Gemeente Amsterdam

DB

Hamervoordracht voor DB Stadsdeel Centrum van 16 december 2025

Portefeuille
Woningbouw (21)
Besluiten op bezwaar (109)

Agendapunt
B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Nicolaas Witsenstraat 4; beslissen op bezwaar tegen een omgevingsvergunning voor een aanbouw bij een hotel (Ongegrond)

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Centrum besluit

In te stemmen met het advies van de bezwaarschriftencommissie:

-het besluit van 26 april 2021 om een omgevingsvergunning te verlenen in stand te laten, onder aanvulling van:

- de ruimtelijke motivering d.d. 22 maart 2023 en d.d. 12 november 2025 met de nieuwe beoordeling van de aanvraag voor het onderdeel vernieuwen van de aanbouw, waaruit volgt dat het college kan meewerken aan het geheel vernieuwen van de aanbouw van het hotel en de vergunning kan verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 2.7 Besluit omgevingsrecht en artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, omdat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening;
- het voorschrift dat het gebruikmaken van de omgevingsvergunning voor de aanbouw niet mag leiden tot uitbreiding van het aantal slaapplaatsen in de aanbouw.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur besluit opnieuw om de omgevingsvergunning van 26 maart 2021 voor het vernieuwen van de aanbouw van een hotel in stand te laten, onder aanvulling van een aangepaste ruimtelijke motivering en een voorschrift over dat het gebruik in overeenstemming moet zijn met het hotelbeleid. Dit nu uit de belangenafweging volgt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden ter hoogte van de binnentuin als gevolg van het vernieuwen van de aanbouw.

Bestuurlijke achtergrond

Op 26 april 2021 verleende het college een omgevingsvergunning aan Nicolaas Witsen OG B.V. (kenmerk Z2020-C011854/ 5308969). De omgevingsvergunning ziet onder meer op het volledig vernieuwen van de aanbouw van het hotel Nicolaas Witsen aan de Nicolaas Witsenstraat 4 in Amsterdam.

Op 4 juni 2021 diende bezwaarmaker pro forma bezwaar in tegen het besluit van 26 april 2021. Zij vulde de gronden aan op 19 juli 2021 (JB 21.011621.001).

Op 18 januari 2022 besloot het college (het DB) in bezwaar om:

-het bezwaarschrift ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

-het besluit van 26 april 2021 in stand te laten.

Op 27 oktober 2022 deed de Rechtbank Amsterdam uitspraak (AMS 22/1102). De rechtbank:

-verklaarde het beroep gegrond;

-vernietigde het besluit van 18 januari 2022 **voor zover dit ziet op de aanbouw**;

-draagt verweerder op om binnen zes weken een nieuw besluit op bezwaar te nemen;

().

Op 31 mei 2023 nam het college een nieuw besluit in bezwaar. Het college besloot om:

-het bezwaarschrift van 4 juni 2021 ontvankelijk en ongegrond te verklaren;

-het bestreden besluit van 26 april 2021 in heroverweging, met daaraan verbonden een advies van Ruimte en Duurzaamheid d.d. 22 maart 2023, in stand te laten.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) deed op 13 augustus 2025 uitspraak in zowel wel het hoger beroep van vergunninghouder als het beroep van bezwaarmaker na het besluit van 31 mei 2023. De Afdeling:

-verklaarde het hoger beroep van de vergunninghouder ongegrond;

-verklaarde het beroep van bezwaarmaker tegen de beslissing op bezwaar van het college van 31 mei 2023 gegrond en vernietigde dit besluit.;

-droeg het college op om een nieuw besluit op bezwaar te nemen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Op 9 oktober 2025 diende de vergunninghouder een aanvulling in bij de aanvraag. Bestaande uit een bezonningsstudie en een burenonderzoek met reacties van drie omwonenden over de aanbouw. Deze stukken zijn aan het dossier toegevoegd en ook met de bezwaarmaker gedeeld. De partijen zijn ook in kennis gesteld van advies van Ruimte & Duurzaamheid van 12 november 2025. Zij zijn in de gelegenheid gesteld om hierop te reageren. De reacties zijn verwerkt in het advies van de bezwaarschriftencommissie.

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 op bezwaarschriften te beslissen.

Onderbouwing besluit

Samengevat houden de bezwaren het volgende in:

De nieuwbouw van de aanbouw van het hotel had planologisch moeten worden getoetst. Nu deze toetsing niet heeft plaatsgevonden, is het besluit op dit punt onvoldoende gemotiveerd en kan het besluit niet in stand blijven.

Het is evident dat het college de overgangsbepalingen onjuist heeft toegepast. De aanbouw is nooit vergund geweest en valt niet onder het overgangsrecht voor het realiseren van bouwwerken en het gebruik van gronden en bouwwerken in het ruimtelijke plan Zuidelijke binnenstad.

De bezwaarmaker is ten onrechte niet gehoord in bezwaar en de aangepaste vergunning is niet gepubliceerd.

Het nieuwe besluit is onvoldoende gemotiveerd.

Het college had geen medewerking kunnen verlenen aan het afwijken van het ruimtelijke plan. Er is geen fout gemaakt bij het vaststellen van het ruimtelijke plan. De aanbouw is weg bestemd. Er is bewust geen mogelijkheid in het ruimtelijk plan opgenomen om via planwijking aanbouwen in de binnentuin (Tuin-1) toe te staan, omdat dit haaks staat op het streven om de binnentuinen juist op te schonen zodra dat kan.

Het college heeft achterwege gelaten om het effect op de kwaliteit van het binnenterrein en het woon- en leefklimaat van de bewoners van het bouwblok bij de besluitvorming te betrekken.

Hoorzitting

De bezwaarmaker is gehoord in bezwaar op 17 oktober 2025.

De omgevingsvergunning van de aanbouw kan in stand blijven

In de voorafgaande rechtelijke procedures is vast komen te staan dat voor de aanbouw geen beroep kan worden gedaan op het bouwovergangsrecht en de nieuwe aanbouw dus in strijd is met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad. De rechtbank was onder meer van oordeel dat bij een volledige sloop en vernieuwing van de bestaande aanbouw inclusief de fundering sprake is van een gehele vernieuwing die niet onder het bouwovergangsrecht van het bestemmingsplan valt. Daardoor is de aanbouw ook in strijd met artikel 2.1 lid 1, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Het college kan meewerken aan het realiseren van de aanbouw en de vergunning alsnog verlenen op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a, onder 2° van de Wabo in samenhang met artikel 4 lid 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Dit op het moment dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Uit de advisering van de directie Ruimte & Duurzaamheid volgt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening en dat de omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan.

De bestaande aanbouw op de gronden Tuin-1 is per abuis wegbestemd

In het advies van bezwaarschriftencommissie wordt besproken dat in het advies van Ruimte & Duurzaamheid staat dat de aanbouw in het voorgaande bestemmingsplan in het geheel is bestemd als te handhaven bebouwing in geval van restauratie/verbetering. In strijd met het rechtszekerheidsbeginsel is de aanbouw niet in zijn geheel als zodanig overgenomen in het nu geldende bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad. In het advies wordt ook nader onderbouwd dat het aannemelijk is dat dit een fout was bij het vaststellen van het nu geldende bestemmingsplan. Dit vormt ook een reden om nu medewerking te verlenen aan het bouwplan en af te wijken via de kruimelgevallenregeling.

De door de bezwaarmaker aangehaalde aangenomen motie bij het vaststellen van het bestemmingsplan Zuidelijke binnenstad gaat verder niet over het wegbestemmen van bestaande aanbouwen in de binnentuin, maar op de toen in het plan opgenomen mogelijkheid van het toestaan van extra bebouwingbovenop de al bestaande bebouwingvia een planafwijking. Deze mogelijkheid is

geschrapt uit de planregels. Bezwaarmaker had hier niet de regel in kunnen lezen dat het college nu niet kan meewerken aan de omgevingsvergunning voor het geheel vernieuwen van de bestaande aanbouw die voorkomt als bestaand in een eerder verleende omgevingsvergunning van 1998.

Belangenafweging en motivering

In het besluit van 26 maart 2021 is geen belangenafweging opgenomen met betrekking tot het woon- en leefklimaat in de binnentuin. Uit de aanvullende stukken van vergunninghouder en het aanvullende advies van Ruimte en Duurzaamheid volgt dat geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden als gevolg van het vernieuwen van de aanbouw. Daarbij is onder meer gekeken naar de aspecten privacy, licht, zicht, bezonning, wateroverlast, geluid, hitte-stress en het behoud van groen in binnentuinen.

Conclusie

De bezwaarschriftencommissie adviseert om het besluit van 26 april 2021 in stand te laten onder aanvulling van het advies d.d. 12 november 2025 van R&D en het eerdere advies d.d. 22 maart 2023 van R&D, waaruit volgt dat geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening nu geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de omwonenden als gevolg van het vernieuwen van de aanbouw. Ook wordt geadviseerd om aan de omgevingsvergunning het voorschrift te verbinden dat gebruikmaking van de omgevingsvergunning voor de aanbouw niet mag leiden tot uitbreiding van het aantal slaapplaatsen in de aanbouw.

Advies en afstemming

n.v.t.

Duurzaamheid

In de overwegingen bij het advies heeft de adviseur van Ruimte en Duurzaamheid de kaarten voor klimaatadaptatie en de wens voor het behoud van open en groene binnentuinen betrokken. Omdat het in deze zaak gaat om het vernieuwen van een aanbouw ter vervanging van een bestaande aanbouw die in een voorgaand bestemmingsplan als bestaande bebouwing is aangemerkt, is geoordeeld dat het bouwplan geen onevenredige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de binnentuin.

Participatie

n.v.t.

Financiële onderbouwing

n.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Gegenereerd: vTER VERGADERING

Buiten de gemeente

De directeur van het Juridisch Bureau maakt de door het dagelijks bestuur genomen beslissing op bezwaar bekend.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft bepaald dat het besluit in heroverweging moet worden gepubliceerd.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-078647	Stadsdeel Centrum Hamervoordracht (pdf)
AD2025-078681	VERTROUWELIJK - Advies .pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord