



Datum 9 mei 2025  
Kenmerk Z2025-003293  
DSO 2025012301002

## Het college van burgemeester en wethouders

### Besluit,

de omgevingsvergunning voor het wijzigen van het gebruik van de begane grondverdieping van het gebouw Utrechtsestraat 63 in Amsterdam naar detailhandel met voedselwarenassortiment met een mengformule

**te verlenen** voor:

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

### Opmerkingen

- 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 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie'.

### Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting
- B002, Plattegrond

### 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:

- 23 januari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 12 februari 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 21 maart 2025 ontvangen.
- op 25 april 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd tot uiterlijk 7 juni 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 16.79, lid 1, onder a in werking met ingang van de dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt.

## 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 e-mailadres

Een gemachtigde mag ook namens u het bezwaarschrift indienen. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw bezwaarschrift.

Meer informatie over het indienen van een bezwaarschrift tegen een besluit van de gemeente Amsterdam vindt u op:

- [www.amsterdam.nl/veelgevraagd](http://www.amsterdam.nl/veelgevraagd)
- keuze 'Contact'
- keuze 'Bezwaar maken tegen een gemeentelijk besluit' (onderaan de pagina)

### **Voorlopige voorziening**

Indienen van een bezwaarschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het 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)
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

**Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam**

**Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht**

**Postbus 75850**

**1070 AW Amsterdam**

## 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 de door u verstrekte informatie is er bij betrokkenen voldoende draagvlak; dit is een belang dat zich uitspreekt vóór vergunningverlening.

#### 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*

Elders in deze 'Beoordeling van de aanvraag' gaven wij aan dat het voorgenomen gebruik van gronden in strijd is met de daar ook vermelde voorschriften in het Omgevingsplan.

Uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de betreffende omgevingsplanactiviteit kan worden afgehandeld als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit beoordeelden wij als volgt:

- Het pand Utrechtsestraat 63 bevindt zich in het gebied waar (het tijdelijk deel van) het 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam' (voormalige bestemmingsplannen 'Zuidelijke binnenstad' en 'Winkeldiversiteit Centrum') van kracht is;
- De aanvraag houdt in de realisatie van een mengformule bij een winkel met voedselwarenassortiment in het pand Utrechtsestraat 63;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1.1';
- Deze bestemming maakt Horeca 1 (snackbar/fastfood) mogelijk in de eerste bouwlaag en de daaronder gelegen bijzondere bouwlaag; binnen de bestemming 'Gemengd – 1.1' is detailhandel eveneens toegestaan;
- De Utrechtsestraat is in het tijdelijk deel van het 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam' opgenomen als detailhandelslint;
- Het pand Utrechtsestraat 63 maakt tevens deel uit van het gebied waar een verbod geldt op uitbreiding van op toeristen en dagjesmensen gerichte functies zoals vastgelegd in het voormalig bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum';

- Een mengformule bij een winkel met voedselwarenassortiment is op dit adres niet toegestaan;
- Hierdoor is het beoogde plan in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan;
- Het omgevingsplan voorziet niet in een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor de beoogde mengformule bij een winkel met voedselwarenassortiment;
- Op grond van artikel 5.21 lid 2 onder b Omgevingswet dient dan te worden beoordeeld of het mogelijk is om een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) te verlenen;
- Om gebruik te kunnen maken van deze bevoegdheid moet worden beoordeeld of de vergunning kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2, Bkl);
- Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen;
- Binnen de horecaregeling zoals opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het mogelijk om een potentieel meer overlast gevende vorm van zelfstandige horeca om te zetten in een minder overlast gevende vorm;
- Een mengformule (ondergeschikte horeca) bij een winkel met voedselwarenassortiment is minder overlast gevend dan een horeca 1 vestiging;
- Vestiging van een mengformule bij een winkel met een voedselwarenassortiment levert een positieve bijdrage aan de functiemix in het winkellint en daarmee aan het karakter van de Utrechtsestraat als aantrekkelijke winkelstraat;
- Het realiseren van de mengformule bij een winkel met voedselwarenassortiment in het pand Utrechtsestraat 63 heeft hierdoor geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het belang van de aanvrager bij het realiseren van de mengformule bij een winkel met voedselwarenassortiment weegt zwaarder dan het belang van het handhaven van (het tijdelijk deel van) het Omgevingsplan gemeente Amsterdam.

### 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 de door u verstrekte informatie 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 de door u verstrekte informatie is er bij betrokkenen voldoende draagvlak; dit is een belang dat zich uitspreekt vóór vergunningverlening.

### **Conclusie**

Met het beoogde gebruik is sprake van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie. De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend.

## 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.