



Datum 30 december 2025
Kenmerk Z2025-026477
DSO 2025061900909

Het college van burgemeester en wethouders besluit,

de omgevingsvergunning voor het maken van een hellingbaan voor het gebouw de Hortusbrug ten behoeve van de woningen op het perceel Nieuwe Herengracht 75 – 89 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'.

Lijst met bijlagen

- B001, samenvatting,
- B002, schetsboekje,
- B003, fotoboekje.

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:

- Op 19 juni 2025 is de aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen.
- Op 14 augustus 2025 is de beslistermijn volgens Omgevingswet, artikel 16.64, lid 2 met zes weken verlengd.
- Op 20 augustus 2025 is verzocht om aanvullende gegevens en bescheiden; de (laatste) aanvullingen zijn op 25 augustus 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 dat het besluit geldig blijft 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.

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 'Groot Waterloo' van kracht is. Op deze gronden zijn ook de voormalig paraplu-bestemmingsplannen 'Grondwaterneutrale kelders', 'Darkstores', 'Datacenters', 'Bestemmingsplan Kantoren met baliefunctie Centrum' en 'Winkeldiversiteit Centrum' van kracht.

Het project is niet in strijd met de gebruiks- en bouwregels van deze voormalige bestemmingsplannen.

De gronden zijn in het bestemmingsplan 'Groot Waterloo' aangewezen als 'Verkeer' en hebben de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze gronden zijn onder andere aangewezen voor voetpaden.

Het gebruik van het bouwwerken en het bouwwerk op deze gronden is volgens deze ruimtelijke regels niet toegestaan volgens:

- Artikel 13.1 (algemene gebruiksbeplanning), van het voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo', de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor voetpaden, de hellingbaan en bordes vallen hier niet onder.
- Artikel 13.2.2, van het voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo', bordessen mogen worden vernieuwd maar niet worden vergroot. De hellingbaan en bordes worden nieuw gemaakt.

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 4.16, lid 3

Volgens artikel 4.16, lid 3 wordt de vergunning voor de omgevingsplanactiviteit Bouwwerken niet geweigerd volgens artikel 4.16, lid 1 als de omgevingsvergunning, gelet op artikel 22.281 kan worden verleend met toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid om van dat plan af te wijken.

Het voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo' bevat geen mogelijkheid om af te wijken van de regels in dat plan.

De omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken wordt niet verleend volgens artikel 4.16, lid 3.

Afwijken van ruimtelijke regels volgens artikel 4.19

Artikel 4.19 van het omgevingsplan 'Omgevingsplan gemeente Amsterdam' geeft de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken af te wijken van de ruimtelijke regels over bouwwerken.

In afwijking van artikel 4.16, eerste lid, kan de omgevingsvergunning toch worden verleend als de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken betrekking heeft op overschrijdingen van het bouwvlak ten behoeve van onder andere bordessen, buitentrappen, en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen ter hoogte van de eerste bouwlaag, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt.

Deskundigen van Ruimte en Duurzaamheid brachten een advies uit:

Niet akkoord

Strijdigheden

De volgende onderdelen van de aanvraag is in strijd met het omgevingsplan:

- Het realiseren van een hellingbaan aan de voorkant van het gebouw.

Onderbouwing voor het weigeren van de omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit

- Het pand Nieuw Herengracht 75 bevindt zich in een gebied waar het Omgevingsplan gemeente Amsterdam (voormalig bestemmingsplan 'Groot Waterloo') van kracht is;
- Het gebouw bevindt zich in het deel van de binnenstad dat is aangewezen tot rijksbeschermd stadsgezicht;

- De gronden van het gebouw zijn bestemd tot 'Centrum -2';
- De beoogde hellingbaan bevinden zich op gronden met de bestemming 'Verkeer';
- Voor bestaande bordessen, buitentrappen of andere ondergeschikte delen van gebouwen geldt dat deze geheel mogen worden vernieuwd, maar niet mogen worden vergroot;
- In de bestaande situatie zijn er nog geen ondergeschikte delen aanwezig; Hiermee is het bouwplan in strijd met het omgevingsplan;
- Het Omgevingsplan gemeente Amsterdam biedt een algemene mogelijkheid om af te wijken van de ruimtelijke regels voor het overschrijden van het bouwvlak ten behoeve van bordessen, erkers [...] en andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen ter hoogte van de eerste bouwlaag, mits de overschrijding van het bouwvlak niet meer dan 3 meter bedraagt (artikel 4.19, lid m);
- Toepassen van deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit mag niet tot gevolg hebben dat de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de locatie in onevenredige mate wordt aangetast. (art. 4.20, lid 1, sub b);
- Algemeen beleid in het centrum is de openbare ruimte vrij houden van obstakels; Het toevoegen van de hellingbaan staat haaks op dit uitgangspunt en tevens wordt dit stuk openbare ruimte geprivatiseerd;
- Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied onevenredig aangetast;
- Om deze redenen wordt geoordeeld dat er geen omgevingsvergunning voor een binnenplanse omgevingsplanactiviteit kan worden verleend;
- Het belang van het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en de waarden van het beschermd stadsgezicht wegen zwaarder dan het belang van de aanvrager bij het aanbrengen van de hellingbaan.

Dit advies nemen wij over.

Motivering

Wij concluderen na afweging van de belangen, dat de omgevingsvergunning voor de Omgevingsplanactiviteit bouwwerken, conform artikel 4.16, lid 1, wordt geweigerd volgens artikel 4.16, lid 3.

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 ruimtelijke omgevingskwaliteit'

De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde uw aanvraag op 8 december 2025. De commissie beoordeelde uw aanvraag volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie adviseert als volgt:

Niet akkoord

De hellingbaan in de openbare ruimte met twee treden zijn zeer onwenselijk en oneigenlijk bij dit wooncomplex en deze locatie. Bovendien wordt ook de gevelentree aangepast. De huidige verhouding van de deuren en het bovenlicht is zoals bij de oprichting tot stand gekomen is. Het is onwenselijk dit aan te passen. De extra treden in de openbare ruimte worden mogelijk voorzien van hekken vanwege de veiligheid. Dit zorgt voor verdere verrommeling van de openbare ruimte.

Het is begrijpelijk dat voor levensloopbestendige bewoning een hellingbaan richting de lift gemaakt wordt. Er zijn echter ook andere oplossing zoals trappen die ook als plateaulift gebruikt kunnen worden. De commissie ziet een dergelijke oplossing in het interieur als een beter oplossing voor dit complex. Het linkerdeel van de trap kan vervangen worden door trap annex plateaulift. De problematiek met de brievenbussen is hiermee ook opgelost. Met een hellingbaan en treden buiten zijn ze niet meer bereikbaar voor alle bewoners.

De aanvraag is in strijd met redelijke eisen van welstand.

Wij nemen dit advies over

Conclusie

De omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor bouwwerken moet worden geweigerd; het bouwwerk mag niet worden gerealiseerd.