

Datum **22 april 2021**

Kenmerk Z2020-C003063 / 3226161

Omgevingsvergunning Hernieuwd besluit

GEMEENTE AMSTERDAM

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

Besluit

Een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen aan Plan 7 Vastgoedontwikkeling B.V., als rechtsoptvolger van Richard in Kwadraat B.V. voor het veranderen en vergroten van de gebouwen Amstel 107 - 111 en Nieuwe Prinsengracht 2 en 4 op het na sloop vrijgekomen bijbehorende terrein met bestemming daarvan tot hotel, restaurant, spa/fitness en vier woningen .

Activiteiten

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de volgende activiteit:

- het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad'.

Vergunningvoorschriften

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

De volgende voorschriften zijn verbonden aan deze omgevingsvergunning:

- *de vergunning wordt verleend onder de voorwaardelijke verplichting dat de verplaatsing van woningen die met de uitvoering van deze vergunning gepaard gaat dient te geschieden met in achtname van de regels van de Huisvestingsverordening.*

Gegevens en bescheiden

De volgende gegevens en bescheiden behoren bij deze omgevingsvergunning:

- aanvraagformulier, gemerkt 1;
- begeleidend schrijven, gemerkt 2;
- 13 tekeningen/tekeningenboekjes, gemerkt 3 t/m 15;
- 1 tekeningenboekje met oppervlakten, gemerkt 16;
- 1 ruimtelijke onderbouwing, gemerkt 17;
- 1 nota beantwoording zienswijzen, gemerkt 18;
- 1 nieuwe motivering met bijlage.

Aanhangsel

Bij deze omgevingsvergunning hoort een aanhangsel. Hierin vindt u informatie over:

- rechtsbescherming;
- inwerkingtreding besluit;
- intrekking en overschrijving;
- verloop van de procedure;
- beoordeling van het project;
- overige voorschriften;
- nadere aanwijzingen.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
Medewerker Vergunningen Bouw van Stadsdeel Centrum,

G. Bakker

Rechtsbescherming

Niet mee eens?

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u als belanghebbende binnen zes weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroepschrift naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Vermeld in uw beroepschrift altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer;
- de datum waarop u het beroepschrift schrijft en uw handtekening;
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt;
- waarom u beroep instelt.

Dient iemand anders namens u het beroepschrift in? Stuur dan een machtiging mee.

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

Voorlopige voorziening

Het indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Het besluit waartegen u beroep instelt blijft geldig totdat op uw beroep is beslist.

Om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat kan een belanghebbende een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort.

Een verzoek om een voorlopige voorziening dient u in bij:

De voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

U kunt ook een verzoek om een voorlopige voorziening indienen via de website:

<http://loket.rechtspraak.nl/bestuursrecht>. Andere belangrijke informatie vindt u via de website:
www.rechtspraak.nl/Naar-de-rechter/Bestuursrechter/Kosten.

Inwerkingtreding besluit

Bij beroepstermijn

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn zoals bedoeld in artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht (zes weken na de datum bekendmaking van de vergunning), voor het indienen van een beroepsschrift in gevallen waarin zij is voorbereid met toepassing van afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo).

Inwerkingtreding gefaseerde beschikking

De beschikkingen van de eerste en tweede fase treden, in afwijking van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo op dezelfde dag in werking. Deze dag is de laatste van de dagen waarop de beschikkingen, met toepassing van artikel 6.1 en 6.2a tot en met 6.2c van de Wabo, elk afzonderlijk in werking zouden treden (artikel 6.3, eerste lid, van de Wabo).

Voorlopige voorziening

Indien in gevallen, zoals bedoeld in artikel 6.1, tweede lid, van de Wabo, gedurende de daar bedoelde termijn bij de bevoegde rechter een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt de beschikking niet eerder in werking voordat op dat verzoek is beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en overschrijving

Intrekking gefaseerde beschikking

De omgevingsvergunning kan op basis artikel 2.5, vijfde lid, van de Wabo worden ingetrokken wanneer positief is beslist op een aanvraag met betrekking tot:

- de eerste fase: indien niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een aanvraag is ingediend voor de beschikking met betrekking tot de tweede fase;
- de eerste of de tweede fase: indien op de aanvraag met betrekking tot de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk twee jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Overschrijving

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Dit moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving aan het stadsdeel worden gemeld (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Hierbij dienen de volgende gegevens worden ingediend:

- naam en adres van de vergunninghouder;
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar het verzoek betrekking op heeft;
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden;
- het tijdstip waarop de overschrijving plaats zal vinden.

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag om een omgevingsvergunning:

- op 29 september 2017 is de aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ontvangen;
- op 10 mei 2019 is een aangepaste project ontvangen;
- het besluit wordt voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging

Het ontwerpbesluit heeft van 20 juni 2019 tot en met 1 augustus 2019 ter inzage gelegen. Op 19 juni 2019 is de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekendgemaakt via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant].

Zienswijzen

Binnen de termijn van de terinzagelegging van het ontwerpbesluit hebben wij 8 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Samenvatting en beoordeling zienswijzen

Een samenvatting en beoordeling van de zienswijzen is opgenomen in de gewaarmerkte bijlage 'Nota van beantwoording zienswijzen', gemerkt 18. Deze bijlage maakt deel uit van dit besluit.

Conclusie zienswijzen

De zienswijzen zijn ongegrond verklaard. De omgevingsvergunning is verleend op 18 december 2019.

Beroep en uitspraak rechtbank

Tegen de op 18 december 2019 verleende vergunning is beroep ingesteld bij de rechtbank Amsterdam. De rechtbank heeft bij uitspraak van 1 februari 2021 het beroep gegrond verklaard en de verleende vergunning vernietigd op grond van een motiveringsgebrek. Daarbij heeft de rechtbank het college opgedragen met in achtneming van haar uitspraak opnieuw te beslissen op de aanvraag.

Hernieuwd besluit op de aanvraag

Met onderhavige vergunning geeft het college gevolg aan de uitspraak van de rechtbank. De vergunning wordt opnieuw verleend met een nieuwe, verbeterde motivering.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik (artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. Het project is beoordeeld aan de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' en bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit Centrum' geldt.

Het project is niet in strijd met het bestemmingsplan 'Winkeldiversiteit'.

Het project is in het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' gesitueerd op gronden met de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2', als ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie', waarbij de dubbelbestemmingen primair zijn aan de bestemmingen 'Gemengd'. Tevens zijn de gronden voorzien van diverse bouwaanduidingen, waaronder 'orde 1' en 'orde 2', en diverse functieaanduidingen waarmee is aangeduid op welke bouwlaag horeca 4 (restaurant) en horeca 5 (hotel) zijn toegestaan.

Strijdigheden

Het project is in strijd met de bouw- en gebruiksbepalingen van dit bestemmingsplan, wegens:

1. het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte:
 - a. voor gebouwen aangeduid als orde 1 (trappenhuis aan de Nieuwe Prinsengracht), waar dit niet is toegestaan volgens artikel 9.2.5 sub b;
 - b. zoals aangegeven op de verbeelding (voor de na sloop van bebouwing te realiseren nieuwbouw op het binnenterrein), waar dit niet is toegestaan volgens artikel 9.2.4;
2. het realiseren van doorbraken tussen de als orde 1 en orde 2 aangeduide panden aan de Nieuwe Prinsengracht en de Amstel, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 8.2.13 en artikel 9.2.13;
3. het verwijderen van een bestaande ontsluiting naar de tweede en hogere bouwlagen in de panden aan de Amstel, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 8.2.12;
4. het in gebruik nemen als hotel van:
 - a. het souterrain, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 8.1 en artikel 9.1;
 - b. de toe te voegen bouwlagen op het binnenterrein, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 9.1.;
 - c. de vierde bouwlaag van de bebouwing aan de Amstel, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 8.1.;
5. het deels in gebruik nemen ten behoeve van de hotelfunctie van de trappenhuisen aan de Nieuwe Prinsengracht, waar dit niet is toegestaan volgens de artikelen 8.1 en 9.1;
6. het in gebruik nemen van een deel van de begane grond van de panden aan de Amstel als (zelfstandig) restaurant, waar dit niet is toegestaan volgens artikel 8.1. en artikel 9.1.;

Projectafwijakingsbesluit

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken op grond van art. 2.12 lid 1 onder a, 3° Wabo.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan op grond van onderstaande motivering, voor:

