

Aan: bestuurlijk overleg stadsdeel Nieuw West en Stadgenoot
Van: Stadgenoot
Datum: 14 oktober 2021
Betreft: Leefbaarheid in en rond de plint va 5.1, 2, e

Inleiding

Er zijn leefbaarheidsproblemen rond de plint va 5.1, 2, e Het betreft drie bedrijfsruimten.

Louie 5.1, 2, e scooterzaak
Louis 5.1, 2, e restaurant
Louis 5.1, 2, e bakkerij

Graag maken we met de gemeente afspraken over hoe we van deze plint weer een aantrekkelijke, leefbare plek kunnen maken.



Achtergronden

De Couperusbuurt is één van de drie zg. Roëllbuurten die de komende 10 jaar vernieuwd worden. Dit complex met deze bedrijfsruimten ligt net buiten het vernieuwingsgebied (nog in 2015 is hier een woningverbeteringsproject uitgevoerd), maar het is een gezichtsbepalend deel van de Couperusbuurt.

De bewonerscommissie heeft – parallel aan het gezamenlijk opstellen van een sociaal plan - aangedrongen op verbetering van de huidige leefbaarheid, wat ook de wens van het stadsdeel en Stadgenoot was. Immers, de fysieke vernieuwingsprojecten starten pas over enkele jaren, terwijl de leefbaarheidsproblemen daarvoor al zouden kunnen worden aangepakt. Daartoe is o.a. een leefbaarheidsoverleg opgezet met gemeente, politie, opbouwwerk, Woon en actieve bewoners. Al snel werd deze plint een hot spot in dit leefbaarheidsoverleg.

Waaruit bestaat de overlast?

1. De **scooterzaak** heeft tientallen scooters op de stoep staan: aan de voorkant, aan de naaste overkant en ook aan achterkant. Er staat voortdurend allerlei materiaal buiten en de zijstraat wordt gebruikt om scooters te testen. Soms rijden de scooters over de stoep; dit heeft tot ergernis van de omwonenden al tot gevaarlijke situaties geleid.

Zwerfvuil blijft tussen de scooters liggen.

Huurovereenkomst voor **5.1, 2, e** betreft een huurovereenkomst winkelruimte (7:290a). Voor dergelijke contracten geldt dat een huurder meer huurbescherming heeft dan bij kantoorruimte (7:230).

Deze overeenkomst is per 1 november 2017 ingegaan, loopt tot 31 oktober 2022 met daaropvolgend een huurverlenging van 5 jaar. Opzegtermijn is minimaal 12 maanden voor het verstrijken van de einddatum. Het is niet zomaar mogelijk om vanuit verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen. Verhuurder dient hierbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht te nemen.

2. Het **restaurant** heeft een vergunning gekregen voor shisha. Een shisha, ook wel bekend als waterpijp, is een apparaat dat gebruikt wordt voor het roken van gearomatiseerde tabak. Dit zorgt voor parkeeroverlast en gehang op straat. De bovenburen hebben aan de achterkant ook last van opstijgende geuren. Na sluitingstijd gaat de consumptie door in de kelder van het pand en dit leidt tot geluidsoverlast in de vroege uren van de dag.

Huurovereenkomst voor **5.1, 2, e** betreft een huurovereenkomst winkelruimte (7:290a). Voor dergelijke contracten geldt dat een huurder meer huurbescherming heeft dan bij kantoorruimte (7:230).

Deze overeenkomst is per 1 mei 2016 ingegaan, loopt tot 30 april 2026 met daaropvolgend een huurverlenging van telkens 5 jaar. Opzegtermijn is minimaal 12 maanden voor het verstrijken van de einddatum. Het is niet zomaar mogelijk om vanuit verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen. Verhuurder dient hierbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht te nemen.

3. De bakkerij verkoopt niet alleen broodjes, maar ook snacks. Veel klanten (met name de scholieren) gooien de verpakkingen op straat. Rond het hele complex tot in de gemeenschappelijke achtertuin zijn de verpakkingen terug te vinden. Meeuwen doen zich te goed en pikken in de open afvalbakken. Een wekelijkse veegbeurt of prikacties vanuit het leefbaarheidsoverleg kunnen hier niet tegenop. Op deze hoek (zie foto) wordt ook dagelijks op de stoep geparkeerd.

Huurovereenkomst voor **5.1, 2, e** betreft een huurovereenkomst winkelruimte (7:290a). Voor dergelijke contracten geldt dat een huurder meer huurbescherming heeft dan bij kantoorruimte (7:230).

Deze overeenkomst is per 1 juli 2014 ingegaan, loopt tot 30 juni 2026 met daaropvolgend een huurverlenging van telkens 5 jaar. Opzegtermijn is minimaal 12 maanden voor het verstrijken van de einddatum. Het is niet zomaar mogelijk om vanuit verhuurder de huurovereenkomst op te zeggen. Verhuurder dient hierbij de wettelijke opzeggingsgronden in acht te nemen.

Al met al zorgt de overlast voor een grimmige sfeer. Het is unheimisch, zelfs overdag. Bewoners mijden de plek.

In dezelfde plint, op nummer 13 huurt de gemeente een bedrijfsruimte die de functie van buurtkamer heeft: een plek waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten en die ze zelf beheren. Daar komt nu weinig van terecht. Gemeente en Stadgenoot hebben hun oog ook erop laten vallen om deze ruimte te gebruiken als informatiepunt voor de vernieuwing waar (laaggeletterde) bewoners gemakkelijk binnen kunnen lopen. Maar dit pand is daar thans niet geschikt voor om bovengenoemde redenen.

Actiepunten

- Met de scooterzaak overleggen over beperking van de overlast. Paal en perk stellen aan het aantal gestalde scooters en de plek. Advies van de handhavingsjurist vragen. Precario? Olie op de straat door gesleutel? Stadgenoot kan niets opleggen want het gaat om de openbare ruimte, maar is wel bereid aan te schuiven bij een gesprek, waarvoor de gemeente het initiatief dient te nemen. (actie gemeente)
- Plaatsen van anti-parkeermaatregelen. Al in februari 2021 zijn er door de gemeente (de gebiedsbeheerder) zg. biggenruggetjes en een plantenbak beloofd bij de stoep van de

scooterzaak, maar die blijken zeer moeilijk leverbaar. Zijn er andere anti-parkeermaatregelen mogelijk? (actie gemeente)

- Nagaan hoe het mogelijk is dat de gemeente een vergunning heeft verleend voor shisha, tegen het advies van politie en gemeentelijk gebiedsteam in. (actie gemeente)
- Controleren vergunning en in ieder geval de sluitingstijd handhaven. (actie gemeente)
 - o Wat zijn alle voorwaarden van de vergunning? Het volledige document.
 - o En is zijn rookruimte wel in orde en is er wel een afzuiginstallatie die er voor zorgt dat het PPM gehalte niet boven de afgesproken norm van 10 PPM uitkomt ?
 - o Een goede rookruimte maken in je zaak kost vele duizenden en soms zelfs tienduizenden euro's, is deze rookruimte bekeken en ook goedgekeurd door de handhaver?
 - o Heeft de handhaver ooit gecontroleerd of alles wel aan de wet en regelgeving voldoet?
 - o En kan de gemeente deze vergunning niet intrekken als er toch overlast aangetoond kan worden en of als hij zich niet aan de afspraken houdt?
- Uitbater shisha aanschrijven over de geuroverlast die opstijgt naar de bovenliggende woningen. (actie gemeente en Stadgenoot)
- Van de 5.1, 2, e eisen dat hij een maatregelenpakket bedenkt dat ertoe leidt dat zijn verpakkingen niet meer op straat belanden. Resultaatgericht (geen vervuiling meer), niet taakgericht (alleen bakken neerzetten en bordies ophangen) (actie gemeente en Stadgenoot)
- Ook op de stoep van de 5.1, 2, e op korte termijn antiparkeervoorzieningen plaatsen, zodat de stoep weer exclusief van de voetgangers wordt. (actie gemeente)
- Bij de scholen langsgaan en ze koppelen aan de 5.1, 2, e om afspraken met maken over voorlichting (actie gemeente).

We stellen voor dat de afspraken tussen Stadgenoot en gemeente in het volgende bestuurlijk overleg worden gemonitord.

Betrokken medewerkers Stadgenoot:

5.1, 2, e 2. e assetmanager

5.1, 2, e e senior gebiedsbeheerder

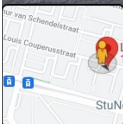
5.1, 2, e adviseur commercieel vastgoed



32 Louis Couperusstraat
Amsterdam, Noord-Holland

Google

Street View - apr. 2021



Google

Opnamedatum afbeelding: apr. 2021 © 2021 Google Nederland Voorwaarden Privacy Een probleem melden