



Datum 19 mei 2025  
Kenmerk Z2024-040875  
DSO 2024121000025

### Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het inrichten van begane grond ten behoeve van een logiesfunctie niet meer dan 17 slaappleatsen op het perceel Rokin 104-H in Amsterdam

**te verlenen** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan)
- een Rijksmonumentenactiviteit
- een Bouwactiviteit (technisch)

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 de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken:

- Ten minste 1 week voor de start van de werkzaamheden, informeert u de omgeving over de werkzaamheden. Dit doet u met een bouwboard of poster met daarop de volgende gegevens:
  - een omschrijving van de werkzaamheden;
  - de geplande start- en einddatum;
  - een aanspreekpunt met contactgegevens;
  - het aantal objecten dat in de openbare ruimte geplaatst wordt, bijvoorbeeld een steiger of een container;
  - het dossierkenmerk, bijvoorbeeld het zaak- of DSO-nummer.

Het informatiebord of de poster is van minimaal A3-formaat, moet van weerbestendig materiaal zijn en moet zichtbaar zijn vanuit de openbare ruimte.

U kunt een bouwboard gratis ophalen bij het stadsloket (indien op voorraad) of de posten downloaden via [www.amsterdam.nl](http://www.amsterdam.nl) (zoek op 'Vertel het uw bureu', kies 'Verbouwen? Vertel het uw bureu').

- In het hotel mogen na realisatie van het bouwwerk, niet meer dan 17 slaappleatsen op de begane grond beschikbaar zijn.

### 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 'Informeren 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, tekening bestaand
- Bo03, tekening nieuw
- Bo04 en Bo05, foto's

### 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:

- 10 december 2024 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 20 februari 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 17 maart 2025 ontvangen.

### 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*

Omdat het verrichten van de activiteit die de omgevingsvergunning mogelijk maakt, kan leiden tot een wijziging van een bestaande toestand die niet kan worden hersteld, en de regels over het verlenen van de omgevingsvergunning ertoe strekken die bestaande toestand te beschermen, treedt deze vergunning volgens artikel 16.79, lid 2 in werking op de dag waarop vier weken zijn verstreken sinds de dag waarop het besluit is verzonden.

Als binnen deze periode van vier weken echter een verzoek om een voorlopige voorziening is gedaan, treedt de omgevingsvergunning volgens artikel 16.79, lid 4 niet in werking voordat op het verzoek is beslist.

Belanghebbenden kunnen de voorzieningenrechter vragen de opschorting op te heffen.

## 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 geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

#### 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.

#### Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur

*Omgevingswet, artikel 5.31*

De Wet bevordering integriteitsbeoordeling door het openbaar bestuur ("Wet Bibob") is volgens dit artikel van toepassing op deze aanvragen om een omgevingsvergunning.

Volgens het bepaalde in de 'Beleidsregel Wet Bibob gemeente Amsterdam 2024' van 25 juni 2024, is niet onderzocht of er sprake is van een geval en de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet Bibob.

### De aangevraagde activiteiten

#### Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Bouwactiviteit - omgevingsplan)

#### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en Omgevingsplan, artikel 4.7*

Volgens deze bepaling is het verboden om zonder omgevingsvergunning een activiteit te verrichten bestaande uit het bouwen van een bouwwerk en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk.

- Het pand Rokin 104 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012') van kracht is;
- Het plan houdt in het veranderen van het gebruik van de eerste bouwlaag tot hotelfunctie met daarin 'pods' (slaapcabines) voor 34 slaappleaatsen;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1.5';
- Tevens zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 1';
- Binnen de bestemming 'Gemengd – 1.5' is horeca-5 (hotelfunctie) toegestaan op alle bouwlagen;
- Het voorliggend plan is niet in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

- Van toepassing is eveneens het 'Vorbereidingsbesluit slaappleatsen hotels' (d.d.28-11-2024). Het vorbereidingsbesluit is van toepassing op bestaande hotels en op nieuwe hotels en hoteluitbreidingen die nog niet bestaan maar wel al planologisch mogelijk zijn;
- Uitgangspunt hierbij is onder andere dat bij een renovatie of verbouwing van een hotel geen slaappleatsen bijgevoegd mogen worden;
- Bij nog te realiseren hotels heeft het college de bevoegdheid om het aantal slaappleatsen vast te leggen, met vergunnings- of maatwerkvoorschriften;
- Het voorliggend plan behelst 34 slaappleatsen. Dit is een intensieve aanvulling van het vloeroppervlak met slaappleatsen. Het vorbereidingsbesluit is juist genomen om dergelijke intensieve invullingen tegen te gaan. Daarom maakt het college gebruik van genoemde bevoegdheid om het aantal slaappleatsen te maximeren;
- Het maximum aantal dat het college vaststelt moet zijn gebaseerd op afweging die recht doet aan enerzijds het belang van de aanvrager om de geldende bestemming in redelijkheid te kunnen realiseren en anderzijds het algemeen belang dat volgt uit de 'Verordening op toerisme in balans' en het 'Hotelbeleid 2024' om het aantal overnachtingsbezoekers een halt toe te roepen;
- De tweede, derde en vierde bouwlaag (1<sup>e</sup> t/m 3<sup>e</sup> verdieping) van het gebouw Rokin 104, met dezelfde maat als de eerste bouwlaag, zijn volledig in gebruik als hotel. Daar zijn respectievelijk 16 en 17 slaappleatsen aanwezig. Gelet op de oppervlakte en gezien de plattegronden van de hoger gelegen bouwlagen komt het college voor dat het redelijk is om deze invulling van de bouwlagen met slaappleatsen als referentie te hanteren;
- Het college acht het redelijk om aan de omgevingsvergunning **het voorschrift te verbinden dat maximaal 17 slaappleatsen** in de eerste bouwlaag mogen worden gerealiseerd.

## Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken wordt verleend, onder het verbinden van het voorschrift dat maximaal 17 slaappleatsen in de eerste bouwlaag worden gerealiseerd.

## Motivering (maatwerk) voorschriften

*Omgevingswet, de artikelen 5.36 en 5.36a*

Aan de omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken worden (maatwerk)voorschriften verbonden.

*Omgevingswet, artikel 4.14, lid 2 en Vorbereidingsbesluit slaappleatsen hotels, artikel 1.6*

- ter beperking van (mogelijke) gevolgen voor de leefbaarheid in de omgeving en in toeristische gebieden binnen het grondgebied van Amsterdam, wordt het aantal slaappleatsen in het hotel beperkt. In het hotel mogen na realisatie van het bouwwerk, niet meer dan 17 slaappleatsen op de begane grond beschikbaar zijn.

Ook de door het rijk en de provincies gegeven instructies moeten wij bij de beoordeling van het project betrekken.

## Rijksmonumentenactiviteit

### Grondslag

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder b*

*Erfgoedwet, artikel 1.1*

Volgens deze bepalingen is het verboden om zonder omgevingsvergunning een (voorbeschermd) rijksmonument te slopen, te verstoren, te verplaatsen of te wijzigen of het zodanig te herstellen of te gebruiken dat het wordt ontsierd of in gevaar wordt gebracht.

### Vergunningsvrij

*Besluit activiteiten leefomgeving, artikel 13.11*

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig omdat deze bepalingen niet op deze aanvraag van toepassing zijn.

### Beoordelingsregels

*Omgevingswet, artikelen 5.22*

*Besluit kwaliteit leefomgevings, artikel 8.8o*

De vergunningplichtige onderdelen in deze aanvraag beoordeelden wij als volgt.

### ***Het belang van de monumentenzorg***

De omgevingsvergunning mag alleen worden verleend als de activiteit in overeenstemming is met het belang van de monumentenzorg. Volgens artikel 4.22 van het Omgevingsbesluit adviseert de Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseert hierover.

Als de aanvraag betrekking heeft op het slopen, wijzigen, reconstrueren of verplaatsen van het monument, met ingrijpende gevolgen voor het monument, is volgens artikel 4.32, onder b van het Omgevingsbesluit, ook een advies nodig van de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

De aanvraag heeft geen betrekking op een dergelijk geval, zodat geen advies noodzakelijk is.

Het monument ligt binnen de krachtens de Wegenverkeerswet 1994 vastgestelde bebouwde kom. Volgens artikel 4.25, lid 1, onder h van het Omgevingsbesluit is daarom geen advies nodig van gedeputeerde staten van Noord-Holland.

### Adviezen

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 februari 2025 als volgt:  
*De slaappods komen voor de monumentale winkelpui in de Taksteeg. Er wordt zelfs een entree geblokkeerd. Het (gedeeltelijk)dichtzetten van de gevel leidt op deze plek tot een grote aantasting van het monumentale gevelbeeld en heeft een negatieve uitstraling op de openbare ruimte. Ook wanneer de aanpassingen aan het interieur geen negatieve gevolgen hebben voor de fysieke monumentale waarde heeft het dichtzetten van de gevel negatieve gevolgen voor de beleving van de architectuur van de hooggewaardeerde gevels. Bovendien voldoet het voorstel niet aan de welstandsnota paragraaf 6.3, deze*

*geeft aan dat gevelopeningen transparant moeten worden ingevuld en van binnenuit niet mogen worden geblindeerd of dichtgezet.*

Op 17 maart 2025 ontvingen wij een aangepast plan

- De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam adviseerde op 24 maart 2025 als volgt:

*De plaatsing is reversibel. Er zijn geen gevolgen voor de aanwezige monumentale waarde.*

Dit advies nemen wij over.

#### Samenvattend

Het belang van de monumentenzorg verzet zich niet tegen het verlenen van de gevraagde vergunning.

#### **Conclusie**

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een rijksmonumentenactiviteit wordt verleend.

#### **Bouwactiviteit (technisch)**

##### **Grondslag**

*Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a, slotzin*

*Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.26*

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het geen dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.26, aanhef en onder lid c.

Het plan voldoet aan de regels van het Bbl.

#### **Conclusie**

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt 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.

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'*)

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.