VN2026-001961
rve juridisch bureau

Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Oost van 17 februari 2026

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
A1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Beslissen op het bezwaar tegen het besluit van 27 februari 2025 tot weigering van een omgevingsvergunning voor het toevoegen van het gebruik als wonen op de begane grond op de locatie Middenweg 89.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

Het advies van de bezwaarschriftencommissie deels niet over te nemen en conform het contraire voorstel als volgt te besluiten:

- het bezwaar ongegrond te verklaren;
- het bestreden besluit in stand te laten, onder aanvulling van de motivering met onderstaande overwegingen;
- het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit het advies van de bezwaarschriftencommissie deels niet over te nemen en conform het contraire voorstel als volgt te besluiten:
-het bezwaar ongegrond te verklaren;
-het bestreden besluit in stand te laten, onder aanvulling van de motivering met onderstaande overwegingen;
-het verzoek om vergoeding van proceskosten af te wijzen.

Dat betekent dat het bezwaar ongegrond is en het besluit tot weigering van de omgevingsvergunning in stand blijft.

Bestuurlijke achtergrond

Op 25 november 2024 is een aanvraag ingediend voor het wijzigen van het gebruik van de begane grond van het pand Middenweg 89 naar een woonfunctie. Bij besluit van 27 februari 2025 is de gevraagde omgevingsvergunning geweigerd. Hiertegen is namens de aanvrager 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

Bezwaren

Bezwaarmaker verwijst naar de uitspraak van de Afdeling van 12 oktober 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:2924) inzake de weigering van een omgevingsvergunning voor de wijziging van het gebruik van Middenweg 83. De Afdeling oordeelde dat deze omgevingsvergunning voor omzetting naar wonen ten onrechte is geweigerd. Onderhavig geval is hiermee vergelijkbaar. In navolging van deze uitspraak moet het college aantonen dat ter plaatse daadwerkelijk behoefte bestaat aan winkelruimten dan wel kleinschalige bedrijfsruimten.

Overwegingen

De commissie heeft geadviseerd om het bezwaar gegrond te verklaren en de omgevingsvergunning alsnog te verlenen. Kort samengevat omdat het standpunt van bezwaarmaker wordt gevolgd dat niet is onderbouwd dat op het betreffende deel van de Middenweg behoefte bestaat aan kleinschalige bedrijfsruimte. Gelet op de uitspraak inzake Middenweg 83 had niet kunnen worden volstaan met een verwijzing naar algemene beleidsuitgangspunten, aldus de commissie.

Contrair voorstel

Voorgesteld wordt om het advies deels niet over te nemen. Het omzetten van het gebruik naar wonen is in strijd is met de algemene beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in onder meer de Omgevingsvisie en het streven naar gemengde en vitale buurten. E.e.a. is vertaald in het Afwegingskader voor het omzetten van kleinschalige bedrijfsruimte Amsterdam. De aanvraag voldoet niet aan de hierin opgenomen voorwaarden voor gebruikswijziging. Kleinschalige bedrijfsruimten die zich bevinden op een ruimtelijk-economisch structuurbepalende plek dienen beschermd te worden. Het deel waarin Middenweg 89 is gelegen wordt volgens het Afwegingskader aangemerkt als een woonstraat waar omzetting naar wonen in principe niet is toegestaan, tenzij is voldaan aan de volgende vijf cumulatieve voorwaarden:

1. De bedrijfsruimte ligt tenminste 100 meter (over de openbare weg) van de stadstraat of winkelstraat;

2. De bedrijfsruimte heeft gedurende twee jaar te huur gestaan tegen een marktconforme prijs voor kleinschalige bedrijfsruimte;

3. De eigenaar heeft aantoonbaar inspanningen verricht om de bedrijfsruimte marktconform te verhuren;

4. Er zijn bij de Stadsloods geen partijen bekend die de ruimte willen huren en er is geen vraag naar deze ruimte vanuit maatschappelijk vastgoed;

5. Er geen andere niet-woonfuncties zijn toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Uit het kadaster blijkt dat de Middenweg 89-H en Middenweg 89-1 door bezwaarmaker op 20 augustus 2024 in eigendom zijn verworven onder functieomschrijving wonen met bedrijvigheid. Drie maanden later is door bezwaarmaker een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het toevoegen van het gebruik wonen op de begane grond. Gezien het tijdsbestek tussen de aankoop en de aanvraag is het onmogelijk dat bezwaarmaker de bedrijfsruimte gedurende twee jaar tegen een marktconforme prijs te huur heeft aangeboden. Daarnaast is ook niet aannemelijk gemaakt dat de bedrijfsruimte door de vórige eigenaar marktconform te huur is aangeboden. De bedrijfsruimte is verder niet ingebracht bij de Stadsloods of bij maatschappelijk vastgoed. Door bezwaarmaker is dan

ook geen aantoonbare inspanning verricht om de bedrijfsruimte marktconform aan te bieden en te verhuren. In dit geval is niet voldaan aan de voorwaarden 2, 3, 4 en 5 uit het afwegingkader. Daarom kan er geen medewerking worden verleend aan het omzetten van de bedrijfsruimte op Middenweg 89-H naar wonen.

Het bestreden besluit staat niet op zichzelf. Er worden veelvuldig aanvragen ingediend voor het omzetten van kleine bedrijfsruimte naar wonen. Indien er in dit soort gevallen voorbij wordt gegaan aan de voorwaarden uit het Afwegingskader en er wel direct medewerking wordt verleend aan de omzetting, zal het in de praktijk onmogelijk blijken om kleine bedrijfsruimten zoals deze binnen de stad te behouden. Objecten zoals Middenweg 89-H met een functieomschrijving wonen met bedrijvigheid kunnen dan immers relatief goedkoop worden verworven. Vervolgens is het aantrekkelijk om binnen zeer korte termijn en zonder aangetoonde onverhuurbaarheid over te gaan tot het omzetten van de bedrijfsruimte naar woning, omdat dit leidt tot waardestijging. Indien er aan het Afwegingskader, het beleid dat deze tendens tegenhoudt, voorbij wordt gegaan, zullen de kleine bedrijfsruimten binnen een rap tempo uit (onder meer) Watergraafsmeer verdwijnen.

Tevens bestaan er drie wezenlijke verschillen tussen de door bezwaarmaker aangehaalde uitspraak van de Afdeling en het bestreden besluit. Allereerst is in het geval van de Middenweg 83 onweersproken betoogd dat de eigenaar zijn bedrijfsruimte niet verhuurd krijgt. In dit geval zijn door bezwaarmaker en zijn rechtsvoorganger geen aantoonbare inspanningen verricht om de bedrijfsruimte marktconform te verhuren. Dit brengt met zich mee dat het (nog) niet aan het bevoegd gezag is om te onderbouwen dat in dit specifieke deel van de Middenweg ter hoogte van het pand een daadwerkelijke behoefte bestaat aan winkelruimten dan wel kleinschalige bedrijfsruimten. Daarnaast speelden bij Middenweg 83 concrete, individuele belangen (zoals fysieke) bij het gebruik van de eerste bouwlaag als woonruimte. Zulke belangen spelen in dit geval niet, althans werden niet aangehaald door bezwaarmaker. Tot slot is het bestreden besluit nadrukkelijk geweigerd vanwege het niet voldoen aan de inspanningsverplichting uit het Afwegingkader door bezwaarmaker. Dit Afwegingskader is pas van kracht sinds 5 augustus 2020 en was ten tijde van de weigering van de omgevingsvergunning voor de Middenweg 83-H op 7 juni 2019 zodoende nog niet van kracht. Deze drie verschillen maken dat er geen sprake is van vergelijkbare gevallen.

Conclusie

De aanvraag voldoet niet aan de voorwaarden om gebruik als wonen mogelijk te maken. Het bezwaar is ongegrond en het bestreden besluit kan in stand blijven.

Advies en afstemming

Afgestemd met Afdeling VTH Oost, het contraire voorstel is door Afdeling VTH Oost opgesteld.

Duurzaamheid

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

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Gemeente Amsterdam

DB

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
AD2026-009021	Stadsdeel Oost Hamervoordracht (pdf)
AD2026-009023	VERTROUWELIJK - advies bezwaarschriftencommissie JB.25.004425.001.pdf (pdf)
AD2026-009037	VERTROUWELIJK - Contrair besluit JB.25.004425.001.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord