VN2026-005663
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 12 mei 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B7

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Prinsengracht 205E; beslissen op vier bezwaarschriften tegen het verlenen van een Bed & Breakfast-vergunning (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 niet-ontvankelijk te verklaren;
- de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 21 november 2025 in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 niet-ontvankelijk te verklaren, de overige bezwaarschriften ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat de vergunning terecht is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 24 oktober 2025 is een aanvraag ingediend voor een Bed & Breakfast vergunning op de locatie Prinsengracht 205E. Op 21 november 2025 is deze vergunning verleend.

Tegen dit besluit zijn vier bezwaarschriften ingediend door:

- Bezwaarmaker 1, wonend op het adres Prinsengracht 203 B2, op 30 november 2025;
- Bezwaarmaker 2, wonend op het adres Prinsengracht 203 BH, op 23 november 2025;
- De heer T. van Biezen van bb-omgevingsadvies namens bezwaarmaker 3, wonend op het adres Prinsengracht 205, op 5 januari 2026;
- Bezwaarmaker 4, wonend op het adres Prinsengracht 203L, op 4 december 2025.

Op 9 april 2026 vond de mondelinge behandeling van de bezwaarschriften plaats tijdens een hoorzitting.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

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

De bezwaren van bezwaarmakers 1, 2 en 4 houden, samengevat, het volgende in:

- **Verhuur van de gehele woning zonder toezicht in strijd met de regels**

Voor zover bekend woont de eigenaar niet zelf in het appartement. Er wordt regelmatig verhuurd zonder toezicht op de gasten. Het plaatsen van cameras op de binnenplaats illustreert de afwezigheid van de eigenaar. De woning wordt volgens bezwaarmakers in zijn geheel verhuurd als zelfstandige woonruimte. Dat gaat om 115 m2 zodat niet aan het maximum van 61 m2 wordt voldaan. Dit blijkt ook uit de advertentie op Booking.com;

- **Situatie op de binnenplaats en veiligheidsrisicos**

Gebruik van de binnenplaats door gasten ondermijnt de veiligheid. De eigenaar heeft uitsluitend een recht van overpad over de binnenplaats maar zou hebben aangegeven over een terrassentoestemming te beschikken;

- **Vrees voor geluidsoverlast en aantasting leefbaarheid**

Het geluid resoneert sterk tussen de muren van de binnenplaats. Een wisselende stroom van bezoekers zal minder rekening houden met de gevoeligheden van de binnenplaats;

- **Brandveiligheid en vluchtwegen**

Een B&B verhoogt het brandrisico en maakt de situatie voor bewoners gevaarlijk. De bewoners van 203 BH, 203 B 1/2/3 en de woningen die aan 205E grenzen, kunnen bij brand via het dak naar de tuinen van de Keizersgracht vluchten;

- **Geen toestemming van de VvE**

De eigenaar is zelf voorzitter van de Vereniging van Eigenaren maar voor zover bekend heeft hij geen toestemming van de VvE voor de B&B;

- **Permanente verhuur zonder vergunning**

In 2025 is geen vergunning voor B&B verleend, maar het appartement staat desondanks vrijwel constant verhuurd. Dit geeft weinig vertrouwen dat toekomstige regels en voorwaarden wel zullen worden nageleefd;

- **Persoonlijke omstandigheden**

Enkele bewoners zijn alleenstaand en herstellende van een kankeroperatie en een B&B brengt het veiligheidsgevoel en herstelproces in gevaar;

Ontvankelijkheid

De bezwaarschriften van bezwaarmakers 1, 2 en 4 zijn binnen de door de Algemene wet bestuursrecht gestelde termijn ingediend en voldoen aan de eisen die daaraan gesteld worden. De bezwaarmakers 1, 2 en 4 zijn dan ook ontvankelijk in bezwaar.

Voor het bestreden besluit is de termijn om een bezwaarschrift in te gestart op 22 november 2025, de dag nadat het besluit is bekendgemaakt. De termijn voor het indienen van een bezwaarschrift

bedraagt zes weken. Een bezwaarschrift is tijdig ingediend indien het voor het einde van de termijn is ontvangen of indien het voor het einde van de termijn aan de postbezorger is aangeboden en niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. De laatste dag waarop het bezwaarschrift tijdig had kunnen worden ingediend was daarom vrijdag 2 januari 2026. Het online bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 is echter op 5 januari 2026 ontvangen en daarom te laat ingediend.

De omstandigheid dat het besluit is gepubliceerd op 25 november 2025 en het besluit en de bijbehorende stukken niet met bezwaarmaker 3 waren gedeeld, leidt niet tot het oordeel dat sprake is van een verschoonbare termijnoverschrijding. In de publicatie is de looptijd van de vergunning genoemd, namelijk van 21 november 2025 tot en met 1 juli 2028. Bezwaarmaker 3 had er hierdoor vanuit kunnen gaan dat de vergunning al voor 25 november 2025 was verzonden.

Volgens vaste jurisprudentie is het argument nog niet te beschikken over de stukken geen geldige reden voor te late indiening omdat een mogelijkheid bestaat tot het indienen van een pro forma bezwaarschrift. Niet onderbouwd is waarom een pro forma bezwaarschrift niet eerder ingediend kon worden. Dat dit niet eerder is gebeurd en dat bezwaarmaker heeft gewacht met het opvragen van de stukken tot 3 januari 2026 (de datum waarop volgens bezwaarmaker de bezwaartermijn zou aflopen), dient voor rekening van bezwaarmaker 3 te blijven. Gelet hierop komt de commissie niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van de bezwaren van bezwaarmaker 3.

Hoofdverblijf

Vergunninghouder heeft op de hoorzitting bevestigd dat hij op het adres woont. Bezwaarmakers hebben niet onderbouwd dat vergunninghouder daar niet daadwerkelijk woont. De commissie acht bezwaar hierom ongegrond.

Aanwezigheid van de exploitant

Op de aanvraag staat aangegeven dat de vergunninghouder (de aanvrager) altijd s nachts aanwezig is als er gasten zijn. De eigenaar heeft tijdens de hoorzitting ook verklaard dat hij aanwezig is als er gasten zijn. Indien bezwaarmakers goede reden hebben om aan te nemen dat vergunninghouder zich niet aan dit voorschrift houdt, kunnen zij hiervan een melding doen via de website van de gemeente.

Verhuur van de gehele woning

De commissie overweegt dat tijdens de hoorzitting is gebleken dat vergunninghouder voorheen zijn gehele woning verhuurde op grond van een vakantieverhuurvergunning. Hiervoor had hij een advertentie op Booking.com. De vergunninghouder beschikt niet meer over deze vakantieverhuurvergunning. Dit bezwaar faalt derhalve.

Gebruiksoppervlakte

Uit de plattegrond behorende bij de aanvraag blijkt dat de B&B gasten 31,5 m2 van de gedeelde ruimten (woonkamer, hal, toilet en badkamer) en 6,14 m2 voor de B&B ruimte gebruiken. Dit is in totaal 37,64 m2. Het maximum van 61 m2 wordt dan ook niet overschreden. Daarnaast mag maximaal 40% van de totale gebruiksoppervlakte 96 m2, namelijk 38,4 m2, worden gebruikt door de gasten. Dit percentage wordt evenmin overschreden. Aan de voorwaarden over de gebruiksoppervlakte wordt dan ook voldaan.

Situatie op de binnenplaats en veiligheidsrisicos

Tijdens de hoorzitting is gebleken dat de binnenplaats uitsluitend te betreden is vanuit de privé slaapkamer van vergunninghouder en dat de B&B gasten hiervan geen gebruik maken. De gasten komen via de ingang aan de voorkant naar binnen. Uit de plattegrond blijkt ook dat de gasten niet op de binnenplaats kunnen komen. De enkele vrees voor veiligheidsrisicos is geen reden om de vergunning niet te verlenen.

Vrees voor geluidsoverlast en aantasting leefbaarheid

De commissie begrijpt de vrees van de buren over de situatie. De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn echter al meegenomen bij de vaststelling van de HVV. De vergunninghouder moet zich vervolgens houden aan de voorschriften.

Brandveiligheid en vluchtwegen

De commissie stelt vast dat brandveiligheid en de regelgeving met betrekking tot bouwkundige aspecten geen deel uitmaken van het toetsingskader bij deze aanvraag.

Geen toestemming van de VvE

De omstandigheid dat dat de eigenaar geen toestemming heeft gekregen van de VvE, is geen reden om de vergunning niet te verlenen. Dit is dan ook geen weigeringsgrond in de HVV. De toestemming van de VvE ziet namelijk op een privaatrechtelijke kwestie. Gelet op het in de HVV weergegeven beoordelingskader hoeft het college geen rekening te houden met privaatrechtelijke omstandigheden bij het beoordelen van de aanvraag en het verlenen van de vergunning.

Permanente verhuur zonder vergunning

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

Persoonlijke omstandigheden

De commissie betreurt de persoonlijke omstandigheden van bezwaarmakers en begrijpt de vrees voor verlies van veiligheid en het in gevaar brengen van het herstelproces door de komst van de B&B met wisselende gasten. Als bezwaarmakers daadwerkelijk overlast of minder veiligheid ervaren door B&B gasten kunnen zij eerst contact opnemen met vergunninghouder. Mocht dit niet tot verbetering leiden, kunnen zij een melding doen bij de gemeente via meldingen.amsterdam.nl en volgt eventueel een handhavingstraject.

De bezwaarschriftencommissie 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.

Gemeente Amsterdam

DB

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële onderbouwing

Niet van toepassing.

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
AD2026-025550	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2026-025963	VERTROUWELIJK - JB.25.017028.001 tm .004 Advies bezwaarschriftencommissie .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord