VN2026-010224
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 08 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op drie bezwaarschriften die zijn gericht tegen het verlenen van een vergunning voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten voor de locatie Van Tuyll van Serooskerkenweg 58-3.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- de bezwaarschriften ongegrond te verklaren;
- het besluit van 3 november 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit de bezwaarschriften ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dit betekent dat de omzettingsvergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 27 september 2025 is een vergunning aangevraagd voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in drie onzelfstandige woonruimten op de locatie Van Tuyll van Serooskerkenweg 58-3. Op 3 november 2025 is de vergunning verleend. De aanvraag is gepubliceerd op 1 oktober 2025. Op 5 november 2025 is het besluit per abuis opnieuw als aanvraag gepubliceerd. Het besluit is alsnog gepubliceerd op 6 mei 2026. Tegen dit besluit hebben drie omwonenden op 19 mei 2026 bezwaar ingediend. Op 18 augustus 2026 vond de hoorzitting plaats.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (bijlage 3, A12). Op grond van deze verordening is het dagelijks bestuur gemandateerd om namens het college te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

De bezwaren houden, samengevat, het volgende in:

- Onvoldoende zorgvuldig onderzoek naar geluid en woon- en leefmilieu
  Het besluit is onvoldoende zorgvuldig voorbereid. Het is een gehorig complex uit 1932, waarbij geluid zich eenvoudig verspreidt. De appartementen zijn constructief onvoldoende geïsoleerd. De omzetting naar drie afzonderlijke bewoners zal leiden tot een toename van verkeersbewegingen. Het woon- en leefklimaat zal verslechteren. De vergunning vermeldt

dat moet worden voldaan aan geluidsnormen. Er heeft geen geluidsmeting plaatsgevonden naar de geschiktheid van dit pand;

- Onvoldoende motivering ten aanzien van het woon- en leefmilieu
  Het besluit motiveert onvoldoende waarom omzetting in dit gehorige complex geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu vormt. Er is onvoldoende rekening gehouden met de bouwkundige situatie, de gehorigheid van het pand, de gedeelde trapopgang, de belangen van omwonenden en de woonintensiteit;
- Onvoldoende belangenafweging
  Er is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het betreft een kleinschalig gehorig complex waarin bewoners erg afhankelijk zijn van elkaars woon- en leefgedrag. Een grote meerderheid van de VvE heeft grote moeite met de aanvraag;
- Precedentwerking
  Door omzetting in dit appartement toe te staan, ontstaat de mogelijkheid dat aanvragen binnen hetzelfde complex in de toekomst worden verleend en dreigt een cumulatieve aantasting van het woon- en leefklimaat;
- Strijdigheid met splitsingsakte Vereniging van Eigenaren (VvE)
  De splitsingsakte van de VvE bepaalt dat de privé-gedeelten overeenkomstig hun woonbestemming moeten worden gebruikt. Hoewel dit mogelijk een privaatrechtelijke kwestie betreft, had de gemeente deze omstandigheden moeten meewegen;
- Verzoek onafhankelijk akoestisch onderzoek
  Bezwaarmakers verzoeken akoestisch onderzoek te laten verrichten alvorens opnieuw op de aanvraag te beslissen.

De aanvraag voldoet aan de voorwaarden van de Huisvestingsverordening 2024 (HVV). Verder is voldaan aan het wijk- en pandquotum. Op 27 september 2025 waren er in het quotum van de wijk Stadionbuurt 83 vergunningen beschikbaar. De woning bevindt zich in een pand met vier woningen en in een aaneensloten rij eengezinswoningen waarvoor geen vergunningen zijn verleend op het moment van de aanvraag. Er was op dat moment nog ruimte in het pandquotum.

Onvoldoende zorgvuldig onderzoek, motivering, belangenafweging en akoestisch onderzoek
Het bestreden besluit bevat de toetsing aan de voorwaarden die van toepassing zijn bij omzetting en de relevante regelgeving wordt genoemd. Het besluit is daarmee voldoende gemotiveerd. Ook kan hieruit niet worden afgeleid dat sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding. Voor zover al geoordeeld zou moeten worden dat sprake is van strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel of motiveringsbeginsel, kan een dergelijke omissie worden hersteld in het kader van de onderhavige heroverweging.

Met het pand- en wijkquotum en de overige voorwaarden is ruimtelijke sturing beoogd en vormen een nadere borging van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor een individuele belangenafweging is hierdoor geen ruimte meer. Zolang het quotum niet is bereikt, is het uitgangspunt dat het belang van de eigenaar zwaarder weegt dan het belang van het beschermen en het behoud van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als de aanvraag voldoet aan de voorwaarden in de HVV, wordt het belang dat is gediend met de omzetting zwaarwegender geacht dan de belangen die hierdoor worden getroffen. De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de HVV. Deze overwegingen worden bevestigd in uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020.

Het aspect geluidsisolatie maakt geen onderdeel uit van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning naar drie onzelfstandige woonruimten. Dit geldt alleen bij omzetting naar vier of meer onzelfstandige woonruimten waarbij vanaf ingebruikname moet worden voldaan aan de geluidseisen. Het laatstgenoemde voorschrift in het besluit is per abuis opgenomen maar dit is gelet

op het bepaalde in de HVV niet van toepassing. Gelet op het voorgaande is een geluidsmeting niet vereist.

Precedentwerking
De commissie overweegt dat hoewel deze vrees niet ondenkbeeldig is, het college aan de vrees voor precedentwerking geen doorslaggevend belang heeft hoeven toekennen. Elke aanvraag dient afzonderlijk beoordeeld te worden. Of een omzettingsvergunning wordt verleend, is afhankelijk van de aanvraag, de situatie en of wordt voldaan aan de voorwaarden in de HVV.

Strijdigheid splitsingsakte VvE
De omstandigheid dat dat de VvE geen omzetting toestaat, is geen reden om de vergunning niet te verlenen. Dit ziet namelijk op een privaatrechtelijke kwestie. Gelet op het beoordelingskader hoeft het college geen rekening te houden met privaatrechtelijke omstandigheden bij het beoordelen van de aanvraag en het verlenen van de vergunning.

De commissie concludeert dat het besluit rechtmatig is genomen en in bezwaar in stand kan blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Niet van toepassing. In deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

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
AD2026-045134	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-045137	VERTROUWELIJK - JB.26.008680.001-.003 Advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord