VN2026-010177
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Noord van 08 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaarschriften gericht tegen het verlenen van een vergunning voor een Bed & Breakfast op de locatie Nieuwendammerdijk 148.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 18 december 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit om de bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten. Dat betekent dat terecht een vergunning voor een Bed & Breakfast op de locatie Nieuwendammerdijk 148 is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 20 oktober 2025 is een aanvraag ingediend voor een vergunning voor een Bed & Breakfast op de locatie Nieuwendammerdijk 148 in Amsterdam.

Op 18 december 2025 is de vergunning verleend.

Tegen deze vergunning zijn twee bezwaarschriften ingediend.

Op 16 juni 2026 heeft een hoorzitting plaatsgevonden.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A.12).

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

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- Onaanvaardbare inbreuk op privacy en de persoonlijke levenssfeer vanwege met name het dakterras.
- Dakterras maakt geen deel uit van de vergunning.

- Aantasting sociale veiligheid en risico op insluiping
- Ernstige veiligheidsgebreken en strijdigheid met Bbl/Bouwbesluit
- Gebrekkige geluidsisolatie en schending Db-normen (Art. 2 Nadere Regels)
- Vergunningstelsel B&B onverbindend. Exceptieve toets.
- Aantoonbare onbetrouwbaarheid exploitanten en structurele overtredingen. Vrees voor niet-naleving vergunningsvoorwaarden.
- Onmogelijkheid tot toezicht
- Verkeersveiligheid en parkeerdruk op de Nieuwendammerdijk
- Karakter van de wijk en alternatieven
- Structurele waardedaling en aantasting verkoopbaarheid woning
- Bouwtekeningen komen niet overeen met de werkelijkheid

Bestreden besluit

De bezwaarschriftencommissie overweegt dat vanwege het nadelige effect dat een B&B kan hebben op het woon- en leefklimaat er een vergunningsplicht en een wijkquotum is ingesteld.

Indien de aanvraag binnen het wijkquotum valt en aan de voorwaarden voldoet, wordt de vergunning verleend. Om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te borgen, worden aan de vergunning voorschriften verbonden. Een van de voorschriften is dat er geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woonruimte optreedt.

Overwegingen naar aanleiding van de bezwaren

Gelet op het in de HVV weergegeven beoordelingskader hoeft het college geen rekening te houden met privaatrechtelijke omstandigheden bij het beoordelen van de aanvraag.

Bij de aanvraag wordt alleen gekeken naar het gebruiksoppervlak van de woning. Buitenruimtes, zoals een dakterras, vallen hier niet onder. Het staat vergunninghouder vrij om de gasten gebruik te laten maken van het dakterras en vergunninghouder dient ervoor te zorgen dat er geen overlast wordt veroorzaakt. Vergunninghouder heeft aangegeven rekening te willen houden met de belangen van de buren. De gasten mogen beperkt gebruik maken van het dakterras en er is een scherm geplaatst.

Bezwaarmakers stellen dat de inperking van het aantal B&Bs via een quotum onvoldoende is om de leefbaarheid te garanderen. Er is te weinig differentiatie. Er is geen nadere toets op de leefbaarheid voor de specifieke situatie. Bovendien kan een B&B het hele jaar door worden verhuurd. Dit alles is niet te rijmen met de recente verlaging van het aantal nachten vakantieverhuur in sommige wijken vanwege de druk op de leefbaarheid.

De commissie overweegt dat het verhuren van een woonruimte ten behoeve van B&B vergunningsplichtig is omdat een B&B een nadelig effect kan hebben op het woon- en leefklimaat. Hierom zijn wijkquota vastgesteld en worden aan de vergunning voorschriften verbonden. Hiermee is een balans gezocht tussen het belang van de aanvrager van de vergunning en het belang van de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad en de daarmee samenhangende leefbaarheid.

De Huisvestingsverordening is een algemeen verbindend voorschrift. Wij overwegen dat er inmiddels verschillende uitspraken zijn die bevestigen dat er bij vergunningen met quota op het niveau van een algemeen verbindend voorschrift, een belangenafweging in algemene zin al heeft plaatsgevonden. Daarmee is in beginsel ook de evenredigheid van het besluit gegeven. Het te nemen besluit volgt uit het wel of niet vervuld zijn van de toepassingsvoorwaarden en het bestuursorgaan hoeft daarbij geen

individuele belangenafweging meer te maken naast de aan het beleid ten grondslag liggende belangenafweging op basis waarvan het quotum is vastgesteld.

Het college heeft bij het verlenen van de vergunning geen bijzondere omstandigheden gezien om van deze algemene regel af te zien.

In bezwaar zijn ook geen omstandigheden naar voren zijn gekomen die maken dat het verlenen van een vergunning voor een B&B in dit concrete geval zodanig nadelige gevolgen heeft voor bezwaarmakers dat die onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee gemoeide belangen.

Vergunninghouder heeft haar vergunning voor vakantieverhuur laten intrekken ten tijde van de aanvraag van de B&B. Er is dus geen sprake van een weigeringsgrond.

Er gelden bij een B&B geen geluidsvoorschriften.

De overige bezwaren vallen buiten het beoordelingskader van deze vergunning.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie concludeert dat er wordt voldaan aan het quotum en de voorwaarden van de Huisvestingsverordening en dat er zich geen weigeringsgrond voordoet. De vergunning kan in stand blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Participatie is niet van toepassing bij een besluit op grond van de Huisvestingsverordening.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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 door verzending van een briefbesluit aan bezwaarmakers.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-044988	Stadsdeel Noord Hamervoordracht (pdf)
AD2026-044989	VERTROUWELIJK - advies B&B Nieuwendammerdijk 148.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord