



Datum 4 december 2025
Kenmerk Z2025-037068
DSO 2025090101096

Het college van burgemeester en wethouders besluit

de omgevingsvergunning voor het realiseren van een aanbouw aan de achtergevel op de begane grond op het perceel Montelbaanstraat 11-H in Amsterdam **te weigeren** voor:

- een Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (bouwactiviteit - omgevingsplan), overeenkomstig de bij dit besluit behorende bijlagen zoals vermeld onder het kopje 'Lijst met bijlagen'.

Opmerkingen

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

Lijst met bijlagen

- B001, Samenvatting 002
- B002, Bouwkundige tekeningen
- B003, Berekening hemelwaterberging

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 1 september 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 15 september 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 26 oktober 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.

Geen uitvoering aan plan

U mag geen uitvoering geven aan het project zonder dat u de omgevingsvergunning heeft ontvangen voor de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Omgevingswet artikel 5.1, lid 1 onder a) en indien benodigd voor de Bouwactiviteit (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a).

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

Het stadsdeelkantoor Centrum is, **uitsluitend op afspraak**, bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 08.00-17.00 uur. Een routebeschrijving vindt u op www.amsterdam.nl

Beoordeling van de aanvraag

Algemeen

Participatie

De gemeente Amsterdam hecht veel waarde aan participatie;

U heeft aangegeven dat er geen overleg met de buurt (buren, omwonenden, ondernemers, organisaties en anderen) is geweest over uw initiatief.

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.

Deze activiteit heeft betrekking op het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van het gebouw.

Vergunningplicht

Besluit bouwwerken leefomgeving, artikel 2.22, 2.29 en 2.30

De werkzaamheden in de aanvraag passen niet binnen de uitzonderingsgevallen als genoemd in artikel 2.29 en 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving. Een omgevingsvergunning voor deze activiteit is daarom noodzakelijk.

De aanvraag om een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken beoordeelden 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.

Het project is gelegen in een gebied waar het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores', 'Datacenters', 'Bpl Kantoren met baliefunctie Centrum' en 'Winkeldiversiteit Centrum' van kracht.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt' aangewezen als 'Tuin-2' en nader aangeduid als 'Waarde-Archeologie 2', 'Waarde-Cultuurhistorie' en bezit de 'Specifieke bouwaanduiding-orde 2'. Deze gronden zijn aangewezen voor (onder andere) tuinen en erven en tevens bestemd voor het behoud, herstel en versterking van de met het beschermde stadsgezicht verbonden stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische- en architectuurhistorische waarden.

Het gebruik van (bouwwerken op) deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- artikel 14.1 (de voor 'Tuin-2' bestemde gronden zijn niet bestemd voor het realiseren van uit- of aanbouwen), van het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt'.

Het bouwwerk is niet toegestaan volgens:

- artikel 14.2 (op de tot 'Tuin - 2' bestemde gronden mogen geen gebouwen zoals een uit- of aanbouw worden opgericht), van het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt'.

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.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19

Volgens artikel 4.19 kan de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken in afwijking van artikel 4.16, lid 1 toch worden verleend als het gaat om een bouwwerk genoemd in artikel 4.19, aanhef en onder a tot en met p en er wordt voldaan aan de beoordelingsregels in artikel 4.20.

Deskundigen brachten een advies uit:

- Ruimte & Duurzaamheid

Ruimte en Duurzaamheid adviseert negatief op de aanvraag omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van het gebouw Montelbaanstraat 11 in strijd met het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Nieuwmarkt').

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

Strijdigheden

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

- Het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van het gebouw.

Onderbouwing

- Het pand Montelbaanstraat 11 bevindt zich in een gebied waar (het tijdelijke deel van) het Omgevingsplan Gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplannen 'Nieuwmarkt') van kracht is;
- De aanvraag houdt in het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van het gebouw;
- De hoofdbebouwing is bestemd tot 'Gemengd – 1' en voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – orde 2';
- De beoogde aanbouw bevindt zich op gronden met de bestemming 'Tuin – 2';
- Op de tot 'Tuin – 2' bestemde gronden is bebouwing niet toegestaan;
- Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) voor het realiseren van een aanbouw (art. 4.19, sub c);
- Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie niet in onevenredige mate wordt aangetast. Ook mag het belang van het behoud van cultureel erfgoed zich niet daartegen verzetten (art. 4.20, lid 1, sub b en c);
- Het voorliggend plan voldoet niet aan deze beoordelingsregels;
- In het omgevingsplan is een belangrijk uitgangspunt voor binnenterreinen en tuinen met de bestemming 'Tuin', het handhaven van de aanwezige openheid en daar waar mogelijk het vergroten van de openheid;
- Dit betekent dat onbebouwde gronden niet mogen worden bebouwd en dat bestaande bebouwing niet mag worden vergroot;
- Door het realiseren van de aanbouw worden de tuingronden verdicht ten koste van de openheid van de tuin;
- Tevens wordt door het realiseren van de aanbouw het gebruik van de tuingronden geïntensiveerd;
- Dit staat haaks op de doelstelling om de tuingronden zo open mogelijk te houden;
- Het realiseren van de aanbouw heeft een onevenredig aantasting van de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied tot gevolg;
- Gezien het bovenstaande wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend;
- Het belang van het waarborgen van de openheid van de tuin en de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van de aanbouw.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Het bouwwerk dat afwijkt van het bestemmingsplan 'Nieuwmarkt' wordt vermeld in artikel 4.19, aanhef en onder c.

Omdat het belang van het waarborgen van de openheid van de tuin en de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied weegt zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het realiseren van de aanbouw, concluderen wij, na afweging van de belangen (waaronder het belang van participatie), dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken niet wordt verleend volgens artikel 4.19.

Uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk

Omgevingsplan, § 4.2.4.3, artikelen 4.24 tot en met 4.27

Een omgevingsvergunning voor een Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt volgens artikel 4.24, lid 1 alleen verleend als het uiterlijk en de plaatsing van het bouwwerk, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, geen onaanvaardbare afbreuk doen aan een goede omgevingskwaliteit.

In de Welstandsnota (volgens de Invoeringswet Omgevingswet, artikel 4.114, een beleidsregel volgens artikel 4.19 van de Omgevingswet) is invulling gegeven aan het criterium 'een goede omgevingskwaliteit'.

De Omgevingsplanactiviteit bouwwerken heeft betrekking op een bouwwerk waarvoor een omgevingsvergunning is vereist volgens artikel 2.30 van het Besluit bouwwerken leefomgeving of de artikelen 4.13 of 4.14 van dit omgevingsplan.

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam heeft geen advies uitgebracht omdat het project niet past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden.

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet worden geweigerd voor het realiseren van een aanbouw aan de achterzijde van het gebouw. Het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd**.

Aanwijzingen

U mag geen uitvoering geven aan het project zonder dat u de omgevingsvergunning heeft ontvangen voor de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Omgevingswet artikel 5.1, lid 1 onder a) en, indien nodig, voor de Bouwactiviteit (Omgevingswet, artikel 5.1, lid 2, onder a).

Op uw aanvraag om een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken (Omgevingswet artikel 5.1, lid 1 onder a) is negatief geadviseerd waardoor uw aanvraag moet worden geweigerd. Het bouwwerk mag **niet worden gerealiseerd**.

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