



Datum 10 april 2025  
Kenmerk Z2024-031282  
DSO 2024100401152

## Het college van burgemeester en wethouders

### besluit

de omgevingsvergunning voor het veranderen en vergoten van het gebouw, het herontwikkelen van kantoorruimtes, horecaverruiming en winkels op het perceel Jodenbreestraat 11-25 in Amsterdam

**te verlenen** voor:

- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit
- overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

### Voorschriften

Degene die de activiteit verricht is vergunninghouder en zorgt voor naleving van de hieronder vermelde voorschriften.

Met betrekking tot het buitenplans afwijken van het omgevingsplan:

*Ten aanzien van de nieuwe horecazaak op de hoek van de Valkenburgerstraat en Jodenbreestraat worden de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:*

- Het zwaartepunt van het gebruik van de horecazaak ligt aan de Valkenburgerstraat;
- De ruimtes achter de gevel aan de zijde van de Valkenburgerstraat worden als verblijfsruimte ingericht/gebruikt;
- De entree van de horecazaak ligt aan de Valkenburgerstraat;
- De bar en kassa zijn vanaf de Valkenburgerstraat en de Jodenbreestraat zichtbaar;
- Nevenfuncties, met uitzondering van de kassa en bar, worden zoveel mogelijk aan de zijde van de Jodenbreestraat geplaatst;
- Toegangsvoorzieningen maken het mogelijk om de horecazaak zelfstandig, los van de openingstijden van het kantoorgebouw, te exploiteren;
- De gevel en de scheidingswanden tussen het atrium en de horecazaak worden transparant uitgevoerd.

*Ten aanzien van het gebruik van het dakterras worden de volgende voorschriften aan de vergunning verbonden:*

- Zolang de omzoming van 3,18 meter op het dakterras aanwezig is, is het toegestaan om activiteiten zoals een vrijdagmiddagborrel te organiseren;
- Dergelijke activiteiten zijn besloten (enkel toegankelijk voor gebruikers van het kantoorpand);
- Tijdens deze activiteiten wordt geen versterkte muziek gedraaid;
- Op het dakterras worden geen feesten georganiseerd.

## Opmerkingen

- **Andere gebruiker**

Volgens Omgevingswet, artikel 5.37, lid 1 geldt een omgevingsvergunning voor degene die de activiteit verricht.

Als de vergunning voor een ander dan de aanvrager/vergunninghouder gaat gelden, moet de gemeente daarover volgens lid 2 van dat artikel worden geïnformeerd.

De informatie verstrekt u via Mijn Omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informereren gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Meer aanwijzingen**

Onder het kopje 'Aanwijzingen' noemen wij een aantal aspecten welke voor u mogelijk van belang zijn.

## Lijst met bijlagen

- Bo01, Samenvatting
- Bo02 en Bo03, tekeningen
- Bo04, Onderbouwing BOPA.

## Vorbereiding van het besluit

Het besluit is voorbereid volgens de reguliere procedure in paragraaf 16.5.2 van de Omgevingswet en Afdeling 4.1 van de Algemene wet bestuursrecht:

- op 4 oktober 2024 ontvingen wij de aanvraag om een omgevingsvergunning
- op 23 oktober 2024 verzochten wij om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen ontvingen wij op 6 november 2024
- op 2 december 2024 verlengden wij de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken
- op 14 januari 2025 schorten wij de beslistermijn met instemming van de aanvrager op tot en met 25 februari 2025

## Motivering van het besluit

*Omgevingswet, artikel 4.7 en paragraaf 5.1.3*

Wij beoordeelden de aanvraag volgens de regels in deze wetgeving.

Voor de motivering van dit besluit wordt verwezen naar de tekst onder het kopje 'Beoordeling van de aanvraag'. De beoordeling maakt deel uit van dit besluit.

## Inwerkingtreding

*Omgevingswet, artikel 16.79*

Dit besluit treedt volgens artikel 16.69, lid 1, onder b in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd.

## BEZWAARCLAUSULE

### Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Belanghebbenden kunnen binnen zes weken na de dag waarop het besluit verzonden is bezwaar maken.

U kunt met uw DigiD of E-herkenning digitaal bezwaar maken via: [www.amsterdam.nl/bezwaar/jb](http://www.amsterdam.nl/bezwaar/jb)

U kunt ook bezwaar maken per post:

**Gemeente Amsterdam**  
**t.a.v. Juridisch Bureau**  
**Postbus 483**  
**1000 AL Amsterdam**

Vermeld in uw bezwaarschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het bezwaarschrift schrijft en uw handtekening
- het besluit waartegen u bezwaar maakt, met datum en referentienummer van het besluit
- de reden(en) waarom u bezwaar maakt.
- eventueel: uw telefoonnummer en e-mailadres

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op: <https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/> onder het tabblad 'Contact'.

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over uw bezwaar is beslist. U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen.

Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- [www.rechtspraak.nl](http://www.rechtspraak.nl)
- tabblad 'de Rechtspraak'
- keuze 'Organisatie'
- keuze 'Rechtsgebieden' (onder de kop 'U en de rechtspraak')
- 'Hoe werkt het bestuursrecht' (onder het kopje 'Bestuursrecht?')
- Voorlopige voorzieningen (onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen')

## Beoordeling van de aanvraag

### Algemeen

#### Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie; dit aspect is bij de beoordeling van de aanvraag meegewogen.

U heeft aangegeven dat er overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief en volgens het inspraakverslag reageren betrokkenen verschillend; de inhoudelijke reacties worden meegenomen bij de belangenafweging.

#### Ernstige gezondheidsrisico's

*Omgevingswet, artikel 5.32*

Volgens dit artikel kan een omgevingsvergunning worden geweigerd als er sprake is van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning zou leiden tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid.

## De aangevraagde activiteiten

### Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

#### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 1.1, lid 1 en bijlage, onder A, begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b of c*

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt.

#### ***Omgevingsplan***

##### Ruimtelijke plannen

Op de locatie waar de activiteit plaatsvindt, zijn de volgende ruimtelijke plannen van toepassing:

- Groot Waterloo
- Winkeldiversiteit Centrum
- Kantoren met baliefunctie Centrum
- Grondwaterneutrale kelders
- Water
- Drijvende bouwwerken
- Darkstores
- Datacenters
- Omgevingsplan Amsterdam (de Bruidsschat volgens Invoeringsbesluit Omgevingswet, artikel 7.1), zoals gewijzigd door:
  - TAM-voorbereidingsbesluit staalslakken en grondstabilisatie Amsterdam
  - TAM-voorbereidingsbesluit Bodem Amsterdam
  - Voorbereidingsbesluit Omgevingsverordening NH2022
  - Voorbereidingsbesluit met als doel het wegnemen van de vergunningplicht omgevingsplanactiviteit bouwwerken bij gewoon onderhoud aan monumenten

##### Ruimtelijke plan Groot Waterloo

De gronden zijn in het ruimtelijke plan 'Groot Waterloo' aangewezen als 'Gemengd-2'.

De gronden zijn nader aangeduid als 'Waarde Cultuurhistorie; deels Waterstraat/Waterkering; Functieaanduiding Parkeergarage; deels Functieaanduiding specifieke vorm van horeca-horeca 4 in de eerste bouwlaag; Maximale goothoogte 20 meter; Maximale bouwhoogte 23 meter; deels Maximale bouwhoogte 6 meter; deels Maximale bouwhoogte 20 meter'.

Deze gronden zijn bestemd voor (onder andere) Kantoren, detailhandel, horeca-4 ter plaatse van aanduiding.

De volgende onderdelen uit de aanvraag zijn in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan 'Groot Waterloo':

- Bouwen ter plekke van een waterstraat/waterkering (artikel 17.2);
- Realiseren afwijkende dakvorm (artikel 6.2.8);
- Overschrijden maximale bouwhoogten (artikel 6.2.4.b);
- Overschrijden maximale goothoogte (artikel 6.2.4.a);
- Realiseren daktuinen/dakterrassen (artikel 6.2.10);
- Uitbreiding/verplaatsing horeca (artikel 6.1.p);
- Nieuwvestiging horeca (artikel 6.1.p).

### *Overige ruimtelijke plannen*

De overige ruimtelijke plannen bevatten geen regels die betrekking hebben op deze aanvraag. De aanvraag is met die ruimtelijke plannen dan ook niet in strijd.

### **Conclusie**

Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit is dus inderdaad nodig.

### Participatie

In de Participatiehandreiking en het beleidsdocument VTH-Beleid Fysieke Leefomgeving 2024 van 28 november 2023, beschrijft het college in welke mate en op welke wijze initiatiefnemers de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en andere) bij een initiatief zouden moeten betrekken. De gevolgen van het initiatief zijn daarbij bepalend voor de gewenste wijze van participatie (de categorie).

Volgens het participatieverslag zijn betrokkenen geraadpleegd (zoals volgens de handleiding beoogt bij categorie 2).

Dit lijkt ons juist. Het participatietraject is dus verlopen op de wijze die in de Handreiking participatie is vermeld.

Volgens het participatieverslag reageren betrokkenen verschillend; de inhoudelijke reacties worden meegenomen bij de belangenafweging.

### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties, instructieregels van Rijk en Provincie

*Besluit kwaliteit leefomgeving, artikelen 8.0a, lid 2 en 8.0b*

#### *Besluit kwaliteit leefomgeving, hoofdstuk 5*

#### *Omgevingsverordening NH 2022, hoofdstuk 6*

Een aanvraag om een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag volgens deze beoordelingsregels alleen worden verleend als er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de activiteit niet in strijd is met de instructieregels van in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving en volgens de instructieregels van de Provincie Noord-Holland in hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022.

### Adviezen

Deskundigen brachten advies uit met betrekking tot de toedeling van de functies en de instructieregels:

- Ruimte & Duurzaamheid

*Ruimte en Duurzaamheid (Team Centrum) adviseert positief op de aanvraag om middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) een omgevingsvergunning te verlenen voor het verbouwen, vergroten en verduurzamen van het kantoorpand op Jodenbreestraat 11-25, in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo').*

*Dit advies is op grond van artikel 5.1, lid 1, onder a en artikel 5.21, lid 2, onder b Omgevingswet (Ow) en artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).*

### *Strijdigheden*

*De volgende onderdelen uit de aanvraag zijn in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan:*

- *Bouwen ter plekke van een waterstraat/waterkering;*
- *Realiseren afwijkende dakvorm;*

- *Overschrijden maximale bouwhoogten;*
- *Overschrijden maximale goothoogte*
- *Realiseren daktuinen/dakterras;*
- *Uitbreiding/verplaatsing horeca;*
- *Nieuwvestiging horeca.*

*Onderbouwing voor omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit*

- *Het gebouw op Jodenbreestraat 11-25 bevindt zich in het gebied waar de bestemmingsplannen 'Groot Waterloo' en 'Grondwaterneutrale Kelders', beiden onderdeel van tijdelijk deel van het omgevingsplan Amsterdam, van kracht zijn;*
- *De vergunningsaanvraag betreft het verbouwen, vergroten en verduurzamen van het pand;*
- *Om te kunnen beoordelen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht, is getoetst aan de relevante beleidskaders en is een participatietraject uitgevoerd;*
- *Een en ander is verwoord in een ruimtelijke onderbouwing, het document met de naam '2025-02-12, BOPA onderbouwing Jodenbreestraat 25 (definitief)';*
- *Ruimte en Duurzaamheid heeft dit document - met bijbehorende bijlagen - beoordeeld en komt tot de conclusie dat het verbouwen, vergroten en verduurzamen van dit gebouw, mits uitgevoerd overeenkomstig het vermeldde in dit document en de bijbehorende bijlagen, getuigt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.*
- *Ruimte en Duurzaamheid adviseert daarom positief over de aanvraag, zij het dat daarbij ter nadere borging van ruimtelijke belangen, aan de vergunning de volgende voorschriften dienen te worden verbonden:*

*Ad 1. Ten aanzien van de nieuwe horecazaak op de hoek van de Valkenburgerstraat en Jodenbreestraat wordt geadviseerd de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden:*

- *Het zwaartepunt van het gebruik van de horecazaak ligt aan de Valkenburgerstraat;*
- *De ruimtes achter de gevel aan de zijde van de Valkenburgerstraat worden als verblijfsruimte ingericht/gebruikt;*
- *De entree van de horecazaak ligt aan de Valkenburgerstraat;*
- *De bar en kassa zijn vanaf de Valkenburgerstraat en de Jodenbreestraat zichtbaar;*
- *Nevenfuncties, met uitzondering van de kassa en bar, worden zoveel mogelijk aan de zijde van de Jodenbreestraat geplaatst;*
- *Toegangsvoorzieningen maken het mogelijk om de horecazaak zelfstandig, los van de openingstijden van het kantoorgebouw, te exploiteren;*
- *De gevel en de scheidingswanden tussen het atrium en de horecazaak worden transparant uitgevoerd.*

*Ad 2. Ten aanzien van het gebruik van het dakterras wordt geadviseerd de volgende voorschriften aan de vergunning te verbinden:*

- *Zolang de omzoming van 3,18 meter op het dakterras aanwezig is, is het toegestaan om activiteiten zoals een vrijdagmiddagborrel te organiseren;*
- *Dergelijke activiteiten zijn besloten (enkel toegankelijk voor gebruikers van het kantoorpand);*
- *Tijdens deze activiteiten wordt geen versterkte muziek gedraaid;*
- *Op het dakterras worden geen feesten georganiseerd.*

Dit advies nemen wij over.

### **Conclusie**

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het beoogde gebruik is niet in strijd met de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving) en niet in strijd met de instructieregels van de Provincie Noord-Holland (hoofdstuk 6 van de Omgevingsverordening NH 2022).

Er zijn geen instructies door het Rijk of de Provincie Noord-Holland gegeven of projectbesluiten genomen waardoor de omgevingsvergunning niet verleend kan worden.

De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

### Vervangende regels

Deze omgevingsvergunning maakt het mogelijk om activiteiten te verrichten die afwijken van de regels in het Omgevingsplan.

Ter vervanging van die regels worden voorschriften aan deze vergunning verbonden, om de beoogde activiteit te beperken.

## Aanwijzingen

### Andere mogelijk nodige vergunningen, meldingen en informatieplichten

Algemene wet bestuursrecht, artikel 3:19

Vóór de uitvoering van activiteiten ten behoeve van het project zijn mogelijk ook andere op aanvraag te nemen besluiten of andere handelingen door de initiatiefnemer nodig.

Als noodzakelijke vergunningen nog niet zijn verleend of andere noodzakelijke handelingen nog niet zijn verricht, mag u de activiteiten dus niet uitvoeren.

### Disclaimer

Omdat wij veelal niet over alle relevantie informatie beschikken, kan onderstaande opsomming onjuist en/of onvolledig zijn. Aan deze opsomming kunnen dan ook geen rechten worden ontleend.

Op [www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl) kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.

Een **omgevingsvergunning** kan nodig zijn voor een:

- **omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken** (ook *bouwactiviteit – omgevingsplan* genoemd; *Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*; zoekterm: '*Bouwactiviteit (omgevingsplan)*')
- **Bouwactiviteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a*; zoekterm: '*Bouwactiviteit*' en kies vervolgens '*Bouwactiviteit (technisch) – Aanvraag vergunning*'); in sommige gevallen kunt u met een Bouwmelding volstaan (zie hieronder)
- **Flora- en fauna-activiteit** (*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder g*; zoekterm: '*Wateronttrekking*' en kies '*Flora- en fauna-activiteit – Aanvraag vergunning*')

Een omgevingsvergunning vraagt u aan via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm').

Na het indienen van de aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er kunnen **vergunningen** en/of **toestemmingen** nodig zijn volgens:

- de **Algemene plaatselijke verordening** of de **Alcoholwet** in verband met horeca-activiteiten voor:
  - het **verkopende eten en drinken dat ter plaatse of op een terras wordt geconsumeerd** (*Algemene plaatselijke verordening 2008, artikelen 3.8 en 3.18*)
  - het **verkopende alcohol** (*Alcoholwet, artikel 3*)

Een vergunning volgens de APV of de Alcoholwet vraagt u bij de gemeente Amsterdam via [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) (zoektermen: '*exploitatievergunning horecabedrijf – aanvragen*', '*terrasvergunning aanvragen*', of '*alcoholwetvergunning*')

- de **Wegenverkeerswet 1994** voor **werkzaamheden en vervoer op straat (Wevos)**
  - Als u bij uw werkzaamheden ergens moet rijden waar dat normaal niet mag, tijdelijk ruimte wilt reserveren op straat, tijdelijk het verkeer moet stremmen of tijdelijk objecten wilt neerzetten, dan moet daarvoor toestemming zijn verleend.

- Als uw voertuig zwaarder is dan 7,5 ton en u op wegen binnen een zone zwaar verkeer moet zijn, heeft u een ontheffing nodig. Nadere informatie vindt u via [www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer](http://www.amsterdam.nl/verkeer-vervoer/zwaar-verkeer); daar vraagt u ook (digitaal) toestemming of ontheffing van de gemeente Amsterdam.
- Op kades en bruggen geldt een maximaal gewicht voor objecten en voertuigen. Speciale aandacht is er ook voor puntbelastingen bij het laden/lossen, hijsen en stempelen op of bij bruggen en kademuren.

Voor nadere informatie over werkzaamheden rond kades en bruggen:

[www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels](http://www.amsterdam.nl/ondernemen/vergunningen/wevos/zwakke-kades-bruggen-extra-regels), mail naar [bruggenkademuren@amsterdam.nl](mailto:bruggenkademuren@amsterdam.nl) of bel 14 020

Er kunnen **meldingen** noodzakelijk zijn voor:

- het **gebruiken van een bouwwerk** (*Gebruiksmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 6.7; zoekterm: 'Brandveilig' en kies 'Bouwwerk brandveilig gebruiken - Melding'*)
- het **uitvoeren van sloopwerkzaamheden, waaronder het verwijderen van asbest** (*Slopmelding; Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.10; zoekterm: 'Asbest' en kies 'Slopen van een bouwwerk of gedeelte daarvan, of asbest verwijderen – Melding'*)
- het **uitoefenen van één of meer milieubelastende activiteiten** (*Besluit activiteiten leefomgeving en Omgevingsplan, artikelen 9.230 en 9.231; omdat de Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied namens het college besluit over aanvragen voor deze meldingen, adviseren wij u contact op te nemen met die organisatie via <https://odnzkkg.nl>, [info@odnzkkg.nl](mailto:info@odnzkkg.nl) of 088- 567 0200*)

Een melding doet u via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'); na het indienen van de melding aanvraag wordt die automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

Er moet vermoedelijk **informatie** worden geleverd met betrekking tot:

- **omgevingsveiligheid** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder b; zoekterm: 'Veiligheid' en kies 'Veiligheid bij het uitvoeren van bouw- of sloopwerkzaamheden - Informatie'*): de risicomatrix moet worden ingevuld en ingeleverd en wellicht ook het veiligheidsplan en de naam en contactgegevens van de veiligheidscoördinator en gegevens en bescheiden over de te treffen beschermende maatregelen.
- **stikstofemissie** (*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.5c, lid 1, aanhef en onder a en artikel 7.19a, lid 1; zoekterm: 'Stikstofemissie'*): op het formulier informatieplicht emissiereductieplicht moeten informatie over het in te zetten materieel en andere te treffen maatregelen om de emissie van stikstofverbindingen naar de lucht te beperken, worden vermeld (zie ook de *Handreiking emissiereductieplicht aan het bevoegd gezag* op [www.iplo.nl](http://www.iplo.nl))

De informatie verstrekt u via het omgevingsloket ([www.omgevingswet.overheid.nl](http://www.omgevingswet.overheid.nl)); zoek op de hierboven vermelde 'zoekterm'). De informatie wordt automatisch aan het, voor de betreffende activiteit bevoegde gezag toegestuurd.

#### Privaatrechtelijke en andere verplichtingen

- **Schade aan gemeentelijke eigendommen**

Schade aan gemeentelijke eigendommen veroorzaakt door de werkzaamheden moet u vergoeden. Denk hierbij aan schade aan gebouwen, wegen, trottoirs, bomen, lichtmasten, kabels, leidingen enzovoort. Schade moet u onmiddellijk melden aan de gemeente Amsterdam via 14020.