VN2025-001598
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor het DB West van 11 februari 2025

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

Agendapunt: B6

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op een bezwaarschrift gericht tegen de geweigerde omgevingsvergunning voor de locatie Admiraal de Ruijterweg 189.

Het dagelijks bestuur West besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

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

Kernboodschap

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

Bestuurlijke achtergrond

Op 9 december 2022 is besloten om de aangevraagde omgevingsvergunning voor de omzetting van het gebruik van winkel/woning naar volledig wonen, en voor de realisatie van een aanbouw met dakterras, die in strijd zijn met het bestemmingsplan, te weigeren.

Tegen dit besluit is op 8 januari 2023 een bezwaarschrift ingediend door bezwaarmaker.

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

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

- De locatie betreft geen zichtlocatie, winkelstraat of plein, noch maakt het deel uit van een aaneengesloten bedrijfslint in een stadsstraat. De bedrijfsruimte is volledig omringd door woningen en bevindt zich niet in een commercieel aantrekkelijke omgeving;
- De betreffende ruimte staat sinds 2016 leeg, ondanks de inspanningen van de makelaar om een huurder te vinden. In deze periode is er ook contact geweest met de gemeente over de mogelijkheid tot omzetting. Het advies vanuit de gemeente was eerst te proberen de ruimte te verhuren; indien dit niet zou lukken, kon omzetting naar een woonfunctie worden aangevraagd. Ondernemers geven de voorkeur aan locaties dichter bij het centrum, een winkelgebied of een echte winkelstraat. De Admiraal de Ruijterweg wordt door zowel bewoners als ondernemers niet als winkelstraat beschouwd, maar eerder als een woon- en transitiegebied;
- Een langdurige leegstand is onwenselijk met het oog op de leefbaarheid en vitaliteit van de buurt, zowel op korte als lange termijn. Gezien het huidige woningtekort verzoeken wij dan ook in te stemmen met de omzetting van de ruimte naar een woonfunctie.

Overwegingen:

Het gaat om het omzetten van een pand met functie 'gemengd-1' naar wonen.

Het bestemmingsplan "gemengd-1" staat wonen op de begane grond van locatie niet toe. De eerste bouwlaag moet worden benut voor niet-woonfuncties, zoals detailhandel, kantoor of maatschappelijke voorzieningen. Dit sluit aan bij het gemeentelijke beleid om niet-woonfuncties te behouden voor een vitaal Amsterdam, zoals beschreven in de Omgevingsvisie 2050 en Koers 2025.

Voor de beoordeling van deze aanvraag heeft de afdeling Ruimte en Duurzaamheid (R&D) advies uitgebracht. R&D benadrukt dat Amsterdam, met het oog op een duurzame en levensvatbare stad in 2050, voldoende ruimte voor bedrijvigheid moet behouden. Dit geldt vooral voor stadsstraten zoals deze straat, die een publieksgerichte uitstraling moeten hebben. Het gebiedsplan "Bos en Lommer" ondersteunt dit uitgangspunt door in te zetten op een beter vestigingsklimaat en een balans tussen bedrijvigheid en leefbaarheid.

Verder maakt de straat uit van een cluster van niet-woonfuncties dat bijdraagt aan de economische en publieke waarde van de straat. R&D verwijst naar het 'afwegingskader kleinschalige bedrijfsruimte' (2020), waarin omzetting naar wonen alleen is toegestaan onder voorwaarden die in deze situatie niet van toepassing zijn. Zo ligt het pand direct aan de stadsstraat en maakt het deel uit van een economisch cluster, waardoor de verhuurbaarheid voor bedrijfs- en maatschappelijke functies gewaarborgd blijft.

Hoewel de bezwaarmaker aanvoert dat het pand sinds 2016 leegstaat, onvoldoende vraag zou kennen en niet in een stadsstraat zou liggen, stelt R&D dat de locatie wel degelijk in een stadsstraat ligt met publieksgericht gebruik en dat er in Amsterdam een tekort is aan betaalbare bedrijfsruimte. Handhaving van de niet-woonfunctie op deze locatie is volgens R&D belangrijk voor de toekomst van de straat als economisch knooppunt en past binnen het bestemmingsplan en beleidskaders.

Conclusie

Hoewel er een duidelijke behoefte is aan woonruimte, wegen de argumenten voor het behoud van niet-woonfuncties zwaarder. Het bestreden pand maakt deel uit van een niet-wooncluster in een stadsstraat, waar bedrijvigheid en een publieksgerichte uitstraling essentieel zijn voor de vitaliteit van het gebied. De beleidsmatige afweging van Ruimte & Duurzaamheid ondersteunt dit, evenals de doelstellingen van het gebiedsplan en het afwegingskader voor kleinschalige bedrijfsruimtes. Het

handhaven van de niet-woonfunctie is gelet daarop noodzakelijk voor een goede ruimtelijke ordening en een duurzaam vestigingsklimaat. De bezwaarschriftencommissie adviseert daarom de bezwaren ongegrond te verklaren.

Advies, afstemming en Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

Overige toelichting

n.v.t.

Conclusie

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

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
AD2025-006396	VERTROUWELIJK - Advies inzake Admiraal de Ruijterweg 189.pdf (pdf)
AD2025-006397	Stadsdeel West (2) Voordracht (pdf)

Uitslag

A Akkoord