VN2026-006364
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 26 mei 2026

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

Agendapunt: A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaarschrift gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunning locatie Hogeweg 11H.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het bezwaarschrift ongegrond te verklaren en het bestreden besluit in stand te laten.
Dat betekent dat de omgevingsvergunning terecht is geweigerd.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 april 2025 is een aanvraag ingediend voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van de bestemming bedrijfsruimte naar een zelfstandige woonruimte op de locatie Hogeweg 11-H te Amsterdam.

Op 31 juli 2025 is de gevraagde vergunning geweigerd.

Tegen dit besluit is op 2 september 2025 een bezwaarschrift ingediend.

Bestuurlijke prioriteit

n.v.t.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

BOPA

Het project waarvoor bezwaarmaker een omgevingsvergunning heeft aangevraagd, is voorzien op gronden die liggen binnen het omgevingsplan van de gemeente Amsterdam (het omgevingsplan). Op grond van de regels van het omgevingsplan (de planregels) zijn op de gronden de regels van het voormalige bestemmingsplan Middenmeer I en II van toepassing. De bestemming op deze locatie is

gemengd 2. Op grond van de planregels is het gebruik van de eerste bouwlaag in het pand aan de Hogeweg 11-H ten behoeve van de functie wonen niet toegestaan. Gelet hierop is sprake van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Een omgevingsvergunning kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De commissie overweegt dat het bestreden besluit is gebaseerd op verschillende beleidsstukken zoals de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, de Monitor Bedrijfsruimte Amsterdam 2023 en de Bedrijvenstrategie 2020-2023. Het beleid van de gemeente is gericht op behoud van de economische en maatschappelijke functie in de gemengde buurten en ruimte voor publieksfuncties in stadsstraten. De projectlocatie ligt in een zogenaamd gemengd gebied. Vanwege de hoge druk op beschikbare bedrijfsruimte en vanwege de visie op vitale buurten is het van belang ruimte te behouden voor economische en maatschappelijke functies zoals op de Hogeweg 11-H. Het project voldoet volgens de commissie daarom niet aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Langdurige leegstand

De gemachtigde stelt dat het college ten onrechte aangeeft dat bezwaarmaker niet heeft aangetoond dat de bedrijfsruimte afgelopen jaar niet marktconform verhuurd kon worden. Hiervoor worden drie verklaringen van makelaars/vastgoedadviseurs overlegd. Samengevat komt hier het volgende uit naar voren:

De bedrijfsruimte wordt door drie deskundigen als ongeschikt beoordeeld voor verhuur als winkel of commerciële ruimte:

1. Taxateur/makelaar: Er is weinig kans op verhuur als winkel vanwege het grote aanbod van alternatieve winkelruimtes in de omgeving (Middenweg, Linnaeusstraat, Oostpoort).
2. Vastgoedadviseur: Het pand is minder geschikt voor commerciële exploitatie, mede door de oorspronkelijke woonfunctie en de aanwezigheid van betere alternatieven in de buurt. Verwacht wordt dat er weinig interesse zal zijn.
3. Oud-beheerder: Een eerdere huurder (audicien) vertrok vanwege de lage doorloop en de anonieme gevel. Pogingen om het pand te verhuren via makelaars en een huurbord mislukten door de uitstraling en aard van het pand, wat het ongeschikt maakt voor commerciële praktijken.

Tot slot blijkt uit inlichtingen van bezwaarmaker dat de laatst gerekende huur van de bedrijfsruimte aan de audicien 2.083,65 per maand exclusief btw en servicekosten was. De bedrijfsruimte is vervolgens voor circa dat bedrag te huur aangeboden. Daarmee was dit marktconform.

De gemachtigde stelt dat hiermee is onderbouwd dat de bedrijfsruimte voldoende kenbaar en tegen een marktconforme prijs is aangeboden op de markt. Desalniettemin staat de bedrijfsruimte langdurig leeg.

De commissie overweegt of voldoende is aangetoond dat de bedrijfsruimte niet verhuurbaar is.

De commissie overweegt dat uit de aanvullende reactie van de gemachtigde niet blijkt dat het pand actief te huur is aangeboden. De verklaringen van de makelaars/vastgoedadviseurs zijn in dit geval niet voldoende. Uit de verklaring van de oud-beheerder blijkt daarnaast dat het pand in opdracht van de vorige eigenaar is aangeboden voor verhuur en niet in opdracht van bezwaarmaker, de huidige

eigenaar. Bezwaarmaker heeft het pand in het afgelopen jaar niet actief te huur aangeboden op een site of op de gevel. Bovendien is het pand niet onder de aandacht gebracht bij de Stadsloods of bij maatschappelijk vastgoed, de faciliterende afdelingen van de gemeente die bedrijven in contact brengen met pandeigenaren. Ook is er geen contact geweest met de gebiedsmakelelaar van het betreffende gebied.

De commissie overweegt dat nog niet de conclusie kan worden getrokken dat de ruimte onverhuurbaar is en dat er daarom sprake is van langdurige leegstand.

Woningnood

De gemachtigde voert aan dat het college meer gewicht moet toekennen aan het bestrijden van de woningnood dan het behoud van kleinschalige bedrijfsruimtes.

De commissie overweegt dat hoewel het algemeen bekend is dat er een tekort aan woningen is, dit niet betekent dat onder alle omstandigheden meegewerkt kan worden aan het toestaan van een woonfunctie op plekken waar dat op grond van het Omgevingsplan nu niet mag. De stedenbouwkundige opbouw van een straat, gebied en de stad in zijn geheel, betreft een delicate balans. Weliswaar dient te worden meegenomen dat de stad een plek is om te wonen, maar vervolgens dient er ook een verzorgingsgebied te worden gecreëerd voor al die honderdduizenden mensen die de stad inmiddels rijk is (voorzieningen, supermarkten, etc.), waarbij moet worden opgemerkt dat een monocultuur kan leiden tot een minder aantrekkelijk leefomgeving. Vanuit dat oogpunt acht de commissie het niet onevenredig dat het college in de onderhavige zaak heeft geweigerd om toe te staan dat de eerste bouwlaag gebruikt mag worden ten behoeve van de functie wonen. Naar het oordeel van de commissie zijn de belangen van woningzoekenden voldoende meegenomen door de toepassing van de Omgevingsvisie.

Conclusie

Naar het oordeel van de commissie voldoet het besluit aan de regels die worden gesteld in de Omgevingswet en het Omgevingsplan. Het besluit van 31 juli 2025 kan in stand 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
AD2026-028557	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-028559	VERTROUWELIJK - DEF Advies Hogeweg 11H JB.25.012184.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord