



Datum 23 mei 2025
Kenmerk Z2025-000692
DSO 2025010700264

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het intern verbouwen van souterrain en bel-etage met bestemming daarvan tot logiesfunctie op het perceel Oudezijds Voorburgwal 21 in Amsterdam

te weigeren voor:

- een Binnenplanse omgevingsplanactiviteit bouwen (OPA)
- een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)

te verlenen voor:

- 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 bouwactiviteit:

- Gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat de constructieve veiligheid van het te bouwen of te wijzigen bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen in relatie tot:
 - a. belastingen en belastingcombinaties (sterkte en stabiliteit) van alle (te wijzigen) constructieve delen van het bouwwerk, alsmede van het bouwwerk als geheel;
 - b. de uiterste grenstoestand van de bouwconstructie en onderdelen van de bouwconstructie,
 - c. moeten, volgens Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3c, lid 1 en Omgevingsregeling, artikel 7.16, lid 1, onder a, uiterlijk drie weken voor de start van de uitvoering worden overgelegd.
- Met de uitvoering van onderdelen, waarvan de benodigde gegevens en bescheiden op een later tijdstip dan de aanvraag zijn ingediend, mag pas worden begonnen nadat namens het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum met betrekking tot die gegevens en bescheiden goedkeuring is verkregen.
- Voor ingebruikname van het bouwwerk moet, gelet op de artikelen 3.115, lid 1 en 4.208, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en bijlage B van NEN 2535:2017, met betrekking tot de brandmeldinstallatie een rapport van inbedrijfstelling/oplevering worden overgelegd.
- Voor ingebruikname van het bouwwerk moet, gelet op de artikelen 3.119, lid 1 en 4.213, lid 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving en bijlage B van NEN 2575 met betrekking tot de ontruimingsalarminstallatie een rapport van inbedrijfstelling/oplevering worden overgelegd.

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; zoek op 'Overdracht vergunning' en kies 'Informerende gemeente, rijksoverheid of provincie over overdracht vergunning – Informatie').

- **Informatieplicht over start en beëindiging van bouwen**

Volgens Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 7.7, lid 1 moet u de gemeente ten minste 2 werkdagen voor het begin van de werkzaamheden daarover informeren.

Volgens lid 2 van dat artikel moet u de gemeente uiterlijk op de eerste werkdag na beëindiging van de werkzaamheden daarover informeren. U mag het bouwwerk pas gebruiken als de informatie is doorgegeven.

De informatie verstrekt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl; zoek op 'Bouwactiviteit' en kies 'Bouwactiviteit (technisch) – Informatie'; geef in de volgende stap aan welke informatie u wilt verstrekken: 'Start Bouwwerkzaamheden (datum)', of 'Beëindiging Bouwwerkzaamheden (datum)').

- **Later in dienen**

De nog aan te leveren gegevens en bescheiden kunt u via het Omgevingsloket (www.omgevingswet.overheid.nl) aan het verzoek toevoegen:

- log in op 'Mijn Omgevingsloket'
- kies onder 'Mijn projecten' deze aanvraag
- bij 'Ingediende verzoeken' staan vervolgens alle verzoeken die betrekking hebben op deze aanvraag; kies het verzoek dat u wilt aanvullen
- klik in het volgende scherm op de knop 'Aanvullen'
- bij de stappen '1. Project', '2. Locatie' en '3. Vragen beantwoorden' hoeft u niets te wijzigen; de documenten kunnen worden toegevoegd in stap 4
- voor meer informatie: 'www.iplo.nl', kies 'Digitaal stelsel', kies 'Omgevingsloket' en (aan de rechterzijde) 'Aanvraag aanvullen'.

- **Meer aanwijzingen**

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

Lijst met bijlagen

- B001, samenvatting
- B002 t/m B004, tekeningen

Voorbereiding 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:

- 7 januari 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- op 12 maart is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de aanvullingen zijn op 15 april 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

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

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
- 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
- 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

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.

Vergunning nodig

Volgens deze bepalingen is een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken nodig.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelde wij als volgt.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikel 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.0a, lid 1

Omgevingsplan, § 4.2.4

Omgevingsplan

Ruimtelijke regels

Omgevingsplan, § 4.2.4.2, artikelen 4.16 tot en met 4.23, 5.6, lid 2, 5.8 tot en met 5.13, geldende bestemmingsplannen

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.16, lid 1 alleen verleend als die activiteit in overeenstemming is met de ruimtelijke regels over bouwwerken in het omgevingsplan.

De gronden zijn gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' en 'Winkeldiversiteit Centrum 2' van kracht zijn. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores', Kantoren met baliefunctie Centrum', 'Winkeldiversiteit Centrum' en 'Datacenters' van kracht.

Op de gronden van het pand rust volgens het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' de bestemming 'Gemengd – 1.3', met de specifieke functieaanduiding 'horeca van categorie 5 toegestaan in de 2^e t/m 4^e bouwlaag'. De gronden ter hoogte van het binnenhof zijn vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw bestemd tot 'Tuin-3' (ca. 2,10m) en daarna tot 'Tuin-1' (ca. 2,20m). Verder gelden ter plaatste de voorschriften van de bestemmingen 'waarde - Archeologie 2' en 'waarde - Cultuurhistorie'. Het gebouw heeft de specifieke bouwaanduiding 'orde 2'. Het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum 2' regelt verder dat het Horeca 3 gebruik niet meer mogelijk is.

Strijdigheden

Het gebruik van het souterrain en de bel-etage als logiesfunctie is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- Artikel 10.1: Het gebruiken van het souterrain en de bel-etage als logiesfunctie is niet passend binnen de gebruiksdoeleinden van Gemengd-1.3;

- Artikel 22.1 Het gebruiken van de gronden op de bestemming Tuin-1 anders dan ten dienste van de tuinbestemming is niet passend binnen de gebruiksdoeleinden;
- Artikel 22.2: het is niet mogelijk om gebouwen uit te breiden op gronden met bestemming Tuin-1;
- Artikel 22.5.1: bedrijfsmatig gebruik van gronden met de bestemming Tuin-1 is niet toegestaan.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken is dus niet toelaatbaar volgens artikel 5.6, lid 2. De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt, volgens artikel 4.16, lid 1 niet verleend. Hierna onderzoeken wij of van dit artikel kan worden afgeweken.

Binnenplanse afwijking

In het bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' zijn geen passende regels opgenomen om af te wijken van de geconstateerde strijdigheden. In het Omgevingsplan Amsterdam onder artikel 4.19 zijn eveneens geen passende regels opgenomen om af te wijken van de geconstateerde strijdigheden.

Buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk

Omgevingswet, artikel 5.1, lid 1, onder a en bijlage 1 bij artikel 1.1 begripsbepaling 'Omgevingsplanactiviteit', onder b
De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het Omgevingsplan kan niet worden afgehandeld volgens de regels die in het Omgevingsplan zijn opgenomen.

De aanvraag kan mogelijk wel worden afgehandeld als een aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De beoordeling van de aanvraag om een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit, vindt verderop plaats.

Overige beoordelingsregels in het Omgevingsplan

De overige beoordelingsregels in § 4.2.4 zijn op deze aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet van toepassing, of zo overduidelijk niet van belang dat we het resultaat van de beoordeling hier niet vermelden. De vergunning wordt volgens die beoordelingsregels dan ook niet geweigerd.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit kan alleen worden verleend als ook de Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit wordt verleend.

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 project 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.

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.

Strijdigheden

Het volgende onderdeel in de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:

- Het gebruik tot hotelfunctie in het souterrain en op de bel-etage (art. 10.1, 22.1 en 22.5.1);
- Het overkappen van de patio (art. 22.2).

Motivatie voor weigering omgevingsvergunning voor Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het pand Oudezijds Voorburgwal 21 bevindt zich in een gebied waar het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Postcodegebied 1012' en 'Winkeldiversiteit Centrum 2') van kracht is;
- Het plan houdt in het veranderen van het gebruik van het souterrain en de bel-etage tot hotelfunctie ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande hotelfunctie op de boven gelegen verdiepingen. Verder wordt het binnenhof op de bel-etage overkapt ten behoeve van de logiesfunctie;
- Op de gronden van het pand rust de bestemming 'Gemengd – 1.3', met de specifieke functieaanduiding 'horeca van categorie 5 toegestaan in de 2^e t/m 4^e bouwlaag'. De gronden ter hoogte van het binnenhof zijn vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw bestemd tot 'Tuin-3' (ca. 2,10m) en daarna tot 'Tuin-1' (ca. 2,20m);
- Tevens zijn de gronden voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';
- Het gebruik tot hotelfunctie op de gronden met de bestemming 'Gemengd – 1.3' is alleen toegestaan op de 2^e t/m 4^e bouwlaag;

- Bedrijfsmatig gebruik, waaronder gebruik voor hotelfuncties, alsmede gebruik voor opslag, is binnen de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden niet toegestaan. Dat heeft betrekking op het deel van de patio op de bel-etage die overkapt is en waar deze ruimte toegevoegd wordt aan een hotelkamer;
- Voorts mogen op de tot 'Tuin - 1' bestemde gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden opgericht die aanwezig zijn ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- Het veranderen van het gebruik van het souterrain en de gehele bel-etage en het overkappen van de patio ten behoeve van een hotelfunctie is dus in strijd met het omgevingsplan;
- Het tijdelijk deel van het omgevingsplan kent geen Binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor deze strijdigheden;
- 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;
- Om een buitenplanse vergunning voor een omgevingsplanactiviteit (BOPA) te kunnen verlenen moet het initiatief voldoen aan het vigerende hotelbeleid;
- Het vigerende hotelbeleid is het 'Hotelbeleid 2024';
- Het hotelbeleid biedt geen ruimte voor (planologische) uitbreiding van de hotelfunctie;
- Wanneer sprake is van strijd met het hotelbeleid, wordt niet voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Toepassing van de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken mag niet tot gevolg hebben dat aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan;
- Doel van het tegenhouden van bebouwing op gronden met de bestemming 'Tuin-1' is om de openheid van het binnenterrein te waarborgen;
- Het overkappen van de patio/het lichthof staat haaks op de doelstelling om binnenterreinen zo open mogelijk te houden;
- Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het binnenterrein onevenredig aangetast;
- De beoogde hotelfunctie in het souterrain en op de gehele bel-etage heeft onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat en van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat de buitenplanse omgevingsplanactiviteit niet kan worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
- Het belang bij het waarborgen van het woon- en leefklimaat en van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied wegen zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het veranderen van het gebruik van in het souterrain en op de bel-etage tot hotelfunctie.
- Naast bovenstaande wordt opgemerkt dat met het vaststellen van het bestemmingplan 'Winkeldiversiteit Centrum 2' gebruiksmogelijkheid van de eerste bouwlaag als horeca 3 is geschrapt.

De omgevingsvergunning voor de Buitenplanse omgevingsplanactiviteit kan volgens artikel 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving niet worden verleend concluderen wij na afweging van de belangen.

Conclusie

Met het beoogde gebruik is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit moet worden geweigerd.

Bouwactiviteit (technisch)

Grondslag

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

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikelen 2.25 en/of 2.26

Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is nodig voor het bouwwerk omdat het een dak heeft en er wordt voldaan aan het criterium in het Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.25, aanhef en onder xx.

Beoordelingsregels

Omgevingswet, artikelen 4.7, 5.18

Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 8.3b

Besluit bouwwerken leefomgeving

De aanvraag beoordeelden wij als volgt.

Bouwtechnische eisen

Algemeen

Artikel 5.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving

Voor het project zijn de regels voor te verbouwen of te verplaatsen bouwwerken van toepassing als bedoeld in hoofdstuk 5 van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Het is aannemelijk dat het bouwwerk, onder het stellen van voorschriften, voldoet aan de voorschriften in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit wordt, onder het stellen van voorschriften, verleend.

Motivering (maatwerk)voorschriften

Aan de omgevingsvergunning worden (maatwerk)voorschriften verbonden volgens:

- U moet nog aanvullende gegevens en bescheiden leveren om aannemelijk te maken dat het bouwwerk voldoet aan de gestelde eisen met betrekking tot constructies, bouwwerkinstallaties en veiligheid.

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.

Op www.omgevingswet.overheid.nl kunt u via het tabblad 'Regels op de kaart' nagaan of er nog andere verplichtingen volgens de Omgevingswet gelden.