VN2025-017535
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 09 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nieuwe Spiegelstraat 12; beslissen op bezwaar tegen de omgevingsvergunningen voor het omzetten van bedrijfsruimte naar woonfunctie en voor het realiseren van een constructieve doorbraak in het souterrain t.b.v. de woonfunctie (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het besluit van 6 juli 2023 in stand te laten onder aanvulling van de motivering;
- het besluit van 7 juli 2023 in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en de bestreden besluiten in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunningen terecht zijn verleend.

Bestuurlijke achtergrond

Op 6 juli 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het omzetten van bedrijfsruimte naar woonfunctie in het souterrain ten behoeve van de woonfunctie in het souterrain en de bel-etage op de locatie Nieuwe Spiegelstraat 12 in Amsterdam (hierna ook: bestreden besluit 1).

Op 7 juli 2023 heeft het college een omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een constructieve doorbraak in het souterrain ten behoeve van de woonfunctie op de locatie Nieuwe Spiegelstraat 12 in Amsterdam (hierna ook: bestreden besluit 2).

Bezwaarde, wonende aan de Nieuwe Spiegelstraat 16, heeft op 14 augustus 2023 bezwaar gemaakt tegen de bestreden besluiten.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Verordening stadsdelen en 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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- In de bestreden besluiten is onvoldoende gemotiveerd wat de gevolgen zijn van een grotere woning. Niet is getoetst of aannemelijk is dat het project redelijkerwijs kan worden uitgevoerd.
- Niet voldoende inzichtelijk is gemaakt dat het aannemelijk is dat het project voldoet aan het Bouwbesluit 2012.
- Het college heeft de fout bij de vaststelling van het bestemmingsplan niet afdoende inzichtelijk gemaakt. Het college heeft verder niet onderzocht of bestreden besluit 1 niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat, zodat niet kan worden gesteld dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Bij afwijking van een bestemmingsplan dient het college ook aspecten te beoordelen die niet zien op in sectorale wetten betrokken aspecten (zoals contactgeluid en luchtgeluid). Het college heeft dit niet inzichtelijk gemaakt.
- De luchtafvoer van de afzuigkap in de keuken van nummer 12 is ongeveer 60 cm geplaatst onder en binnen de breedte van het keukenraam van nummer 16. Bezwaarde ondervindt hiervan geurhinder.

Bezwaarde betoogt dat niet voldoende inzichtelijk is gemaakt dat het aannemelijk is dat de omzetting van bedrijfsruimte naar woonfunctie voldoet aan het Bouwbesluit 2012. Het college heeft niet inzichtelijk gemaakt dat het project voldoet aan normen voor contactgeluid- en luchtgeluidisolatie.

De commissie overweegt allereerst dat volgens vaste rechtspraak de toets aan het Bouwbesluit 2012 een zogeheten aannemelijkheidstoets is. Het college komt beoordelingsvrijheid toe bij de beantwoording van de vraag of op basis van de door de aanvrager overgelegde stukken het aannemelijk is dat wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012. Dit betekent dat niet hoeft te zijn aangetoond dat aan het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

De commissie stelt vast dat de aanvraag voor de vergunning voor de omzetting van bedrijfsruimte naar woonfunctie een rapport van PBV Architecten van 2 juli 2020 bevat, dat de oppervlakte, daglichttoetreding en ventilatie heeft beoordeeld aan de hand van de bepalingen van het Bouwbesluit 2012. Daarnaast is in bestreden besluit 1 opgenomen dat het bouwplan is getoetst aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012 en is na de hoorzitting in bezwaar alsnog een toets aan het Besluit bouwwerken leefomgeving door de bouwplantoetser overgelegd, met de opmerking dat het niet langer mogelijk is een toets aan het Bouwbesluit 2012 uit te voeren maar dat dit inhoudelijk geen gevolgen voor de beoordeling heeft. Het is de commissie niet gebleken dat het bouwplan in strijd zou zijn met het Bouwbesluit 2012. Het aspect geluid(wering) is in bouwkundige zin getoetst aan de relevante regels. De door bezwaarde aangehaalde bepalingen uit het Bouwbesluit 2012 zijn van toepassing op nieuwbouw en niet op bestaande bouw. Omdat het hier gaat om bestaande bouw is sprake van het rechtens verkregen niveau. Dit houdt in dat de kwaliteit niet slechter mag zijn dan het minimumniveau voor bestaande bouw. Voor bestaande bouw zijn geen specifieke regels vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Eventuele geluidsoverdracht, dan wel de vrees daarvoor, kan naar de mening van de commissie niet leiden tot herroeping van bestreden besluit 1.

De commissie ziet ook geen aanleiding voor het oordeel dat niet aannemelijk is dat voor bestreden besluit 2 wordt voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Bezwaarde heeft dit ook niet aangevoerd.

Op grond van het bestemmingsplan zijn woningen niet toegestaan in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen in onder meer de Nieuwe Spiegelstraat. Het

wijzigen van de bedrijfsruimte naar een woonfunctie is in strijd met deze bepalingen, omdat in het souterrain een woning wordt gecreëerd.

Het college heeft afgeweken van het bestemmingsplan en daarvoor de volgende motivering gegeven. Het project is in strijd met artikel 40 van het bestemmingsplan, dat betrekking heeft op detailhandelslinten. De Nieuwe Spiegelstraat is in het bestemmingsplan aangemerkt als detailhandelslint 2. In straten die zijn aangewezen als detailhandelslint 2 zijn veel winkels aanwezig. Wonen in de eerste bouwlaag en daaronder gelegen bijzondere bouwlaag of bouwlagen is niet toegestaan. De aanvraag ziet op het wijzigen van het gebruik van de eerste bouwlaag van het pand aan de Nieuwe Spiegelstraat 12 van detailhandel naar wonen. Voorafgaand aan het vigerende bestemmingsplan was het bestemmingsplan Leidse- en Weteringbuurt 1998 van kracht. In dat bestemmingsplan was het deel van de Nieuwe Spiegelstraat waarbinnen het adres Nieuwe Spiegelstraat 12 zich bevindt uitgesloten van de aanduiding winkellint; er zijn in dit deel van de straat ook maar weinig winkels aanwezig. Eigenlijk had ook in het vigerende bestemmingsplan het stuk Nieuwe Spiegelstraat tussen de even nummers 2 t/m 22 uitgesloten moeten worden van het detailhandelslint. Een bescherming van de detailhandelsfunctie ter plekke van dit gedeelte van de Nieuwe Spiegelgracht is niet terecht. Om deze redenen bestaat aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan. Het belang van de aanvrager bij het veranderen van het gebruik van de eerste bouwlaag weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van het bestemmingsplan, aldus het college.

De commissie volgt deze redenering en meent dat de omgevingsvergunning op goede gronden is verleend. Wat er verder ook zij van de gestelde fout bij vaststelling van het vigerende bestemmingsplan, de commissie is van oordeel dat het college bij de belangenafweging heeft kunnen betrekken dat het stuk Nieuwe Spiegelstraat met huisnummers 2 t/m 22 in het voorgaande bestemmingsplan geen onderdeel was van het detailhandelslint en dat dit stuk feitelijk ook weinig detailhandel bevat. De commissie ziet geen aanleiding voor het oordeel dat het project tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt en acht daarbij van belang dat er tussen het souterrain en de woning van bezwaarde op de eerste verdieping nog een verdieping ligt, namelijk de bel-etage. De commissie acht het daarom niet aannemelijk dat bezwaarde als gevolg van de functiewijziging in het souterrain onevenredig in haar woon- en leefklimaat wordt aangetast. Bovendien heeft vergunninghouder toegelicht dat het souterrain en de bel-etage één woning betreffen, zodat geen sprake is van een toename van woningen in het pand.

Bezwaarde betoogt verder dat niet aannemelijk is dat het project kan worden uitgevoerd, omdat mogelijk een vergunning vereist is op grond van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (Huisvestingsverordening). De commissie volgt dit betoog niet en overweegt daartoe het volgende. De beoordeling en afweging die het college in het kader van een goede ruimtelijke ordening moet maken is een andere dan de afweging die plaatsvindt bij het beoordelen van de vraag of in een concreet geval voor een bouwplan een vergunning kan worden verleend in het kader van de Huisvestingsverordening. Of een dergelijke vergunning vereist is, daargelaten de vraag of dat hier het geval is, kan dus geen rol spelen in de beoordeling en afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

De Commissie Omgevingskwaliteit (COK) heeft geoordeeld dat het belang van de monumentenzorg zich niet verzet tegen zowel de omzetting van de bedrijfsruimte naar een woonfunctie als de constructieve doorbraak. Bij dit oordeel hield de commissie rekening met het gebruik van het monument. Het college heeft deze adviezen overgenomen en besloten de omgevingsvergunningen voor deze activiteit te verlenen.

Bezwaarde heeft geen gronden aangevoerd die zien op de monumentenactiviteit of een andersluidend deskundigenadvies ingebracht. Het is de commissie voor het overige in heroverweging niet gebleken dat de adviezen van de COK niet aan de besluitvorming ten grondslag

kunnen worden gelegd. Hiermee is naar het oordeel van de commissie gegeven dat het belang van de gemeentelijke monumentenzorg zich niet tegen de projecten verzet.

Het betoog van bezwaarde dat zij geurhinder ervaart als gevolg van de locatie van de luchtafvoer van de afzuigkap in de keuken van nummer 12, valt buiten de reikwijdte van deze bezwaarprocedure. De betreffende afvoer maakt geen deel uit van de verleende omgevingsvergunningen.

De commissie is gelet op het voorgaande van oordeel dat de bestreden besluiten in heroverweging in stand kunnen blijven.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

Niet van toepassing, in deze bezwaarprocedure spelen doelen van duurzaamheid geen rol.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

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
AD2025-078767	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-078773	VERTROUWELIJK - Advies JB.23.014055.001-002.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord