VN2025-017492
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Nieuw-West van 09 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen het besluit waarbij een Bed & Breakfast vergunning verleend voor het adres Hoekenespad 90 te Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Nieuw-West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het besluit van 22 juli 2025, geldig tot 1 juli 2028, in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het besluit van 22 juli 2025, geldig tot 1 juli 2028, in stand te laten. Dat betekent dat de Bed & Breakfast vergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 22 juli 2025 is de Bed & Breakfast vergunning verleend onder de in het besluit gestelde voorwaarden. De vergunning is geldig tot 1 juli 2028. Tegen dit besluit is op 11 augustus 2025 bezwaar ingediend door een omwonende (bezwaarmaker).

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

Het bezwaar houdt, samengevat, het volgende in:

- Inbreuk op privacy en gebruik van het gezamenlijke binnenterrein: bezwaarmaker voert aan dat de B&B onbekende gasten toegang geeft tot het gezamenlijke niet-afgesloten binnenterrein, waardoor zij vreest voor verlies van privacy en een verminderd veiligheidsgevoel, wat het woongenot met jonge kinderen aantast.
- Verminderd veiligheidsgevoel en aantasting van leefkwaliteit: bezwaarmaker stelt dat de aanwezigheid van wisselende, onbekende gasten het veiligheidsgevoel van bewoners aantast. Het binnenterrein is momenteel informeel en sociaal gecontroleerd, maar bij

tijdelijke gasten ontbreekt die binding, waardoor het risico op overlast en verstoring toeneemt.
- Precedentwerking en aantasting van het woonkarakter van de straat: bezwaarmaker vreest dat de toelating van deze B&B zal leiden tot een toename van het aantal B&Bs.
- Onverenigbaar met woonbestemming: bezwaarmaker stelt dat de woning in een woongebied ligt en dat een commerciële functie voor tijdelijke gasten niet past in een rustige, gezinsvriendelijke straat met gedeelde ruimtes.

De bezwaarschriftencommissie overweegt t.a.v. de bezwaargronden als volgt:

Inbreuk op privacy en gebruik van het gezamenlijke binnenterrein

Bij de beoordeling van de aanvraag is rekening gehouden met de aard van het gebruik en de aanwezigheid van de exploitant. De vergunning is verleend onder de voorwaarde dat de exploitant de woning als hoofdverblijf heeft en tijdens het verblijf van gasten s nachts aanwezig is, zodat toezicht op het gebruik wordt gewaarborgd. Het gezamenlijke binnenterrein blijft een gedeeld, niet-openbaar terrein. De aard en omvang van het gebruik zijn beperkt en passen binnen de geldende wettelijke kaders. Er zijn geen aanwijzingen dat de B&B het veiligheidsgevoel of het woongenot van omwonenden aantast.

De bezwaarschriftencommissie meent dat de aanvraag aan de voorwaarden uit de HVV voldoet en dat er geen omstandigheden zijn gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan. Ook is niet gebleken van andere omstandigheden die aanleiding geven om de gevraagde vergunning te weigeren of in te trekken.

Verminderd veiligheidsgevoel en aantasting van leef kwaliteit

Aan de B&B zijn vergunningvoorschriften verbonden waaraan de vergunninghouder zich moet houden om de leefbaarheid en veiligheid van omwonenden te waarborgen. Bij de belangenafweging is dit verdisconteerd in het maximaal aantal toegestane personen en het feit dat de exploitant de woning als hoofdverblijf heeft en s nachts aanwezig is tijdens het verblijf van gasten. Omdat de exploitant toezicht houdt en de woning bewoond blijft, is er geen sprake van een structurele verstoring van de veiligheid of leefkwaliteit in de omgeving. Het beperkte gebruik door tijdelijke gasten vormt geen onevenredige aantasting van deze belangen. Indien overlast ontstaat, kunnen omwonenden dit melden bij de gemeente, die zo nodig handhavend kan optreden tegen de vergunninghouder.

De verleende B&B vergunning blijft binnen de geldende wettelijke kaders en vormt geen reden tot weigering.

Precedentwerking en aantasting van het woonkarakter van de straat

Precedentwerking is geen toetsingsgrond. Eventuele toekomstige aanvragen worden afzonderlijk beoordeeld en getoetst aan de leefbaarheid. Per aanvraag wordt nagegaan of er sprake is van bijzondere omstandigheden die aanleiding kunnen geven om van het vastgestelde beleid af te wijken.

Onverenigbaar met woonbestemming

Het gebruik van de woning als B&B is in overeenstemming met de woonbestemming. De woning behoudt haar woonfunctie, omdat de exploitant deze als hoofdverblijf heeft en tijdens het verblijf van gasten aanwezig is. Er is geen sprake van een functiewijziging. De B&B is kleinschalig en vindt plaats binnen de bestaande woonomgeving en tast het woonkarakter van de straat niet aan.

Conclusie
Volgens de bezwaarschriftencommissie is de Bed & Breakfast vergunning terecht verleend. De aanvraag voldoet aan de voorwaarden uit de Huisvestingsverordening en er zijn geen omstandigheden gebleken op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat niet aan de voorschriften uit de HVV is voldaan.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

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

Participatie

Financiële onderbouwing

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
AD2025-078674	Stadsdeel Nieuw-West Hamervoordracht (pdf)
AD2025-078688	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie - JB.25.011671.001 - Hoekenespad 90.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord