



Datum 21 februari 2023
Kenmerk Z2020-W003134
Olo 1357591

Omgevingsvergunning eerste fase gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders besluit

aan Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. een omgevingsvergunning eerste fase te verlenen voor het realiseren van een nieuwbouwcomplex met appartementenhotel van 55 kamers, detailhandel en horeca op de locatie Jan Pieter Heijestraat 66 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit(en):

- 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 Oud West;

Voorschriften

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

- Alleen het hotel- type 'longstay- hotel' is toegestaan;
- Het aantal hotelappartementen mag niet toenemen;
- De hotelappartementen worden blijvend voorzien van voorzieningen die bij een appartementenhotel mogen worden verwacht (zoals een kitchenette);
- De verblijfsduur in een hotelappartement bedraagt minimaal een week en maximaal een jaar;
- Er geldt een maximale bezetting van vier personen per hotelappartement; en
- Er wordt structureel voorzien in 14 parkeerplaatsen.

Aandachtspunt

Het volgende aandachtspunt hoort bij deze omgevingsvergunning:

- Alle nieuwe adressen in het project worden uitgesloten van parkeervergunningen.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- Aanvraagformulier, gemerkt A01;
- Begeleidende brief gewijzigde aanvraag, gemerkt A02;
- Tekeningen, gemerkt T01;
- Ruimtelijke onderbouwing, gemerkt R01;
- Toetsing aan hotelladder, gemerkt R02;

- Bezonningsstudie, gemerkt R03;
- Advies hotelloods, gemerkt R04;
- Parkeer en verkeersonderzoek, gemerkt R05;
- Stedenbouwkundig advies, gemerkt R06;
- Verkennend bodemonderzoek, gemerkt R07;
- Quicksan ecologische waarden, gemerkt R08;
- Onderzoek stikstof depositie, gemerkt R09.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,
namens hen,
het dagelijks bestuur van stadsdeel West

F. Ulichki
Voorzitter

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'F' followed by a series of loops and a long horizontal stroke extending to the left.

M. de Groot
Waarnemend secretaris

A handwritten signature in blue ink, featuring the name 'M. de Groot' in a cursive script with a long horizontal stroke extending to the right.

Rechtsbescherming

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Stuur uw beroep naar:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Vermeld in uw beroep altijd:

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

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.

U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen. Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>

Voorlopige voorziening

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

Een belanghebbende kan wel een verzoek om een voorlopige voorziening indienen. Dit om te voorkomen dat door het besluit een onomkeerbare situatie ontstaat. Met een voorlopige voorziening kan de inwerkingtreding van het besluit worden opgeschort. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- <https://loket.raadvanstate.nl/digitaal-loket/>

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Raad van State
Afdeling Bestuursrechtspraak
Postbus 20019
2500 EA Den Haag

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking treedt niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

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

Wanneer er twee of meer inwerkingtredingen zijn, moet u uitgaan van de langste termijn. Die geldt dan voor deze beschikking.

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Wij kunnen de omgevingsvergunning volgens artikel 2.5, vijfde lid van de Wabo intrekken wanneer positief is beslist op een aanvraag voor:

- de eerste fase. Dit als niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk werd een aanvraag is ingediend voor de beschikking over de tweede fase.
- de eerste of de tweede fase. Dit als op de aanvraag voor de andere fase negatief is beslist en niet uiterlijk 2 jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden een nieuwe aanvraag is ingediend.

Projectoverdracht

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

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 25 juni 2014 is de aanvraag ontvangen.
- Op 22 juli 2015 is de omgevingsvergunning eerste fase verleend.
- Op 21 juli 2016 heeft de rechtbank een tussenuitspraak gedaan;
- Op 6 september 2016 is de onderbouwing van de omgevingsvergunning eerste fase aangevuld;
- Op 28 februari 2017 heeft de rechtbank het besluit vernietigd met instandhouding van de rechtsgevolgen;
- Op 13 februari 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een tussenuitspraak gedaan;
- Op 22 januari 2020 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de uitspraak van de rechtbank vernietigd;
- Op 25 november 2020 is de omgevingsvergunning eerste fase geweigerd;
- Op 22 juni 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het besluit van 25 november 2020 vernietigd;
- Op 19 december 2022 is de aangepaste aanvraag ontvangen;
- Op 29 december 2022 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bepaalt dat uiterlijk op 28 februari 2023 een beslissing moet zijn genomen op de aanvraag van 25 juni 2014;
- Op 16 februari 2023 zijn aanvullende stukken voor de aanvraag ontvangen;
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo. Gelet op de uitspraak van 29 december 2022 is besloten om geen ontwerpbesluit ter inzage te leggen en af te zien van een zienswijze procedure.