1. het overschrijden van de maximaal toegestane bouwhoogte:
 - a. voor gebouwen aangeduid als orde 1 (de trappenhuisen aan de Nieuwe Prinsengracht);
 - b. zoals aangegeven op de verbeelding (voor de, na sloop van de bestaande bebouwing, te realiseren nieuwbouw op het binnenterrein);
 2. het realiseren van doorbraken tussen de panden aan de Nieuwe Prinsengracht en de Amstel;
 3. het verwijderen van een bestaande ontsluiting naar de tweede en hogere bouwlagen in de panden aan de Amstel;
 4. het in gebruik nemen als hotel van:
 - a. het souterrain;
 - b. de toe te voegen bouwlagen op het binnenterrein;
 - c. de vierde bouwlaag van de bebouwing aan de Amstel;
 5. het deels in gebruik nemen ten behoeve van de hotelfunctie van de trappenhuisen aan de Nieuwe Prinsengracht;
 6. het in gebruik nemen van een deel van de begane grond van de panden aan de Amstel als (zelfstandig) restaurant.
- De panden Amstel 107-111/Nieuwe Prinsengracht 2-4 bevinden zich in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oostelijke binnenstad' van kracht is;
 - De aanvraag houdt in het verzoek om planologische voorwaarden te scheppen voor een vernieuwing in van het voorheen in de panden gevestigde hotel The Bridge, waarbij sprake is van een uitwisseling tussen de woonfunctie en de hotelfunctie, een uitbreiding van het bestaande bouwvolume en het (verder) samenvoegen van de panden aan de Amstel en de Nieuwe Prinsengracht;
 - Op de gronden van de panden rusten de bestemmingen 'Gemengd-1' en 'Gemengd-2', als ook de dubbelbestemmingen 'Waarde – archeologie' en 'Waarde – cultuurhistorie', waarbij de dubbelbestemmingen primair zijn aan de bestemmingen 'Gemengd';
 - Tevens zijn de gronden voorzien van diverse bouwaanduidingen, waaronder 'orde 1' en 'orde 2', en diverse functieaanduidingen waarmee is aangeduid op welke bouwlaag horeca 4 (restaurant) en horeca 5 (hotel) zijn toegestaan;
 - Sinds 1 januari 2017 is het Overnachtingsbeleid van kracht. Van dit beleid is afgeweken. In de nieuwe motivering (zie toegevoegd document) is dit gemotiveerd;
 - De uitbreiding van de zelfstandige restaurantfunctie ten opzichte van hetgeen het bestemmingsplan toestaat moet worden getoetst aan de Nota Parkeernormen Auto (2017). De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) is niet van toepassing omdat de aanvraag is ingediend voor de vaststelling van de nota;
 - In de ruimtelijke onderbouwing, behorend bij de aanvraag, is in paragraaf 3.6 (pagina 19 t/m 22) een motivering opgenomen waarmee de afwijkingen van het bestemmingsplan voor de aanvraag worden onderbouwd;
 - Om deze reden(en) bestaat aanleiding om via een planologische maatregel af te wijken van het bestemmingsplan.

Wij besluiten af te wijken van de bepalingen van dit bestemmingsplan. De ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van dit besluit.

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist.

Conclusie

Het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften behorende bij deze omgevingsvergunning.

Overige voorschriften en nadere aanwijzingen

Buren en bouwen

In het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 4) zijn regels opgenomen over de rechten en plichten van buren. Als niet aan deze regels wordt voldaan kan uw project mogelijk niet of slechts gedeeltelijk worden uitgevoerd. Het is verstandig om vooraf met uw buren over de (ver)bouwplannen te overleggen. Daarmee kunt u problemen voorkomen.

Woningonttrekking

De omgevingsvergunning is geen vergunning op basis van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 om een woonruimte (anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar) aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Dit geldt ook wanneer een woonruimte (anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte) door de eigenaar met andere woonruimte wordt samengevoegd, wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet naar een onzelfstandige woning of wordt verbouwd tot twee of meer woonruimten. Heeft u een woningonttrekkingsvergunning of samenvoegingsvergunning nodig dan kunt u deze aanvragen bij de afdeling Vergunningen van stadsdeel Centrum. Informatie en het aanvraagformulier vindt u via de website: www.amsterdam.nl/veelgevraagd.

De houder van de omgevingsvergunning wordt er met nadruk op gewezen dat mogelijk niet meegewerkt wordt aan woningonttrekking. Dit kan betekenen dat geen gebruik gemaakt kan worden van de omgevingsvergunning