VN2024-015354
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 05 november 2024

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

Agendapunt: B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Langestraat 26-1; beslissen op bezwaar tegen het verlenen van een Bed&Breakfast vergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

Instemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 januari 2024 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de Bed&Breakfast vergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 28 november 2023 is een aanvraag ingediend voor een Bed&Breakfast (hierna: B&B) vergunning op het adres Langestraat 26-1.

Bij besluit van 3 januari 2024 is de gevraagde B&B vergunning verleend. Tegen dit besluit is op 10 februari 2024 bezwaar gemaakt.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

De Verordening stadsdelen en stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12).

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

Onderbouwing besluit

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Aantal B&B's in het woonblok

Deze B&B bevindt zich in een woonblok met de hoogste B&B dichtheid van Nederland, inclusief een groot hotel dat veel overlast veroorzaakt evenals de coffeeshops om de hoek;

- Vergunninghouder woont feitelijk niet op het adres

Hij heeft de laatste twaalf maanden niet meer dan zes maanden gewoond op het betreffende adres. Hij verhuurt ook bij afwezigheid en tijdens vakanties;

- Er wordt meer dan 61 m2/40% gebruikt voor de B&B

De door vergunninghouder aangegeven métrages zijn niet conform het feitelijk gebruik door de B&B gasten. Het gehele pand is toegankelijk voor gasten. De gasten moeten via de eerste verdieping om boven te kunnen komen. De eerste verdieping wordt in de aanvraag echter als geheel privé aangemerkt. De kelder en eerste verdieping worden ook gebruikt door gasten. Het dakterras wordt gebruikt door gasten, maar dit is niet meegerekend in de opgaaf door vergunninghouder;

- Brandveiligheid

In de sauna en in de kelder wordt gerookt en gebruikt, en ook door B&B gasten. De kelder ligt onder de niet brandveilige garage. De garage en daarmee het pand is niet brandveilig en niet conform overeenkomst en regelgeving gebouwd;

- Dakterras in strijd met vergunning/regelgeving

Het dakterras is groter dan 'vergund'. Een dakterras op een dergelijke uitbouw is in strijd met de regelgeving;

- Intimidatie

Als een buur een bezwaarschrift indient, begint vergunninghouder te intimideren via de mail en aan de deur. Dit intimidatiegedrag dateert van 2015;

- Op hetzelfde adres ook aan vakantieverhuur gedaan zonder vergunning

- Geen toestemming van de Vereniging van Eigenaren

Wijkquota en individuele toets

Het adres Langestraat 26-1 ligt in de wijk Grachtengordel-West. Daarvoor geldt een quotum van 113 onttrekkingsvergunningen voor B&B's. Op het moment van de aanvraag voor het betreffende adres waren er 112 B&B vergunningen verleend, zodat het maximum aantal B&B's in deze wijk was nog niet was bereikt. Dit betekent dat er in dit geval geen individuele belangenafweging of toets aan de leefbaarheid plaatsvindt buiten de vraag of aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening (HVV) is voldaan.

In artikel 3.9.6 lid 1 HVV zijn voorwaarden opgenomen waaraan een aanvraag dient te voldoen. De commissie heeft allereerst aan deze voorwaarden getoetst.

Hoofdverblijf

In dit geval is vergunninghouder sinds 19 januari 2019 ingeschreven geweest in het BRP. Ten tijde van het bestreden besluit stond hij nagenoeg vijf jaar ingeschreven. Hij heeft het gehele kalenderjaar voorafgaand aan het besluit ingeschreven gestaan op de Langestraat 26-1. Daarmee is voldaan aan de eis ten aanzien van het hoofdverblijf.

Oppervlakte eisen

Maximaal 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de B&B tot een maximum van 61 m2. Volgens data.amsterdam.nl is de totale oppervlakte 156 m2, waarvan 62,4 m2 40% van de oppervlakte betreft. Volgens de plattegronden is in totaal circa 53,95 m2 (46,05 + 7,90 (15,80/2)) van de gebruiksoppervlakte van de woning bestemd voor gebruik door toeristen. Dat is minder dan 61 m2 en minder dan 40% van het totale aanwezige gebruiksoppervlakte. In de berekening worden buitenruimtes niet meegeteld, zo ook niet het terras op de eerste verdieping en het dakterras op de derde verdieping. Uit de tekening blijkt niet dat het dakterras in gebruik is door gasten en hiervan is ook geen objectieve constatering gedaan.

Slaapplaatsen

Op de tekeningen zijn twee slaapkamers bestemd voor B&B met een tweepersoonsbed weergegeven. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde dat de B&B over maximaal vier slaapplaatsen voor gasten beschikt.

Zelfstandige woonruimte

De delen van de woning die gebruikt zullen worden voor de B&B zijn onderdeel van de zelfstandige woonruimte van vergunninghouder op dit adres. Uit de tekeningen blijkt dat de B&B op de tweede verdieping bestaat uit een slaapkamer en badkamer met een douche en wc. Verder blijkt dat de B&B op de derde verdieping bestaat uit een slaapkamer met een douche en wc. De B&B ruimtes zijn daarmee niet volledig ingericht.

De gasten van de B&B maken gebruik van de ingang die grenst aan de gedeelde hal.

Woningcorporatie

De woonruimte waarbinnen wordt onttrokken is in eigendom bij vergunninghouder en niet in eigendom van een woningcorporatie.

Duur vergunning

De onttrekkingsvergunning voor de B&B is geldig van 3 januari 2024 tot 1 juli 2028. Daarmee is voldaan aan de voorwaarde dat de vergunning ten hoogste acht jaar geldig mag zijn.

Gebonden

De vergunning is alleen geldig voor dit adres en vergunninghouder als enige exploitant.

Eerdere intrekking

Er is in de afgelopen vijf jaar geen B&B-vergunning ingetrokken van vergunninghouder vanwege een recidive.

Uit navraag bij de afdeling Vergunningen is gebleken dat voordat de vergunning is verleend een verzoek is gedaan bij de toezichthouders om een controlebezoek uit te voeren. De toezichthouders hebben het betreffende adres administratief onderzocht. Uit de laatste correspondentie met de afdeling Handhaving blijkt dat zij hierin geen bezwaren hebben gezien.

De voorschriften geven aan omwonenden ook mogelijkheden om een handhavingsverzoek in te dienen in geval de voorschriften niet worden nageleefd. Als vergunninghouder zich niet aan de

voorschriften houdt, kan dit gemeld worden bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl. De gemeente kan dan een handhavingstraject starten en indien daar aanleiding toe is boetes opleggen en/of de vergunning intrekken.

Dat vergunninghouder feitelijk niet zou verblijven op het adres en niet aan de oppervlakte eisen zou worden voldaan omdat gasten ook gebruik maken van andere ruimtes dan aangegeven op de tekening, heeft bezwaarmaker niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond.

De commissie concludeert dat aan alle voorwaarden wordt voldaan.

Ten aanzien van de bezwaargronden overweegt de commissie nog het volgende.

Brandveiligheid en de regelgeving met betrekking tot bouwkundige aspecten maken geen deel uit van het toetsingskader bij deze aanvraag.

Dat het dakterras groter zou zijn dan 'vergund' en in strijd zou zijn met de regelgeving wordt ook niet bij de beoordeling van de aanvraag om een B&B vergunning betrokken. Dit hoort bij de beoordeling van een omgevingsvergunning omdat dit ziet op bouwkundige aspecten.

De omstandigheid dat vergunninghouder de buren sinds 2015 zou hebben geïntimideerd, kan geen rol spelen in deze procedure. Dat ziet namelijk op een strafrechtelijke kwestie.

Eventuele illegale situaties kunnen niet in de beoordeling van het voorliggende besluit worden meegenomen. In gevallen waarbij sprake is van vakantieverhuur zonder de daarvoor vereiste vergunning of vakantieverhuur en B&B op hetzelfde adres zal handhavend opgetreden moeten worden.

De omstandigheid dat de VvE geen B&B toestaat of dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen, is geen reden om de vergunning af te wijzen. Dit is dan ook geen weigeringsgrond. Dat ziet namelijk op een civielrechtelijke kwestie waar de gemeente verder geen partij bij is. De regels van de gemeente (publiekrechtelijk) staan dus los van de regels van de VvE (civielrechtelijk).

Aanvrager wordt bij het doorlopen van de aanvraag erop gewezen op te letten of een B&B is toegestaan door de VvE. De B&B vergunning laat dus onverlet dat vergunninghouder nog eventueel toestemming van de VvE nodig heeft. Toestemming van de VvE is echter geen voorwaarde bij de verlening van de vergunning. De vergunning komt niet in de plaats van die benodigde toestemming. Het is aan de VvE om op grond van haar eigen regels handhavend op te treden tegen de eigenaar.

De commissie concludeert dat de bezwaren geen doel treffen. Ook is niet gebleken van omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren.

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
AD2024-065452	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2024-065462	VERTROUWELIJK - JB.24.002036.001 Advies bezwaarschriftencommissie .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord