Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 16 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B9

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op de bezwaren tegen de op 6 september 2024 geweigerde omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van Johannes Verhulststraat 70-hs naar woonruimte.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

Contrair aan het advies van de bezwaarschriftencommissie:
het bezwaar ongegrond te verklaren;
het besluit van 6 september 2024 in stand te laten, onder aanvulling van de motivering;
het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten. Dat betekent dat Johannes Verhulststraat 70-hs niet als woning mag worden gebruikt.

Bestuurlijke achtergrond

Op 6 september 2024 is een omgevingsvergunning geweigerd voor het wijzigen van het gebruik van Johannes Verhulststraat 70-hs van kleinschalige bedrijfsruimte (kapper) naar woonruimte. Bezwaarmaker diende op 25 september 2024 een bezwaarschrift in tegen dit besluit. Op 4 september 2025 heeft de bezwaarschriftencommissie bezwaarmaker gehoord.

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 te beslissen op bezwaarschriften.

Onderbouwing besluit

Bezwaarmaker vindt dat omzetting naar woonruimte leidt tot een meer evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de straat en dat dit bovendien helpt tegen de krapte op de woningmarkt. Vele omwonenden hebben aangegeven graag een woning op deze locatie te willen. Het in het bestemmingsplan toegestane commerciële gebruik van de ruimte zou juist leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat in deze woonstraat. Commerciële verhuur als bedrijfsruimte is vanwege de solitaire ligging in een woonstraat, mede gelet op (de indeling van) de zeer kleine ruimte niet mogelijk, of in ieder geval niet rendabel. Zeker gezien de hoge kosten die moeten worden gemaakt om de ruimte hiervoor geschikt te maken en voldoende te verduurzamen.

Bovendien vindt bezwaarmaker dat uit de toelichting van het bestemmingsplan duidelijk is af te leiden dat het gebruik als woning juist gewenst is door de gemeenteraad. Hij vindt de motivering van het besluit onvoldoende.

De bezwaarschriftencommissie overweegt in haar advies als volgt. De vraag die bij de behandeling van een aanvraag als deze moet worden beantwoord, is of een plan leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Die vraag is volgens de commissie ook door R&D positief beantwoord. Zowel uit de systematiek van het bestemmingsplan als uit de toelichting daarop blijkt dat de gemeenteraad solitaire winkel- of bedrijfsruimtes in woonstraten als deze niet gewenst vindt. In het huidige bestemmingsplan heeft de raad er dan ook voor gekozen deze zoveel mogelijk weg te bestemmen. De ruimtelijke motivering van het weigeringsbesluit vindt de commissie daarom in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan, de toelichting daarop en het standpunt dat door de gemeenteraad is ingenomen hierover in de beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan. De motivering is zeer algemeen van aard en onvoldoende toegespitst op deze specifieke (zeer kleine) locatie. Overigens blijft de huidige bedrijfsmatige bestemming ook geldig als de gevraagde vergunning wordt verleend.

Van ongewenste precedentwerking kan volgens de commissie vrijwel geen sprake zijn. Vanwege de solitaire ligging van het pand in het midden van een woonblok in een woonstraat is er slechts één rechtens vergelijkbaar pand te vinden op de kaart die door R&D is aangeleverd. Dat er sprake kan zijn van meerdere rechtens gelijke gevallen vindt de commissie dan ook niet aannemelijk.

VTH kan zich vinden in de overwegingen in het advies.

R&D is het niet eens met de bezwaarschriftencommissie , omdat de commissie de beleidsmatige bedoelingen van de regeling onvoldoende zou onderkennen en verkeerd heeft geïnterpreteerd. Bij vaststelling van dit bestemmingsplan is ervoor gekozen om de aanwezige en in deze buurt gewaardeerde functiemenging in de plinten (en in kelders en souterrains) te behouden, omdat die functiemenging kenmerkend is voor de levendigheid en aantrekkelijkheid van de buurt. Honorering van het bezwaar zou ernstig afbreuk doen aan een wezenlijk uitgangspunt in dit bestemmingsplan, en andere bestemmingsplannen.

Hierbij speelt volgens R&D ook een rol dat het stadsdeel diverse vergelijkbare aanvragen per jaar krijgt, juist in de gewilde buurten (als de Pijp, Hoofddorppleinbuurt, Schinkelbuurt en Museumkwartier & Valeriusbuurt) en waar recente bestemmingsplannen zijn vastgesteld die ditzelfde uitgangspunt kennen. Die aanvragen zijn en worden consequent geweigerd, vanwege de voortzetting van de hier gewenste functiemenging. Ook op dit moment zijn vergelijkbare aanvragen in behandeling bij het stadsdeel. Als in dit geval conform het advies van de bezwaarschriftencommissie een vergunning wordt verleend, terwijl andere vergelijkbare aanvragen consequent zijn geweigerd, zou dit aan vorige aanvragers (en ten opzichte van mogelijk hierbij doorlopen bezwaar- en beroepsprocedures) moeilijk uit te leggen zijn. Vanwege het voorgaande ontraadt R&D dit sterk.

Beleidsmatig is en blijft het van belang kleinschalige bedrijvigheid te behouden, ook voor de gewilde buurten waar overwegend wordt gewoond. Functiemenging is een kernwaarde van Amsterdam. Bezwaarmaker kan aan het gegeven dat op één plek in de toelichting een deels onjuiste samenvatting is opgenomen van de Nota van Uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geen rechten ontlenen. Dat bezwaarmaker stelt dat de ruimte niet verhuurbaar zou zijn als commerciële ruimte vindt R&D onvoldoende onderbouwd om aan te nemen dat er geen andere optie is dan het in strijd met de bestemming moeten realiseren van een woning. R&D overweegt tenslotte dat het pand in een van oudsher gemengde buurt ligt, waar de woonfunctie steeds dominanter wordt. Hoe groter

het monofunctionele karakter van een gebied, hoe moeilijker het behoud van functiemenging in dat gebied is.

Vanwege bovenstaande beleidsmatige overwegingen raadt R&D aan om contrair te gaan aan het advies van de bezwaarschriftencommissie.

Advies en afstemming

De bezwaarschriftencommissie (het JB) en VTH Zuid zijn van mening dat de weigering onvoldoende is onderbouwd en dat de vergunning alsnog verleend moet worden. R&D blijft bij het standpunt dat de vergunning geweigerd moet worden.

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
AD2025-083639	Stadsdeel Zuid Voordracht (pdf)
AD2025-083647	VERTROUWELIJK - Advies JB.24.013299 - JV70.pdf (pdf)
AD2025-083648	VERTROUWELIJK - bob brief JB.24.013299.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord