsverordening, en bevat de volgende onderdelen:
 - a. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de vereisten die gelden voor B&B zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening.
 - b. De omgevingsvergunning kan worden verleend voor een maximale termijn van 8 jaar. Van deze termijn kan worden afgeweken indien de maximale vergunningstermijn van 8 jaar voor B&B zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening wordt gewijzigd.
 - c. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien niet wordt voldaan aan de vereisten die gelden voor B&B zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag van bekendmaking.

Dit besluit wordt aangehaald als Beleidsregel voor het beslissen op aanvragen omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 2 Wabo voor Bed & Breakfast (B&B), gemeente Amsterdam 2021.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 24 augustus 2021

*De burgemeester
Femke Halsema*

*De gemeentesecretaris
Peter Teesink*

Toelichting

Inleiding

Deze beleidsregel is opgesteld om te zorgen voor inhoudelijke afstemming tussen de besluiten om medewerking te verlenen aan B&B op basis van de Huisvestingsverordening en de besluiten om omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van een geldend bestemmingsplan.

De beleidsregel zorgt ervoor dat voor een en dezelfde B&B dezelfde inhoudelijke beleidsmatige afweging plaatsvindt bij het besluit op een aanvraag om vergunning op basis van de Huisvestingsverordening en het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning.

Vergunningen op basis van de Huisvestingsverordening

Met ingang van 1 januari 2021 is de Huisvestingswet zodanig gewijzigd dat toeristische verhuur van woonruimte onder een apart regime gereguleerd kan worden. Op diezelfde datum is in artikel 3.7.5 van de Amsterdamse huisvestingsverordening een vergunningplicht voor Bed & Breakfast (B&B) opgenomen. Met deze vergunningplicht wordt de woonruimtevoorraad in de stad en de leefbaarheid in wijken en buurten beschermd.

Omgevingsvergunningen om af te wijken van een geldend bestemmingsplan

Gebruik van een deel van een woning ten behoeve van B&B kan in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. In dat geval is naast een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening ook een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan vereist. Het gaat daarbij om afwijking op grond van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo in verbinding met artikel 4 lid 9 of 11 van bijlage II van het Bor. Lid 11 is toepasselijk bij aanvragen voor tijdelijk afwijken.

Belang van een identiek afwegingskader

Het wordt onwenselijk geacht dat voor het hebben van een B&B in een woning twee verschillende vergunningen nodig zijn, en daarbij de situatie kan ontstaan dat een van die vergunningen wordt verleend en de ander geweigerd. Dit schept onzekerheid voor de initiatiefnemer als ook voor omwonenden en moet uit oogpunt van burgersvriendelijkheid worden vermeden. De beleidsregel zorgt ervoor dat dezelfde inhoudelijke beleidsmatige afweging plaatsvindt bij beslissingen op aanvragen omgevingsvergunning en beslissingen op aanvragen om vergunning op basis van de Huisvestingsverordening, omdat voor de beslissingen dezelfde voorwaarden worden gehanteerd. Het nu geformuleerde beleid zoals dat opgenomen is in de Huisvestingsverordening wordt daarmee ook van toepassing voor besluiten om al dan niet af te wijken van het bestemmingsplan.

Op basis van de criteria vastgelegd in de Huisvestingsverordening, die zien op de behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat, kan worden vastgesteld of een omgevingsvergunning dient te worden verleend of geweigerd. Als aan de voorwaarden wordt voldaan is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voldoende geborgd. Als een vergunning op basis van de Huisvestingsverordening kan worden verleend, wordt de omgevingsvergunning ook verleend. Evenzo volgt op een weigering van de vergunning op basis van de Huisvestingsverordening een weigering van de omgevingsvergunning.

Er is bewust voor gekozen om de inhoudelijke voorwaarden niet op te nemen in de beleidsregel, maar om te verwijzen naar de Huisvestingsverordening. Daarmee wordt voorkomen dat door latere wijzigingen van de voorwaarden er inhoudelijke verschillen ontstaan tussen de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en de voorwaarden voor omgevingsvergunningen.

Wel is expliciet bepaald dat overeenkomstig de vergunning op grond van de Huisvestingsverordening aan de omgevingsvergunning een maximale termijn kan worden verbonden. Als de vergunning op

basis van de Huisvestingsverordening expireert, mag geen B&B meer worden geëxploiteerd worden. Dezelfde maximale termijn is daarom ook toepasselijk voor de omgevingsvergunning.

Goede ruimtelijke ordening geborgd

Op grond van de Huisvestingsverordening gelden voor vergunningverlening de volgende voorwaarden: een B&B is uitsluitend gevestigd in een zelfstandige woonruimte. Het oppervlak van de zelfstandige woning dat voor B&B wordt gebruikt, beslaat maximaal 40% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte, met een maximum van 61 m². De exploitant heeft in de woning zijn hoofdverblijf en is aanwezig gedurende de nachten dat er gasten verblijven. De gasten worden ondergebracht in afzonderlijke slaapkamers. Er zijn maximaal vier bedden voor maximaal vier personen.

Tevens wordt een capaciteitsbeleid gevoerd door middel van quoterings; er is een maximum gesteld aan het aantal vergunningen dat kan worden verleend. Het quotum is verdeeld over de 99 wijken in de stad. Met het geïntroduceerde capaciteitsbeleid wordt voorkomen dat een ongelimiteerde groei van het aantal B&B's mogelijk is. Ondanks de voorwaarden als maximaal aantal personen en nachttoezicht door de exploitant, kan een hoge concentratie van het aantal B&B's van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in (woon)wijken. Gedacht wordt aan overlast, drukte, afvalproblematiek en lokale overheersing van toeristen en toeristische voorzieningen. B&B's mogen het hele jaar worden verhuurd waardoor omwonenden het hele jaar door geconfronteerd kunnen worden met arriverende en vertrekkende gasten (rolkoffers) en overlast van toeristen in hun directe woonomgeving, bijvoorbeeld vanwege een afwijkend dag-nachtritme. Door het quotum over de 99 wijken van de stad te verdelen in wijkquota, wordt de leefbaarheid in de wijken gediend en ruimtelijk sturing gegeven. De randvoorwaarden voor B&B zoals het vereiste van een zelfstandige woning, het maximum vloeroppervlak, het maximale aantal personen en nachtelijk toezicht door de exploitant, tezamen met de wijkquota borgen dat de extra druk die van deze vorm van gebruik van woonruimte uitgaat op het woon- en leefklimaat niet onevenredig zal zijn.

Als aan deze voorwaarden wordt voldaan kan dus worden vastgesteld dat de vestiging van een B&B geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat tot gevolg heeft, en daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zodat van het bestemmingsplan kan worden afgeweken.

Volgorde vergunningen

Idealiter wordt eerst de vergunning op grond van de Huisvestingsverordening aangevraagd en vervolgens de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. Wordt de eerste vergunning verleend, dan de tweede ook. Bij weigering geldt hetzelfde.

Er wordt echter rekening mee gehouden dat initiatiefnemers er voor kiezen eerst een omgevingsvergunning aan te vragen. In dat geval zal aan de beleidsafdeling Wonen om advies worden gevraagd over de uitkomst van de toets aan het toetsingskader.

Volledigheidshalve wordt nog opgemerkt dat pas gestart kan worden als de vergunning voor B&B op basis van de Huisvestingsverordening is verleend én het initiatief past binnen het geldende bestemmingsplan of er een omgevingsvergunning is verleend voor afwijken van het bestemmingsplan.