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 volgens de toetsingscriteria als bedoeld in artikel 2.12 van de Wabo.

Beschrijving van de aanvraag

De aanvraag betreft een longstay- hotel met 55 kamers. Daarnaast worden in het gebouw detailhandel (562 m²) en horeca (95 m²) gerealiseerd. In de oorspronkelijke aanvraag was ook sprake van een supermarkt en een kelder. Na de planaanpassing van ondergeschikte aard d.d. 19 december 2022 zijn een supermarkt en kelder niet langer onderdeel van de aanvraag. Daarmee is ook een deel van de strijdigheid met het bestemmingsplan komen te vervallen.

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het bestemmingsplan 'Oud West' geldt. Het project is gesitueerd op gronden met de bestemmingen:

- 'Centrumdoeleinden' (artikel 3), met de aanduidingen '4 bouwlagen met kap' ('4k'), 'Horeca drinken' ('hd') en 'detailhandel' ('d');
- 'Woongebied 1' (artikel 5), met de aanduidingen '4 bouwlagen met kap' ('4k') en 'Horeca eten' ('he');
- 'Tuinen en Erven' (artikel 9);
- 'Verkeers- en verblijfsdoeleinden (artikel 13).

Strijdigheden

1. Gebruik: longstay-hotel

Het project is in strijd met de artikelen 3, 5, 9 en 13, van het bestemmingsplan, omdat een longstay- hotel niet onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen valt. Een longstay- hotel is een appartementenhotel, gericht op een langere verblijfsduur dan reguliere hotels.

2. Gebruik: horeca

De horeca is in strijd met de artikelen 3, 5 en 9, van het bestemmingsplan, omdat horeca niet volledig onder de gebruiksmogelijkheden van de bestemmingen valt. Horeca is alleen toegestaan waar de aanduiding 'hd', 'he', 'hs' of 'hw' staat. De aangevraagde horeca ligt voor een deel op de bestemming 'Centrumdoeleinden' met de aanduiding 'hd', en voor een deel op de bestemming 'Woongebied 1' met de aanduiding 'he'.

De locatie waarop de horeca is aangevraagd valt niet volledig binnen het bouwvlak waar deze aanduiding van toepassing is; het bouwvlak wordt overschreden.

3. Bouw: bouwhoogte

De bouwhoogte is in strijd met artikel 3, achtste lid, sub e, en met artikel 5, vijfde lid, sub f, van het bestemmingsplan, omdat de maximale bouwhoogte wordt bepaald door het maximale aantal bouwlagen en dit aantal wordt overschreden. Het bouwplan gaat uit van 5 bouwlagen waar er slechts 4 zijn toegestaan.

4. *Bouw: dakhelling*

Het ontbreken van een kap is in strijd met artikel 3, achtste lid, sub g, en met artikel 5, vijfde lid, sub f, van het bestemmingsplan, omdat het gebouw plat wordt afgedekt. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 50° en niet meer dan 80° en de maximale hoogte van de 'kap' bedraagt ten hoogste 3 meter.

Projectafwijkingsbesluit

Medewerking aan het project kan in het onderhavige geval alleen worden verleend op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo (uitgebreide afwijkingsprocedure).

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Een verklaring van geen bedenkingen is niet vereist. De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 (170/353) een lijst van categorieën van gevallen aangewezen, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen.

Procedure

In de uitspraak van 22 juni 2022 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:1766) staat in het dictum dat 'tegen het door het college nieuw te nemen besluit op bezwaar slechts bij de Afdeling beroep kan worden ingesteld'. Mede gelet op de gestelde beslistermijn van 12 oktober 2022 wijst dat op de toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.7 van de Wabo. Toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure is echter niet mogelijk.

De uitgebreide voorbereidingsprocedure zoals bedoeld in artikel 3.10 van de Wabo is namelijk van toepassing. Daarmee is ook de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing.

Op 20 juli 2022 heeft het college de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geïnformeerd dat de gestelde termijn voor het nemen van een besluit niet haalbaar is, voor zowel het college als voor de aanvrager. De uitspraak impliceert immers dat de aanvraag van 25 juli 2014 in zijn geheel opnieuw getoetst moet worden. Uit de uitspraak van 22 juli 2022 volgt ook duidelijk dat deze aanvraag ex-nunc getoetst moet worden. Sinds het indienen van de aanvraag op 25 juli 2014 en de uitspraak op 22 juni 2022 is op een flink aantal beleidsterreinen nieuw beleid vastgesteld. Dat betekent dat een groot aantal onderzoeken moet worden geüpdatet dan wel opnieuw moest worden uitgevoerd. Feitelijk leidt de uitspraak tot de situatie dat de aanvraag van 25 juli 2014 in zijn geheel moet worden voorzien van een volledig nieuwe ruimtelijke onderbouwing. Praktisch gezien, maar ook gelet op de te betrachten zorgvuldigheid is het niet mogelijk om dat binnen de termijn uit te voeren die is gesteld in de uitspraak.

Nadat de aanvrager op grond van artikel 4:7 Awb op 13 oktober 2022 erover is geïnformeerd dat het nieuwe detailhandelsbeleid zou leiden tot een afwijzing, heeft de aanvrager gevraagd om instemming met een aanpassing van ondergeschikte aard. De aanvrager is in de gelegenheid gesteld om het bouwplan en de onderliggende stukken aan te passen, omdat wij van oordeel zijn dat een afwijzing onredelijk is als de afwijzingsgrond met een wijziging van ondergeschikte aard kan worden weggenomen. De aanvrager heeft daarop het bouwplan aangepast. In plaats van een supermarkt voorziet het bouwplan nu in detailhandel zonder supermarkt.

Na het overschrijden van de beslistermijn is door derden beroep ingesteld tegen het niet tijdig beslissen. Op grond van artikel 8:55d, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de beslistermijn vastgesteld op 28 februari 2023. In verband daarmee en gelet op de tijd die noodzakelijk is voor een zorgvuldig onderzoek en het feit dat belanghebbenden eerder in de gelegenheid zijn geweest om een zienswijze kenbaar te maken, menen wij dat ter inzage legging van een ontwerpbesluit in dit geval achterwege gelaten moet worden.

Hoofdpijnen ruimtelijke onderbouwing

Voor dit project is een ruimtelijke onderbouwing ingediend door de aanvrager. Deze ruimtelijke onderbouwing maken wij de onze en dient als onderbouwing voor dit besluit, met uitzondering van de onderdelen waarvoor dit hierna uitdrukkelijk is beschreven. De ruimtelijke onderbouwing van 'Van Riezen & Partners', d.d. 20 februari 2023 (hierna: 'Ruimtelijke Onderbouwing') is als bijlage bij deze omgevingsvergunning gevoegd en maakt daarmee onderdeel uit van dit besluit.

Stedenbouwkundig

1. Dakhelling

Volgens het bestemmingsplan moet het gebouw zijn voorzien van een kap. De dakhelling mag niet minder bedragen dan 50° en niet meer dan 80° en de maximale hoogte van de kap mag niet meer dan 3 meter bedragen. Het bouwplan heeft een plat dak en is daarom dus in strijd met het bestemmingsplan.

Volgens de toelichting op het bestemmingsplan geldt het zogenaamde enveloppe-principe. Dit principe is gekozen omdat het vastleggen van een verplichte dakhelling architectonisch als te beperkend wordt ervaren. Het enveloppe-principe houdt in dat binnen de denkbeeldige lijn van de maximaal toegestane dakhelling en de maximale bouwhoogte (in aantal bouwlagen) ook platte afdekkingen, dakvlakken met een helling van meer dan de maximaal toegestane dakhelling en zelfs recht opgaande gevelconstructies mogelijk zijn, mits men binnen de contouren van de enveloppe blijft.

In nieuwbouw die de afgelopen jaren in de buurt is gerealiseerd is te zien dat de 5e bouwlaag of kap onderscheidend wordt uitgevoerd conform de karakteristieke driedeling van de 19e eeuwse bebouwing. De kap wordt zowel recht als met een hellinghoek toegepast.

Het bouwplan voorziet met de setbacks in een gedeeltelijke realisering van een kap. Door de verhouding tussen de gevel die in de rooilijn is geplaatst en de setbacks ontstaat een onderscheidende bouwlaag. Ten opzichte van de naastgelegen bestaande 19e gebouw in de Borgerstraat en het jaren '80 gebouw aan de Jan Pieter Heijestraat vormt de in de voorgevelrooilijn geplaatste gevel bovendien qua massa en architectuur een goede overgang. De gevolgen voor bezonning zijn ruimtelijk gezien verwaarloosbaar. Afwijken van de voorgeschreven dakhelling is daarom stedenbouwkundig aanvaardbaar.

2. Balkons voorzijde

Overschrijding van de voorgevellijn door balkons is niet toegestaan volgens het bestemmingsplan.

Het bouwplan gaat uit van Franse balkons aan de straatzijde. Franse balkons zijn meer voorkomend in het ruimtelijk systeem van de 19e eeuwse bebouwing van Oud West. Aan de voorgevel ontstaat geen fysiek ruimtelijke belemmering omdat de balkons op de tweede bouwlaag een hoogte hebben van circa 3,3 meter ten

opzichte van het aansluitende maaiveld en een marginale diepte van 0,2 meter. De balkons met een oriëntatie op de zuidzijde vormen een toegevoegde waarde voor de verblijfskwaliteit en zijn passend in de gevelcompositie van het gebouw. Het realiseren van (Franse)balkons is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

3. *Rechte hoek op hoek Borgerstraat/JP Heijestraat vanaf de 1e verdieping en hoger*

Bebouwing mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht. Dat geldt ook voor hoger gelegen bouwlagen. Dat betekent in dit geval dat nieuwbouw zich moet voegen naar de footprint van de oorspronkelijke bebouwing. De rooilijn van de footprint van de oorspronkelijke bebouwing heeft geen haakse hoek, maar is afgeschuind op 45 graden. De begane grond van het aangevraagde bouwplan bevindt zich wel binnen de vastgestelde rooilijn. De hoger gelegen bouwlagen hebben een haakse hoek, dit leidt tot een overschrijding van de bebouwingsgrens van circa 1,3 m².

In de 19e eeuwse bebouwing hebben bouwblokken zowel haakse als afgeschuinde hoeken. Bij nieuwbouw wordt regelmatig gekozen voor een haakse oplossing, zoals ook is te zien bij het tegenoverliggende gebouw aan de Jan Pieter Heijestraat en de Kinkerstraat. In dit geval heeft de begane grond een afgeschuinde hoek, waardoor het plan op maaiveld geen ruimtelijk nadelige situatie oplevert. Gezien deze context is de haakse bebouwing van de hoger gelegen bouwlagen stedenbouwkundig aanvaardbaar.

4. *Bebouwing op tuinbestemming*

Het hoofdgebouw wordt gedeeltelijk op de bestemming tuinen gebouwd. Voor het bouwen op deze gronden is in het verleden al afgeweken van het bestemmingsplan met de bouwvergunning met kenmerk 2009/5290, verzonden op 1 april 2009. De bouwvergunning is niet uitgevoerd en niet ingetrokken en geldt op dit moment nog steeds. Het vergunde bouwvolume is stedenbouwkundig aanvaardbaar.

Appartementenhotel

Het onderdeel hotelstrategie/ overnachtingsbeleid (paragraaf 4.3.2 en bijlage 2) van de Ruimtelijk Onderbouwing nemen wij niet over. Wij stellen onderstaande overweging daarvoor in de plaats.

In het 'Overnachtingsbeleid 2017' wordt beschreven dat alleen bij uitzondering medewerking aan nieuwe hotels kan worden verleend binnen een 'nee-tenzij' gebied. Het project is gelegen in een 'nee-gebied'. Dit betekent dat op basis van de uitgangspunten van het huidige overnachtingsbeleid, geen medewerking kan worden verleend aan nieuwe hotels op onderhavige locatie.

In de uitspraak van 22 juni 2022 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:1766) is geoordeeld dat de overgangsregeling van het 'Overnachtingsbeleid 2017' van toepassing is, omdat gerechtvaardigd vertrouwen is gewekt dat het oude beleid zou worden toegepast. Daarom is toetsing aan de inhoudelijke voorwaarden van het 'Overnachtingsbeleid 2017' niet aan de orde en behoeft de beoordeling aan regionale hotelstrategie geen nadere beschrijving.

Voor dit project geldt dus het oude beleid, namelijk de 'Regionale hotelstrategie 2016-2022'. Reeds op 4 februari 2015 heeft de 'EZ-Hotelloods' aan de hand van de hotelladder, die ook is opgenomen in de 'Regionale hotelstrategie 2016-2022', geadviseerd.

Het MRA expertteam Verblijfsaccommodaties heeft dit advies op 25 januari 2023 herbevestigd en aangegeven: 'Het was destijds het juiste hotel op de juiste plek'.

Om te waarborgen dat dit type hotel wordt gebruikt als het beoogde 'longstay- hotel', wordt aan deze omgevingsvergunning de voorwaarde verbonden dat het aantal hotelkamers gelijk blijft, dat de hotelkamers blijvend worden voorzien van voorzieningen die bij een appartementenhotel mogen worden verwacht (zoals een kitchenette) en dat de verblijfsduur minimaal een week en maximaal een jaar bedraagt. Daarnaast geldt een maximale bezetting van vier personen per hotelappartement.

Concluderend valt het initiatief onder de werking van het overgangsrecht van het 'Overnachtingsbeleid 2017' en voldoet het initiatief aan de 'Regionale hotelstrategie 2016-2022'.

De 'Omgevingsvisie 2050' (vastgesteld op 8 juli 2021) gaat uit van het 'Overnachtingsbeleid 2017'. Nu dit beleid niet van toepassing is op het voorliggende project vanwege de uitspraak van 22 juni 2022 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ECLI:NL:RVS:2022:1766), is de Omgevingsvisie 2050 niet relevant voor dit project. Hetzelfde geldt voor het 'Coalitieakkoord 2022-2026'.

Horeca

De 'Horecanota stadsdeel West 2011' die op 19 juli 2011 is vastgesteld, is van toepassing. Om gericht horecabeleid te voeren, worden horecacategorieën gehanteerd in bestemmingsplannen. De aangevraagde horeca is vergelijkbaar met hetgeen nu al planologisch mogelijk is (café, bar of cafetaria). Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Oud West' is horeca toegestaan op delen van de projectlocatie op de begane grond. Het bestemmingsplan maakt op de Jan Pieter Heijestraat 68 'horeca- drinken' en 'horeca- eten' mogelijk.

De mogelijkheden voor horeca zijn in het bestemmingsplan verspreid over de verschillende percelen waarop de aanvraag betrekking heeft. In de aanvraag vindt de horeca op één locatie plaats. Het totale oppervlak aan horeca dat het bestemmingsplan mogelijk maakt is groter dan het aangevraagde oppervlak. De horeca wordt in de aanvraag gecentreerd op de hoek van de Jan Pieter Heijestraat.

Volgens het bestemmingsplan mogen de aanwezige gebruiksmogelijkheden voor horeca worden uitgebreid tot 150 m² per vestiging. De aangevraagde horeca heeft een totaaloppervlak van 95 m². De aangevraagde horecafunctie is dus kleiner dan de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, waardoor de impact op de omgeving niet verslechtert ten opzichte van de huidige planologische gebruiksmogelijkheden.

De 'Horecanota stadsdeel West 2011' vormt geen belemmering voor de aanvraag.

Parkeren

Als opnieuw op een aanvraag moet worden besloten nadat een besluit is vernietigd, is nieuw beleid van toepassing, tenzij het overgangsrecht in dat beleid anders bepaalt. De bedoeling van het overgangsrecht is om verkregen rechten te waarborgen. Overgangsrecht mist echter toepassing als nieuw beleid geen afbreuk doet aan die rechten.

Het nieuwe parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Nota Parkeernormen Auto' (hierna: 'Parkeernota 2017'). Op grond van het daarin opgenomen overgangsrecht is dit nieuwe beleid niet van toepassing als een grondprijsovereenkomst is vastgesteld of als een aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding ervan. In die gevallen wordt volgens het overgangsrecht de 'Parkeernota Stadsdeel West 2012-2020' toegepast.

Omdat echter de 'Parkeernota 2017' geen afbreuk doet aan verkregen rechten van de aanvrager, mist het overgangsrecht betekenis en wordt het nieuwe beleid toegepast.

Op grond van de 'Nota parkeernormen Fiets en Scooter' gelden geen fietsparkeernormen en scooterparkeernormen omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de 'Nota parkeernormen Fiets en Scooter'. Voorafgaand aan inwerkingtreding van de nota gold geen ander fietsparkeerbeleid, zodat er geen fietsparkeernormen gelden. Hoewel geen rechtstreekse parkeernormen voor fietsen en scooters gelden, voldoet het project aan het nu geldende beleid. Er is namelijk ruimschoots ruimte voor inpandige fietsparkeerplaatsen en scooterparkeerplaatsen.

Alle nieuwe adressen in het project worden uitgesloten van parkeervergunningen. De theoretische parkeerbehoefte voor deze aanvraag is 28 parkeerplaatsen (14 parkeerplaatsen voor het longstay- hotel, 10 parkeerplaats voor detailhandel en 4 parkeerplaatsen voor horeca). Dit volgt uit het 'Parkeer- en verkeersonderzoek ontwikkeling Jan Pieter Heijestraat Amsterdam', Goudappel kenmerk 013016.20221007.N1.10 (hierna 'parkeer- en verkeersonderzoek').

De aanvrager is een overeenkomst aangegaan met parkeergarage 'De Hallen' om ten minste 14 parkeerplaatsen in de parkeergarage te reserveren voor de longstay-hotel functie. Er blijft dus een theoretische parkeerbehoefte over van 14 parkeerplaatsen. De parkeerdruk in de omgeving is volgens de laatste parkeerdrukmeting (mei/ juni 2021) op het drukste moment van de dag 89,7% en overdag 76%. De parkeerdruk zal niet boven de 90% uitkomen en dus niet onevenredig toenemen. Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de resterende theoretische parkeerdruk van 14 parkeerplaatsen in de openbare ruimte kan worden opgevangen.

Concluderend leidt het project niet tot een onevenredige parkeerdruk. Aan de omgevingsvergunning wordt de voorwaarde verbonden dat structureel wordt voorzien in 14 parkeerplaatsen. Ook voorziet het bouwplan in inpandige parkeervoorzieningen voor fietsen en scooters.

Verkeer

Uit het 'parkeer- en verkeersonderzoek' blijkt dat de ontwikkeling mogelijk leidt tot meer verkeersbewegingen dan in de huidige situatie, maar wordt voldoende aangetoond dat deze verkeersbewegingen geen significante invloed hebben op de verkeersveiligheid.

Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen.

Waterhuishouding

Na de planaanpassing van ondergeschikte aard op 19 december 2022 is niet langer sprake van een kelder. Er worden geen negatieve effecten op de waterhuishouding verwacht. De waterhuishouding vormt geen belemmering voor het project.

Ecologie

Uit de 'Quickscan Ecologische Waarden Hoek J.P. Heijestraat en Borgerstraat Amsterdam' (Kwinfra B.V., d.d. 14 oktober 2022, kenmerk E22075-RAP-01) is gebleken dat er geen significante effecten optreden ten aanzien van natuur, flora en fauna.

Geluid

De aanvraag heeft geen betrekking op geluidsgevoelige objecten zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, geluidsonderzoek is daarom niet nodig.

Stikstof

Uit de Aerius-berekening (MBH Consult B.V., 13 februari 2023) is gebleken dat het project geen negatieve effecten heeft op de omgeving door stikstof.

Bodem

Uit het verkennend bodemonderzoek (RSM B.V., augustus 2016) is gebleken dat lichte bodemverontreiniging aanwezig is. Voorafgaand aan de grondwerkzaamheden zal een bodemonderzoek worden uitgevoerd, wordt een BUS-melding gedaan en wordt de bodem gesaneerd. De bodemsituatie vormt geen belemmering voor verlening van de omgevingsvergunning.

Archeologie

Er wordt niet dusdanig gegraven dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Archeologie vormt geen belemmering voor het verlenen van de omgevingsvergunning.

M.e.r.

Er worden geen nadelige milieugevolgen verwacht, een m.e.r. procedure is niet nodig.

Conclusie

Wij besluiten om af te wijken van de artikelen 3, 5, 9 en 13, van het bestemmingsplan 'Oud West', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik'.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.

Het bouwplan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.