VN2025-003367

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 18 maart 2025

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

Agendapunt: B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kerkstraat 38; beslissen op de bezwaarschriften tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 20 juni 2024 ongewijzigd in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat terecht een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Kerkstraat 38 te Amsterdam is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 3 juni 2022 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in zes onzelfstandige woonruimten op de locatie Kerkstraat 38 te Amsterdam. Op 20 juni 2024 is deze vergunning verleend. Tegen dit besluit zijn door omwonenden bezwaren ingediend (hierna: bezwaarmakers).

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022.

Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

De bezwaren luiden samengevat als volgt:

1. Vergunninghouder is al begonnen met de uitvoering voordat de vergunning is verleend, dan wel dat er op de bezwaren is beslist.
2. De buren zijn niet geraadpleegd voor eventuele publiekrechtelijke of privaatrechtelijke bezwaren.
3. Er wordt een verhoogd terras achter het huis gemaakt. Dit zorgt voor inkijk over de schutting bij bezwaarmakers. Hiervoor had vergunninghouder een vergunning moeten aanvragen en ook toestemming van bezwaarmakers.
4. De eisen van een geordend woon- en leefklimaat worden overtreden. Een studentenwoning past niet in dit kleine huis met een piepklein tuintje in een nauwe straat. Het creëert meer afval, geluid en onrust en er is onvoldoende parkeerplek voor de fietsen.
5. Bezwaarmakers verzoeken een tijdelijke vergunning te verlenen voor de periode dat er studenten wonen. Na de studenten kan de vergunning bijvoorbeeld gebruikt worden voor toeristische verhuur.
6. De woning is een beschermde monumentenwoning, evenals de woningen van bezwaarmakers. De omzetting en het verhoogde terras hebben grote impact op het uiterlijk en de structuur van het pand en tasten de architectonische waarde aan.
7. De woning is te klein om aan de vergunningsvoorwaarden te voldoen. De woonruimtes en de gezamenlijke ruimte is te klein voor bewoning tot mogelijk 12 personen. Hoe controleert de gemeente het voorschrift voor bewoning?
8. De woning dient te voldoen aan de NEN 5077 normen met betrekking tot geluidshinder. De historische huizen hebben dunne muren. Telefoongesprekken zijn door de muren hoorbaar. Vanwege de meerdere bewoners zal er constante overlast zijn voor de buren vanwege muziek en feestjes
9. Er is geen controle op het handhaven van geluidsnorm. Geluidscontrole zou een voorwaarde moeten zijn voor de omzettingsvergunning.
10. Op Kerkstraat 40 lijken er ook al onzelfstandige woonruimtes te zijn. Bezwaarmakers ervaren hiervan al geluidsoverlast vanwege harde muziek en feestjes. De vorige eigenaar van 38 heeft hierover een aantal klachten ingediend bij de gemeente.
11. Bezwaarmakers maken zich zorgen over de brandveiligheid.
12. Maximaal 25% van het aantal woningen in het pand mag worden omgezet.

De bezwaarschriftencommissie overweegt allereerst dat er bij de beoordeling van een aanvraag voor omzettingsvergunning geen individuele belangenafweging meer wordt gemaakt. Bij het vaststellen van de voorwaarden waaronder het wijk- en pandquotum is al rekening gehouden met de belangenafweging ten aanzien van de leefbaarheid en de sociale cohesie. Zolang het quotum niet is bereikt, is het uitgangspunt dat het belang van het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager, maar dit eerste belang voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden aan de vergunning. De vergunning valt binnen het wijk- en pandquotum. Door het stellen van voorwaarden en voorschriften, wordt de bescherming van de woonruimtevoorraad, waaronder de bescherming van de leefbaarheid, voldoende gewaarborgd.

Er wordt voldaan aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en er doet zich geen weigeringsgrond voor. Er is ook niet gebleken dat vergunninghouder zich niet aan de voorschriften houdt. Vergunninghouder heeft een melding van feitelijke ingebruikname gedaan en een geluidsrapport overlegd. Vergunninghouder heeft gezorgd voor betere isolatie van de gezamenlijke ruimte.

Het terras maakt geen deel uit van deze vergunning. Daarbij is de kwestie achterhaald omdat

vergunninghouder het terras heeft laten afbreken. Brandveiligheid maakt ook geen onderdeel uit van deze procedure. Vergunninghouder heeft laten weten dat er op alle verdiepingen en op de noodzakelijke locaties brandmelders hangen. Ook is er op elke verdieping een brandblusser te vinden. Vergunninghouders hebben ook een melding brandveilig gebruik gedaan.De vergunning voor omzetting wordt niet voor tijdelijk verleend in verband met de huurbescherming en voor een omzettingsvergunning is niet relevant dat de woning een beschermde monumentenwoning is. Een woning is een woning volgens de Huisvestingsverordening. Eventueel ervaren overlast vanuit een andere woning kan niet aan vergunninghouder worden tegengeworpen.

Vergunninghouder dient zich te houden aan het voorschrift dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte wordt veroorzaakt.

Indien bezwaarmakers na ingebruikname van de vergunning geluidsoverlast ervaren en zij twijfelen of er voldaan is aan de gestelde geluidsisolatie-eisen dan kunnen zijn een handhavingsverzoek indienen.

Advies, afstemming en Participatie

De bezwaarschriftencommissie acht de bezwaarschriften tegen de vergunning voor omzetting ongegrond. Het bestreden besluit blijft in stand.

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
AD2025-013854	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-013873	VERTROUWELIJK - advies Kerkstraat 38 .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord