VN2026-007186
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Zuid van 16 juni 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B4

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift dat is gericht tegen de weigering om een omgevingsvergunning te verlenen voor het legaliseren van de woon-/winkelruimte naar woonruimte op het adres Rijnstraat 234 in Amsterdam.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

- het bezwaarschrift ongegrond te verklaren;
- in heroverweging het bestreden besluit van 17 juli 2025 met het kenmerk Z2025-006091 ongewijzigd in stand te laten;
- het verzoek om vergoeding van de kosten van het bezwaar af te wijzen.

Kernboodschap

Het Dagelijks Bestuur besluit dat de bezwaren ontvankelijk en ongegrond worden verklaard. Dat betekent dat de omgevingsvergunning in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 11 februari 2025 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het legaliseren van de woon-/winkelruimte naar woonruimte op het adres Rijnstraat 234 in Amsterdam.

Bij besluit van 17 juli 2025 met het kenmerk Z2025-006091 (hierna: het bestreden besluit) heeft het college de aangevraagde vergunning geweigerd. De geweigerde omgevingsvergunning heeft betrekking op een omgevingsplanactiviteit bouwwerken en buitenplans afwijken van het omgevingsplan.

Bij brief van 21 augustus 2025 heeft de aanvrager bezwaar gemaakt tegen het bestreden besluit.

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

Bij besluit van 17 juli 2025 heeft het college een op 11 februari 2025 aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Deze omgevingsvergunning heeft betrekking op het

legaliseren van de woon-/winkelruimte naar woonruimte op het adres Rijnstraat 234 in Amsterdam. Bij brief van 21 augustus 2025 heeft bezwaarde bezwaar gemaakt tegen dit besluit.

Bezwaarde is eigenaar van het pand Rijnstraat 234. Hij doet een beroep op het vertrouwensbeginsel en baseert dit op een WOZ Taxatieverslag Woning en op een contact dat bezwaarde heeft gehad met een medewerker ruimtelijke Ordening van de gemeente. Bezwaarde brengt voorts een aantal ruimtelijke argumenten naar voren op basis waarvan hij vindt dat het gebruik voor woondoeleinden van de eerste bouwlaag moet worden toegestaan.

De ambtelijke bezwaarschriftencommissie van de gemeente Amsterdam (hierna: de commissie) heeft het bezwaarschrift en het bestreden besluit beoordeeld.

De commissie is van oordeel dat de uitlating van de medewerker Ruimtelijke Ordening van de gemeente geen toezegging is. Daarnaast is de commissie van oordeel dat in het bestreden besluit terecht is overwogen dat aan een opgelegde WOZ-beschikking niet het vertrouwen mag worden ontleend dat alle benodigde toestemmingen worden verleend.

De commissie is van oordeel dat de ruimtelijke argumenten van bezwaarde in het bestreden besluit al grotendeels zijn weerlegd. De commissie onderschrijft het bestreden besluit hierin, met name voor wat betreft het feit dat de planologische uitgangspunten niet zijn veranderd of verouderd. Ook volgens de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is de gehele Rijnstraat aangeduid als stadsstraat. Deze visie is op 8 juli 2021 door de gemeenteraad vastgesteld en in november 2025 voor het laatst geactualiseerd.

Volgens de commissie doen de bezwaren van bezwaarde niet af aan de geldende beleidsuitgangspunten en hebben zij vooral betrekking op de feitelijke situatie ter plaatse en minder op de door de gemeente gewenste planologische situatie, waarmee het (bouw)plan van bezwaarde in strijd is.

Bezwaarde hebben met name een financieel belang bij het toestaan van de woonfunctie op de begane grond. De commissie acht dit belang onvoldoende zwaarwegend om in dit geval af te wijken van het omgevingsplan, de omgevingsvisie, het detailhandelsbeleid en het beleid Kleinschalige Bedrijfsruimte.

Omdat de bezwaren ongegrond zijn, adviseert de commissie het bestreden besluit ongewijzigd in stand te laten. Omdat het bestreden besluit niet herroepen wordt, adviseert de commissie om het verzoek om een vergoeding de kosten van het bezwaar af te wijzen.

Advies en afstemming

Niet van toepassing.

Duurzaamheid

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

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
AD2026-032392	Stadsdeel Zuid Hamervoordracht (pdf)
AD2026-032399	VERTROUWELIJK - Advies bezwaarschriftencommissie Rijnstraat 234.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord