VN2025-001396

rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB Centrum van 11 februari 2025

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

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Herengracht 355; beslissen op drie bezwaarschriften gericht tegen het verlenen van een omzettingsvergunning (Deels niet-ontvankelijk; overigens ongegrond)

Het dagelijks bestuur Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 niet-ontvankelijk te verklaren;
- de bezwaarschriften van bezwaarmaker 1 en 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
- het besluit van 19 augustus 2024 in stand te laten met inachtneming van de overwegingen van dit advies.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift van bezwaarmaker 3 niet-ontvankelijk te verklaren, de bezwaarschriften van bezwaarmaker 1 en 2 ontvankelijk en ongegrond te verklaren en het besluit in stand te laten met inachtneming van de overwegingen van het advies van de bezwaarschriftencommissie. Dat betekent dat de omzettingsvergunning op juiste gronden is verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 21 juni 2024 is een aanvraag ingediend voor het omzetten van één zelfstandige woonruimte in vijf onzelfstandige woonruimten op de locatie Herengracht 355.

Op 19 augustus 2024 is deze vergunning verleend.

Tegen dit besluit zijn drie bezwaarschriften ingediend door:

- bezwaarmaker 1, wonend op het adres Singel 398, op 24 augustus 2024;
- bezwaarmaker 2, wonend op het adres Singel 398, op 24 augustus 2024;
- bezwaarmaker 3, wonend op het adres Postjeskade 155-3 en eigenaar van de woning op het adres Herengracht 361, op 26 september 2024.

Op 9 januari 2025 vond de mondelinge behandeling van de bezwaarschriften plaats tijdens een hoorzitting.

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:

De bezwaargronden van bezwaarmakers 1 en 2:

- **Geluidsnormen**

Gezien de slechte geluidsisolatie van het pand wordt aan de geluidsnorm NEN-5077 aan de achterzijde niet voldaan. Als de ramen dicht zijn horen bezwaarmakers mensen praten.

- **Besluit bouwwerken leefomgeving**

Er wordt niet voldaan aan alle voorwaarden van het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl) inclusief de brandveiligheid voor dit pand en de omliggende woningen;

- **Pandquotum**

Er is afgeweken van de voorwaarde dat maximaal 25% van de woningen in een gebouw of in een rij eengezinswoningen voor kamerverhuur kan worden omgezet. In dit geval is het percentage minus de gemeenschappelijke ruimte in het pand naar schatting 85 tot 90%.

De bezwaargronden van bezwaarmaker 3:

- **Toename 'verkamering' in de omgeving**

In het besluit is geen rekening gehouden met de toenemende 'verkamering' in de directe omgeving en de toenemende druk op de leefbaarheid. Op het moment van schrijven is er kamerverhuur op de Herengracht 365 en Wijde Heisteeg 9-1. Als er ook kamerverhuur in nummer 355 plaatsvindt, dan is sprake van een rij van negen huizen waarbij in drie huizen sprake is van kamerverhuur. Ook het blok Herengracht 358-394 zit vol met kamerverhuur;

- **Overlast**

Hier wonen twintigers die voor extra overlast zorgen met huisfeestjes of zomers tot laat buiten op straat bbq-en. Op het adres Herengracht 361 is enkel glas in de woning. Bij dronken thuiskomst van buurtgenoten wordt de slaap verstoord.

Het aantal fietsnietjes is niet afgestemd op zoveel bewoners. Dit zal ertoe leiden dat fietsen overal rondslingeren.

Allereerst dient beoordeeld te worden of de bezwaren ontvankelijk zijn.

Bezwaarmakers 1 en 2 wonen op ongeveer 20 meter afstand van de Herengracht 355, hebben zicht op de woning en kunnen daarom als belanghebbenden worden aangemerkt bij het besluit. Nu deze bezwaarmakers ook voor het overige voldoen aan de eisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt, acht de bezwaarschriftencommissie deze bezwaarschriften ontvankelijk.

Ten aanzien van het bezwaar van bezwaarmaker 3 overweegt de bezwaarschriftencommissie dat hij op een afstand van ongeveer 2,7 kilometer woont ten opzichte van de woning. In een drukke stedelijke omgeving dienen bezwaarmakers binnen een kleine afstand te wonen om een rechtstreeks

betrokken belang te hebben. Gevolgen zijn niet van enige betekenis wanneer deze voor de woon- of leefsituatie van de betrokkene zo gering zijn dat een persoonlijk belang bij het besluit ontbreekt. Weliswaar is bezwaarmaker 3 eigenaar van de woning aan de Herengracht 361 maar hij verblijft niet op dit adres zodat hij geen feitelijke gevolgen kan ondervinden van het besluit. Hij kan slechts opkomen voor zijn eigen belangen en niet voor de belangen van zijn huurders. Dat het besluit invloed zou hebben op de waarde van zijn woning is niet aangetoond. Tussen zijn perceel en de woning liggen twee andere percelen. Er is daarom geen sprake van een actueel en voldoende zeker/objectief belang. Bezwaarmaker 3 kan dan ook geen gevolgen van enige betekenis ondervinden van het besluit.

Waar bezwaarmaker 3 verwijst naar het aantal verleende omzettingsvergunningen in de buurt en de gevolgen die de vergunning kan hebben op de leefbaarheid en de fiets parkeerdruk wijst de bezwaarschriftencommissie erop dat deze bezwaren niet zien op belangen waarmee hij zich van anderen onderscheidt. Hierdoor kan er geen sprake zijn van het vereiste onderscheidend persoonlijk belang. De commissie is dan ook van oordeel dat bezwaarmaker 3 niet kan worden aangemerkt als belanghebbende bij het besluit en dat het bezwaar daarmee niet-ontvankelijk is.

De aanvraag voldoet aan de indieningsvereisten en de voorwaarden zoals opgenomen in de Huisvestingsverordening 2024 (HVV) en de Nadere regels HVV. Bij een omzettingsvergunning voor vijf onzelfstandige woonruimten geldt als voorwaarde dat de woonruimte een gemeenschappelijke ruimte moet hebben van tenminste 11 m2 en dat deze ruimte minimaal drie meter breed moet zijn. Er is een gemeenschappelijke woonruimte die voldoet aan voornoemde eisen. De geluidseisen worden bij vergunningverlening nog niet getoetst, omdat daar pas bij ingebruikname aan moet worden voldaan. De vergunning is aangevraagd door de eigenaar en er is geen sprake van een vanaf 1 januari 2020 gevormde woning die wordt omgezet. Verder is voldaan aan het wijk- en pandquotum.

Geluidseisen

Aan de geluidseisen hoeft pas te worden voldaan bij de ingebruikname van het pand.

Dit kan vergunninghouder dan vervolgens aantonen met een geluidrapport.

Het geluidrapport wordt ter toetsing voorgelegd aan de geluiddeskundige van de afdeling Vergunningen, toezicht en handhaving (hierna: VTH). Dit is geen aannemelijkheidstoets. Op het moment dat vergunninghouder het pand in gebruik neemt terwijl er niet wordt voldaan aan de geluidseisen levert dit een intrekkingsgrond op voor de omzettingsvergunning. Bezwaarmakers of andere omwonenden kunnen dan verzoeken om hier handhavend tegen op te treden. De HVV schrijft ook niet voor dat de vergunning pas verleend mag worden als dit het geval is. De HVV schrijft voor dat dit bij ingebruikname het geval moet zijn.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Hoewel de regels voor bestaande bouw in het Bbl voor het betreffende pand gelden, maakt dit aspect geen onderdeel uit van het toetsingskader bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning. Dit kan dus niet bij de beoordeling van de aanvraag om een omzettingsvergunning worden betrokken. Op grond van het Bbl dient er bij een omzetting naar vijf (of meer) onzelfstandige woonruimten een melding brandveilig gebruik te worden gedaan vier weken voordat het gebruik ingaat. Dit is evenmin een toetsingsgrond voor het verlenen van de omzettingsvergunning. Indien de melding niet wordt gedaan dan kan er gehandhaafd worden op het gebruik op grond van het Bbl.

Wijk- en pandquotum

Ten tijde van de aanvraag, en overigens ook op dit moment, is voor de wijk Grachtengordel-West

waaronder het adres Herengracht 355 valt, het wijkquotum van 144 nog niet bereikt. Op dit moment zijn er nog 95 plekken beschikbaar in deze wijk. Maximaal 25 procent van het aantal adressen, in een pand, of in een rij aaneengesloten eengezinswoningen, kan bestaan uit omgezette woonruimten. Het adres bevindt zich niet in een aaneengesloten rij met eengezinswoningen omdat het geen rij gelijke woningen betreft. De panden hebben verschillende gebruiksfuncties en zijn van verschillende grootte. De HVV geeft de mogelijkheid om één woning om te zetten indien sprake is van minder dan vier adressen in een pand. Het betreffende pand bestaat uit één adres. Voor dit pand is één plek in het pandquotum en dat is met het verlenen van de vergunning vergeven. Indien het pandquotum nog niet is bereikt, wordt een omzettingsvergunning onder voorwaarden verstrekt. De commissie constateert dat is voldaan aan het wijk- en pandquotum.

Leefbaarheid en geluidsoverlast

Hier doet zich geen onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu voor. Over de betreffende woning zijn geen klachten gevonden in de diverse meldsystemen van de gemeente. Bezwaarmakers hebben daarbij niet op grond van objectieve feiten en omstandigheden aangetoond dat sprake is van een overlastsituatie. Er is geen objectieve constatering gedaan.

De effecten op de leefbaarheid en de veranderde samenstelling van wijken zijn al meegenomen bij de vaststelling van de HVV. Om negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen wordt een vergunning voor het omzetten van woonruimte onder voorwaarden verstrekt. In de uitspraak van de rechtbank Amsterdam van 11 februari 2020 worden deze overwegingen bevestigd. De rechtbank overweegt namelijk: "dat het beoordelen van eventueel ervaren overlast omdat de vergunningsvoorschriften worden overtreden buiten de omvang van dit geschil ligt. Als eisers overlast ervaren, kunnen zij dit aan verweerder kenbaar maken door een handhavingsverzoek in te dienen."

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

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

Gemeente Amsterdam

DB

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-005553	Stadsdeel Centrum Voordracht (pdf)
AD2025-005577	VERTROUWELIJK - JB.24.011913.001-003 advies bezwaarschriftencommissie.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord