VN2026-011732
Juridisch Bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 06 oktober 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de weigering van een omgevingsvergunning voor het vestigen van een massagesalon (legalisatie) op het perceel Albert Cuypstraat 36-H in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit van 16 februari 2026 in stand te laten onder aanpassing van de motivering in die zin dat sprake is van een omgevingsplanactiviteit, maar niet van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaar ongegrond te verklaren en besluit de weigering van de omgevingsvergunning in stand te laten met aanpassing van de motivering. Dat bekent dat de omgevingsvergunning terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 4 juni 2025 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het vestigen van een massagesalon (legalisatie) op het perceel Albert Cuypstraat 36-H in Amsterdam.

Bij besluit van 16 februari 2026 met het kenmerk Z2025-024109 (hierna: het bestreden besluit) is de aangevraagde vergunning geweigerd. De geweigerde omgevingsvergunning heeft betrekking op een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit omgevingsplan).

Bij brief van 12 maart 2026 is bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

Bij e-mailbericht van 14 april 2026 hebben bezwaarden de gronden van het bezwaar ingediend.

Bij e-mailbericht van 21 augustus 2026 is namens het college gereageerd op vragen van de bezwaarschriftencommissie.

Bij e-mailbericht van 11 september 2026 is namens bezwaarden gereageerd op de e-mail van het college van 21 augustus 2026.

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

Bezwaren
Volgens bezwaarden is traditionele detailhandel in deze straat tegenwoordig zeer moeilijk rendabel en zijn er nauwelijks voldoende klanten. Bezwaarden stellen dat er in de directe omgeving meerdere massagesalons gevestigd zijn, hetgeen volgens bezwaarden laat zien dat hun onderneming past binnen het huidige straatbeeld en de feitelijke invulling van de straat.

Bezwaarden stellen dat juist in deze tijd hun dienstverlening zeer relevant en waardevol is en dat zij hard gewerkt hebben om een betrouwbare en professionele onderneming op te bouwen. Bezwaarden stellen dat de persoonlijke en financiële gevolgen van het bestreden besluit voor hen zeer ernstig zijn.

Bezwaarden vragen om het bestreden besluit te heroverwegen, aangezien het een professionele massagesalon is die zich volledig richt op legitieme en therapeutische behandelingen.

Overwegingen bezwaarschriftencommissie
De commissie constateert dat het bouwplan in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Een massagesalon valt onder dienstverlening en dit gebruik is op het perceel Albert Cuypstraat 36-H niet toegestaan.

De commissie constateert dat de aangevraagde omgevingsplanactiviteit niet bouwen omvat, maar slechts een gebruiksverandering. Deze gebruiksverandering is echter evenzeer omgevingsvergunning-plichtig. De commissie adviseert de motivering van het bestreden besluit op dit punt aan te passen en aan te geven dat sprake is van een omgevingsplanactiviteit, maar niet van een omgevingsplanactiviteit bouwwerken.

Volgens de commissie kan een omgevingsvergunning worden verleend om (binnenplans) af te wijken van het bestemmingsplan voor de massagesalon. Daarbij gelden als voorwaarden dat het woon- en leefklimaat ter plaatse niet onevenredig wordt aangetast en dat het aantal massagesalons per straatwand niet meer dan 1 bedraagt.

De aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan is voorgelegd aan de afdeling Ruimte en Duurzaamheid van de gemeente (hierna: R. en D.). R. en D. adviseert dat voldaan wordt aan de voorwaarde dat het aantal massagesalons per straatwand niet meer dan 1 bedraagt. Daarnaast adviseert R. en D. echter dat Albert Cuypstraat 36-H deel uitmaakt van het winkelgebied Albert Cuypstraat en dat het de ambitie is om winkelgebieden te versterken dan wel te behouden. R. en D. geeft aan dat een andere functie dan detailhandel kan worden overwogen, als de behoefte aan het winkelgebied er (structureel) niet meer is. Hiervoor moet er langdurige leegstand zijn. Er is sprake van langdurige leegstand, indien is aangetoond dat de unit meer dan een jaar leeg staat en niet tegen marktconforme huurprijs en verhuurcondities is te verhuren als winkel. R. en D. vindt dat dit niet is aangetoond.

Bezwaarden hebben bij e-mail van 11 september 2026 bewijsstukken ingediend, waarmee zij beogen aan te tonen dat sprake is (geweest) van langdurige leegstand en dat het pand niet interessant meer is voor een winkelier. De bezwaarschriftencommissie is echter van oordeel dat de door bezwaarden

ingediende bewijsstukken dit niet aantonen en dat op basis van het detailhandelsbeleid in redelijkheid kan worden besloten om geen medewerking te verlenen aan het gebruik van het pand als massagesalon.

Gelet op het feit dat de vergunning op grond van het detailhandelsbeleid al geweigerd kan worden, bespreekt de commissie het woon- en leefklimaat niet. Ingaande op de bezwaargronden constateert de commissie dat bezwaarden niet, althans onvoldoende, bij de gemeente navraag hebben gedaan over de juridische aanvaardbaarheid van hun initiatief. Dit kan bezwaarden worden aangerekend. Gelet op een en ander is de commissie van oordeel dat het bezwaar ongegrond is en dat de weigering in stand moet blijven.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

Het onderwerp van de bezwaarprocedure heeft geen raakvlak met duurzaamheid.

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
AD2026-051662	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-051667	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie Albert Cuypstraat 36-H.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord