

Smartnewz AR 2018/3482

Wel short stay mogelijk op de Prinsengracht te Amsterdam, algemeen bestuur opnieuw aan zet



Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2101  - Op SmartNewz sinds: 2 juli 2018

B.V. Automobielbedrijf- en Handelsonderneming 'De Hoofdstad' (hierna: De Hoofdstad) is eigenaar van de appartementen aan de Prinsengracht 540-3 en daarnaast van de appartementen 540-1, 540-2, 542-2 en 542-3 te Amsterdam. Deze laatste appartementen worden gebruikt voor zogenoemd short stay, wat inhoudt dat deze zelfstandige woningen structureel worden gebruikt voor tijdelijke bewoning door een huishouden voor een aaneengesloten periode voor tenminste vijf dagen en maximaal zes maanden. Vondel Hotels Short Stay B.V. (hierna: Vondel Hotels) is de exploitant van deze appartementen.

Vast staat dat het gebruik van het appartement voor short stay in strijd is met het bestemmingsplan. Omdat het algemeen bestuur niet tijdig heeft beslist op de aanvraag om omgevingsvergunning, is deze van rechtswege gegeven. Bij de beslissing op bezwaar heeft het algemeen bestuur het besluit herroepen en de van rechtswege gegeven omgevingsvergunning alsnog geweigerd.

Afdeling: Uit de stukken blijkt dat het algemeen bestuur in augustus 2015 heeft geconstateerd dat het appartement in gebruik was ten behoeve van short stay. Gelet op de onbetwiste stelling ter zitting van Vondel Hotels dat het gebruik voor short stay al gedurende twee jaar plaatsvond, vond dit gebruik ook al plaats ten tijde van het besluit op bezwaar van 31 mei 2016. Vondel Hotels was op dat moment niet slechts de beoogde exploitant, waarvan de rechtbank is uitgegaan, maar exploiteerde het appartement al daadwerkelijk. Zij had toen dan ook een rechtstreeks bij het besluit op bezwaar betrokken eigen belang. Voor het niet-ontvankelijk verklaren van het beroep wegens het ontbreken van een rechtstreeks bij het besluit op bezwaar betrokken belang van Vondel Hotels, bestond dus geen aanleiding. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

De Afdeling heeft in de uitspraak van 29 november 2017 (ECLI:NL:RVS:2017:3262) overwogen dat het beleid, neergelegd in notities ten aanzien van onttrekkingsvergunningen, geen ruimte biedt voor een individuele belangenafweging naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld. Dat betekent dat zolang het quotum nog niet is bereikt, als uitgangspunt heeft te gelden dat het belang van de aanvrager van een onttrekkingsvergunning zwaarder weegt dan het belang van het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad. Er is geen aanleiding voor het oordeel dat dit anders zou zijn, bij toepassing van het beleid bij de toetsing of omgevingsvergunning voor gebruik ten behoeve van short stay kan worden verleend. Er moet dus worden geoordeeld dat het algemeen bestuur ten onrechte een individuele belangenafweging heeft verricht en daarbij de uitkomsten van de in 2013 verrichte evaluatie van het beleid voor short stay heeft betrokken.

Er bestond voor het algemeen bestuur geen grond om de gevraagde omgevingsvergunning op grond van het beleid te weigeren. De rechtbank heeft dit niet onderkend.

Mevr. mr.dr.s. C.C.J. Hartendorf (Lexquis)

WETINGANG

Algemene wet bestuursrecht artikel 1.2 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 7.12 , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

Algemene wet bestuursrecht artikel 4.20B , [Meer nieuws over dit wetsartikel](#)

TREFWOORDEN

afwijkactiviteit, binnenplanse afwijking